LOKALMEGLEREN
PARTNERS

FRAMVERRANVEGEN 851

INNHOLD

04
Velkommen til Framverranvegen 851

06
Nøkkelinformasjon/Megler

41
Plantegning

44
Eiendommen

51
Tekniske dokumenter



FRAMVERRANVEGEN 851

Velkommen til Framverranvegen 851!

Moderne og innbydende hytte holdt i tidsriktige farger og med gode materialvalg
Flott beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold
Umiddelbar nærhet til sjøen, med Venneshamn småbåthamn kun få kilometer unna
Innholdsrik planløsning med bl a 4 (3 byggegokjente) soverom og 2 stuer
Lekkert bad med gulvvarme og downlights
Adskilt vaskerom
Kjøkken med integrerte hvitevarer og smart "øy"
Store vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp og spektakulær utsikt
Loftstue med utgang til terrasse
Store uteplasser med fantastisk utsikt

FRAMVERRANVEGEN
851

Prisantydning	**2 980 000**
Omkostninger	**90 790**
Totalpris	**3 070 790**
P-rom	**95 m2**
Bruksareal	**95 m2**
Soverom	**4**
Bad	**1**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**2019**
Festet tomt	**1091 m2**



Sissel Åsvoll

Eiendomsmegler MNEF

40 62 99 61 / Sissel.asvoll@partners.no



Liv kari Sand

Eiendomsmegler MNEF

94 79 05 89/ lks@partners.no

LOKALMEGLEREN
PARTNERS

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal



































































Framverranvegen 851

Avstand til sjø

130 m

Offentlig transport

Trondheim Værnes		1 t 33 min
Røra stasjon Linje 870		34 min 29.6 km
Brasethammer Linje 455, 723		10 min 8.6 km
Brevik Linje 455, 723		11 min 9.5 km

Avstand til byer

Verdalsøra	44 min
Steinkjer	46 min
Trondheim	2 t 4 min

Ladepunkt for el-bil

Jægtvolden Fjordhotell	25 min
Coop Extra Inderøy	25 min

Vintersport

Alpin
- Heggesåsen alpinbakke
- Kjøretid: 50 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

Blomåsen Gård	25 min

Sport

Innherred Kristne skole Ballspill		19 min 1.5 km
Næssplassen Fotball		13 min 11.7 km
Fresk Treningssenter		25 min

Dagligvare

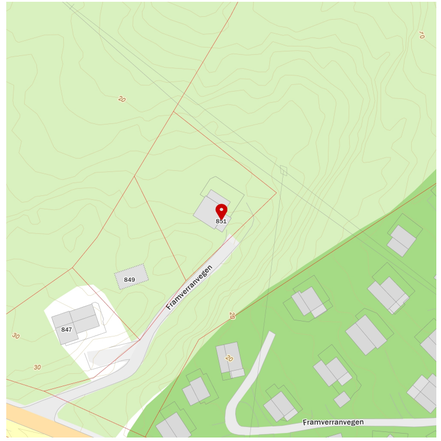
Coop Marked Maswk Post i butikk, PostNord		15 min 13.1 km
Coop Extra Inderøy Post i butikk, PostNord		25 min 21.9 km

Varer/Tjenester

Boots apotek Inderøy	26 min
Inderøy Vinmonopol	25 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 distansgrunnlaget). Vurderingene og skalene fra lukkbarste er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er oppgraderte data basert på svar innsatter at gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmeglerne & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





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 distansgrunnlaget). Vurderingene og skalene fra lukkbarste er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er oppgraderte data basert på svar innsatter at gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmeglerne & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



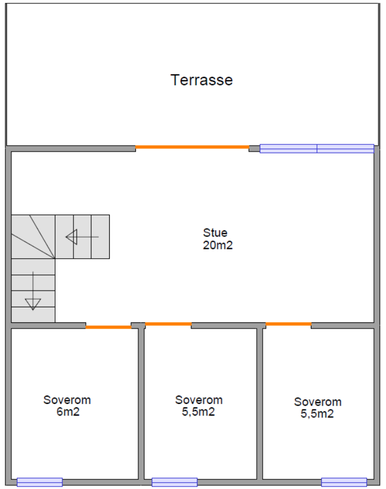
PLANTEGNING



INNHOLD

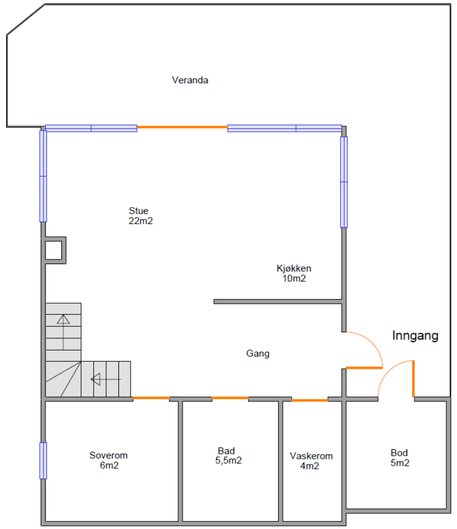
Hytta inneholder følgende rom:
1.etasje: Bad, stue, kjøkken, gang, soverom og vaskerom.
Loft: 3 stk soverom(2 byggegodkjente) og stue.

P-ROM	**95 M²**
BRA	**95 M²**



TAKST midt
Trygt og Trendy

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



TAKST midt
Trygt og Trendy

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
2 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
74 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 980 000,-))
2 500,- (Overføring av feste)
12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
---
90 790,- (Omkostninger totalt)
---
3 070 790,- (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, festeavgift 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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Rommet har ingen ventilasjon.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Det er observert skader i bordkledning etter skadedyr.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører
Det er avvik:
Enkelte dører glir dårlig på overhengende skinner.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
Det er uegnede materialer i våtsoner
Mdf- plater er ikke egnet materiale på våtrom.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Taktekking
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering
utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tomteforhold > Septiktank
Septiktanken er av ukjent type.

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
JA - Er noe fukt under glassplate på bad. Kan lett endres til annen løsning

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
JA - Lunefull trekk

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
JA - Er en hakkespett som har skadet et par planker, men kun utvendig skade

Fullstendig og detaljert egenerklæring ligger vedlagt i prospekt.

Boligens areal
Primærrom: 95 kvm, Bruksareal: 95 kvm

1. etasje:

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, stue, kjøkken, gang, soverom og vaskerom.

Loft:
Følgende rom er oppgitt som primærrom: 3 soverom, stue

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 skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 1 091 kvm, Eierform: Festet tomt, Festeavgift: 12070, Neste regulering 11.07.2024 ihht KPI. Det er ikke mulighet for innløsing av festetomten.

Garasje / parkering
Parkering ved hytta.

Byggemåte
Taksert objekt er en fritidsbolig på to etasjer fra 2019. Fritidsboligen har støpt plate på mark og overbygning av trekonstruksjoner,

utvendig kledd med liggende kledning. Pulttak, tekket med takpapp.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 28.08.2019. Følger vedlagt.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Iht. innsendte tegninger til Kommunen er det ikke byggemeldt tre soverom på loftetasje. Det er byggemeldt et soverom, bod
og bad. Utvendig bod er ikke vist på plantegninger.
Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s- rom til p- rom er også søknadspliktig.
Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

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
Oppvarming med strøm og vedfyring.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Energiforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 8 678 pr. år
Eiendomsskatt kr. 5 525,-
Feiing/tilsyn kr. 535,-
Avløp kr. 550,-
Renovasjon kr. 1 525,-
Slamanlegg kr. 543,-

Festeavgift
kr. 12 070,- pr år

Formuesverdi
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 825 000 pr. 31.12.2021

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 er regulert til Fritidsbebyggelse.
Bestemmelser for reguleringsplan Gipling 47/1 i Mosvik, Revidert 26.05.2014. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Vei/vann/avløp
Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp
Eiendommen har septikktank
Privat veg. Ca 80 meter privat veg fra nærmeste offentlige veg til eiendommens gårdsplass

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.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

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 eller SMS: 40 62 99 61 . 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.

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

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Iht. innsendte tegninger til Kommunen er det ikke byggemeldt tre soverom på loftetasje.
Det er byggemeldt et soverom, bod og bad. Utvendig bod er ikke vist på plantegninger.
Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s- rom til p- rom er også søknadspliktig. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse.

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 bygningssakyndig 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 hvis 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. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Framverranvegen 851, 7690, Mosvik, Gnr. 347 bnr. 9 i Inderøy kommune

Eier
Rune Kristian Elnan
Katrine Elnan

Oppdragsnummer
72-23-0165

Meglers vederlag
Visninger pr. stk. (Kr.2 500)
Kommunale opplysninger (enebolig) (Kr.2 555)
Oppdragsgebyr (Kr.1 500)
Restansesjekk (Kr.879)
Tilsyn pipe eller ildsted (Kr.652)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.15 410)
Provisjon (Kr.59 000)
Fornyelse av annonse finn.no (Kr.1 500)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Markedspakke (Kr.16 900)
Oppgjør (Kr.5 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Totalt kr. (Kr.122 296)

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 Verdal 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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72230165
Adresse	Framvernvegen 851		
Postnr.	7690	Sted	Mosvik
Er det dødsbo?	☐ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år 4 mnd — Har du bodd i boligen siste 12 med? ☐ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du levt. sameiet/bruksjelaget tegnet bygningsforsikring?		SMN	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Rune Kristian	Etternavn	Elnan
Selger 2 Fornavn	Katrine	Etternavn	Elnan

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 Kommentar: Er noe fukt under glassplate på bad. Kan lett endres til annen løsning

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja 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
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Er en hakkespett som har skadet et par planker, men kun utvendig skade

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
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja 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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

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

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

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Nabotomtens festerett er kjøpt og delt med nabo. Skal tinglyses. Festerett på halve tomta følger med på kjøpet

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om samelaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte fellesskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller sidstninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i skiredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at bolgeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for bolgeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om bolgselgerforsikringen og se prisilster her: buysure.no/bolgselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av bolgselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på bolgieiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 20/08/2023 22:46:03 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tilfyll-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 20.08.2023

Tilstandsrapport

Framverranvegen 851, 7690 MOSVIK
INDERØY kommune
gnr. 347, bnr. 9

Areal (BRA): Fritidsbolig 95 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 22.08.2023 **Rapportdato:** 25.08.2023 **Oppdragsnr.:** 19298-1394 **Referansenummer:** EX1826

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Stavrum

Gyldig rapport
25.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- 10k — Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 50k — Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 100k — Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 300k+ — Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en fritidsbolig på to etasjer fra 2019.
Fritidsboligen har støpt plate på mark og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak, tekket med takpapp.
Oppvarming med strøm og vedfyring.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	57	57	0
Loft	38	38	0
Sum	**95**	**95**	**0**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

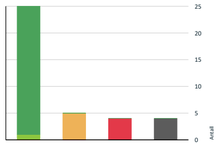
Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Iht. innsendte tegninger til Kommunen er det ikke byggemeldt tre soverom på loftetasje. Det er byggemeldt et soverom, bod og bad.
Utvendig bod er ikke vist på plantegninger.
Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s-rom til p- rom er også søknadspliktig.
Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse.

Sammendrag av boligens tilstand

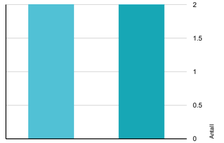
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side
Rommet har ingen ventilasjon.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG K KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er avvik:
Det er observert skader i bordkledning etter skadedyr.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:
Enkelte dører glir dårlig på overhengende skinner.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Gå til side
Det er uegnede materialer i våtsoner
Mdf- plater er ikke egnet materiale på våtrom.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Taket er tekket med takpapp.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag

TG 0

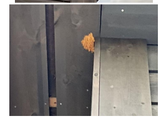
Takrenner og nedløp er av foliert stål.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er observert skader i bordkledning etter skadedyr.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Skadede kledningsbord bør skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 0

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

TG 0

Utadslående ytterdør fra byggeår, døren har integrert 2- lags glass.
Skyvedører er plassert på stue i 1. og 2. etasje, dørene har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2017.

Tilstandsrapport

Terrasse 2. Etasje — TG 0

Terrasse med spaltegulv av terrasseboard og rekkverk av glass etablert over stue i 1. etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 3

Veranda med spaltegulv av terrassebord ved hovedinngang og stue i 1. etasje.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater — TG 0

Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malte plater, finerplater, mdf- plater og mikrosement.
Himlinger: Malte plater og malt panel.

Innvendige overflater har normale bruksslittasjer.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 0

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag i 2. etasje.
10mm

Pipe og ildsted — TG 2

Fritidsboligen har en isolert stålpipe med ildsted på stue i 1. etasje.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Innvendige trapper — TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører — TG 2

Skyvedører av finerplater med trinser og skinne.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte dører går dårlig på overhengende skinner.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Smøring og justering av trinser anbefales.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med belegg, vegger har belegg og malte plater. Himling har malt plater med downlights.
Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning med servant.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Overflater vegger og himling — TG 0

Overflater Gulv — TG 0

Sluk, membran og tettesjikt — TG 0



Fastskrudde slukrister ved befaring.
Ikke åpnet for kontroll grunnet manglende verktøy, anbefales og tilrettelegge for kontroll av sluk til visning

Sanitærutstyr og innredning — TG 0

Ventilasjon — TG 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ved hulltaking ble det ikke boret gjennom kubbing i baderomsvegg, grunnet risiko for å bore i rør.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv er belagt med belegg, vegger har mdf-plater og himling har mdf-panel.
Innredet med varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.
Ingen avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Overflater vegger og himling — TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner
Mdf- plater er ikke egnet materiale på våtrom.
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv — TG 0

Sluk, membran og tettesjikt — TG 0

Tilstandsrapport



Fastskrudde slukrister ved befaring.
Ikke åpnet for kontroll grunnet manglende verktøy, anbefales og tilrettelegge for kontroll av sluk til visning.

Sanitærutstyr og innredning — TG 0

Ventilasjon — TG 3

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak vitsone
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkken fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med follerte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.



Skrekk i kant av vask.

Avtrekk — TG 3

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 0

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktget i rørskap.



Avløpsrør — TG 0

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon — TG 3

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har mekanisk ventilasjon fra bad i 1. etasje ellers ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank — TG 0

Varmtvannsbereder er plassert på bod, denne rommer 190 liter og er fra byggeår.



Elektrisk anlegg — TG 0

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2019 Det elektriske anlegget er fra 2019.
2. 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
3. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
4. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. 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?
   Nei

Om fullstendig kontroll av anlegget ønskes, utover en enkel visuell kontroll må en El-takstmann kontaktes med egnet utstyr.



Branntekniske forhold — TG 0

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Drenering TG 0

Etter som boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntregning.

Grunnmur og fundamenter TG 0

Støpt plate på mark.

Terrengforhold TG 0

Terrengforholdene rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 0

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og privat brønn.

Septiktank TG Ki

Septiktanken er av ukjent type.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
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?

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

Mer om arealer

Taksbransjens 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. Arealet 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 kompliset 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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.Etasje	57	57	0	Bad , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Vaskerom	
Loft	38	38	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue	
Sum	95	95	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Iht. innsendte tegninger til Kommunen er det ikke byggemeldt tre soverom på loftetasje. Det er byggemeldt et soverom, bod og bad.
Utvendig bod er ikke vist på plantegninger.
Dagens bruk strider mot byggemeldingen, endringer fra s- rom til p- rom er også søknadspliktig.
Rommene er benevnt iht. dagens bruk i denne rapporten, samt i vedlagt planskisse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ *Ja* ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ *Ja* ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2023	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	347	9		0	1091.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Framverranvegen 851

Hjemmelshaver
Elnan Katrine,Elnan Rune Kristian,Gipling Terje

Kommentar
Informasjon fra egenerklæring: Nabotomtens festerett er kjøpt og delt med nabo. Skal tinglyses. Festerett på halve tomta følger med på kjøpet.
Festekontrakt er ikke gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidsbolig med god utsikt mot Trondheimsfjorden.
Ca. 25 km. til Straumen med offentlige kontorer, banker, forretninger, etc

Bod
Ved hovedinngang til hytten er det en bod.
Boden har støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med liggende trekledning.
Pulttak som er tekket med takpapp.
Adkomst via en dør fra veranda.
Bodens bruksareal er på 5m2.

Manglende nedløp.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Arealoversikt	22.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	22.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat,/ferdigatt.	22.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	22.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller oppdrag, 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell 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/utbedringerfeil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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, ramming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

• Flater som er skjult av 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsak: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 primærdelen. 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 strid 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

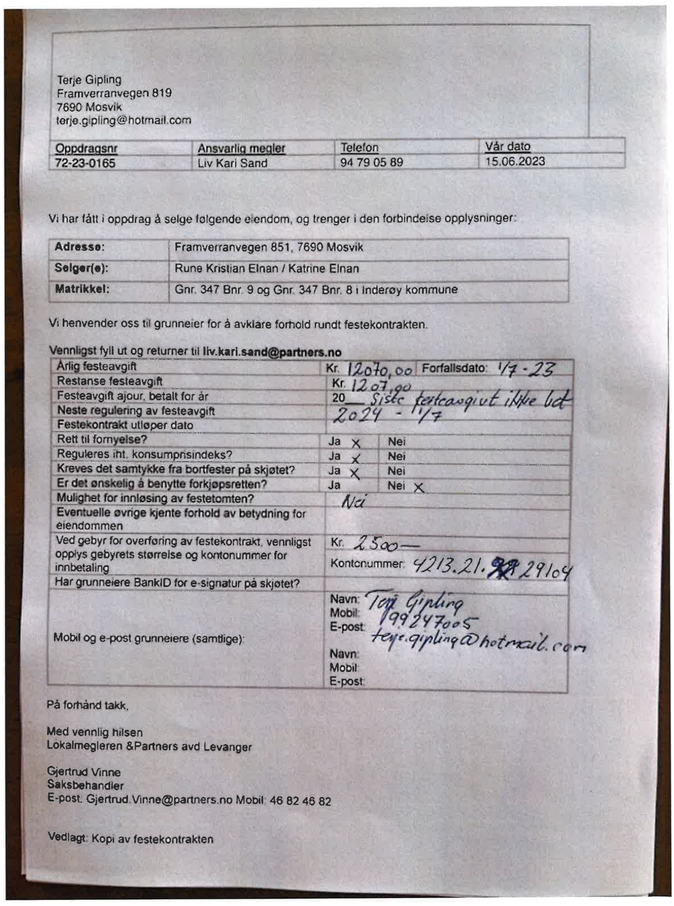
Norsk takst, bygningssakkyndig og taksttforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsk-takst/personvernerklaering/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/EX1826

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Terje Gipling
Framverranvegen 819
7690 Mosvik
terje.gipling@hotmail.com

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
72-23-0165	Liv Kari Sand	94 79 05 89	15.06.2023

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse:	Framverranvegen 851, 7690 Mosvik
Selger(e):	Rune Kristian Elnan / Katrine Elnan
Matrikkel:	Gnr. 347 Bnr. 9 og Gnr. 347 Bnr. 8 i Inderøy kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til liv.kari.sand@partners.no

Årlig festeavgift	Kr. 12070,00	Forfallsdato: 1/7-23
Restanse festeavgift	Kr. 12070,00	
Festeavgift ajour, betalt for år	20 Siste festeavgift ikke betalt	
Neste regulering av festeavgift	2024 - 1/7	
Festekontrakt utløper dato		
Rett til fornyelse?	Ja X	Nei
Reguleres iht. konsumprisindeks?	Ja X	Nei
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	Ja X	Nei
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	Ja	Nei X
Mulighet for innløsing av festetomten?	Nei	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 2500—	Kontonummer: 4213.21.[illegible]29104
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?		
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Terje Gipling Mobil: 99247005 E-post: terje.gipling@hotmail.com	
	Navn: Mobil: E-post:	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
Lokalmegleren &Partners avd Levanger

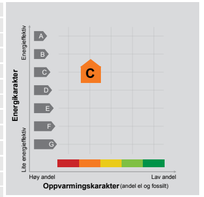
Gjertrud Vinne
Saksbehandler
E-post: Gjertrud.Vinne@partners.no Mobil: 46 82 46 82

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Egne notater Framverranvegen 851

ENERGIATTEST

Adresse	Framverranvegen 851
Postnummer	7690
Sted	MOSVIK
Kommunenavn	Inderøy
Gårdsnummer	347
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300468596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7f0824ff-df8c-4a47-b8c3-aa460ee1677c
Dato	25.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregnene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Framverranvegen 851
Postnummer: 7690
Sted: MOSVIK
Kommune: Inderøy
Bolignummer: H0101
Dato: 25.08.2023 9:14:59
Energimerkenummer: 7f08244f-df8c-4a47-b8c3-aa460ee1677c

Kommunenummer: 5053
Gårdsnummer: 347
Bruksnummer: 9
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300468596

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold sjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

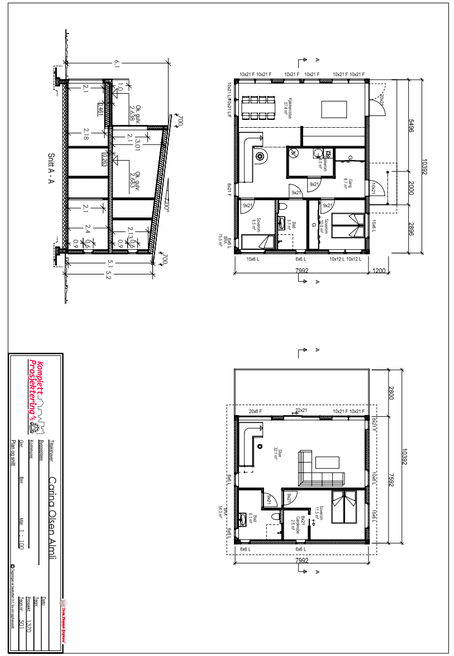
Tiltak på elektriske anlegg

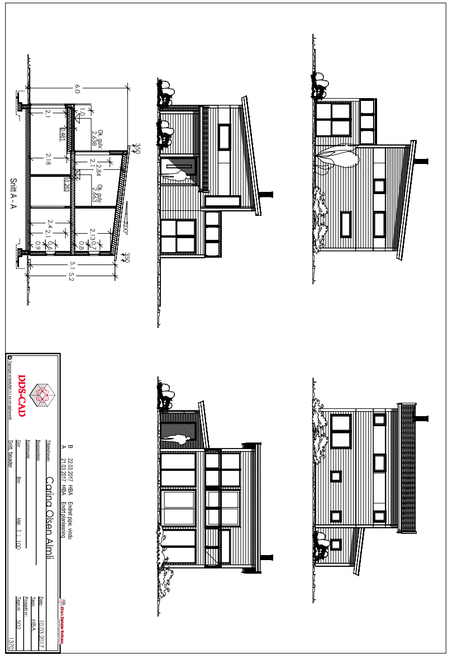
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.





Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5053 - INDERØY
Gårdsnummer:	347
Bruksnummer:	9

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.06.2023 kl. 07:47
Produsert av:	Jarle Rennan
Attestert av:	Inderøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Framverranvegen 851
Etableringsdato:	24.11.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 347 / 9	1 091,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260661	GIPLING TERJE		Framverranvegen 819 7690 MOSVIK	1 / 1
Fester		190880	ELNAN KATRINE	H0403	Mellomveien 18B 7067 TRONDHEIM	1 / 2
Fester		271277	ELNAN RUNE KRISTIAN	H0403	Mellomveien 18B 7067 TRONDHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7086165	597497		1 091,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_3	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: 5053 - 347/9 Omnummerert fra: 1756 - 347/9			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.10.2014	Tinglyst	27.11.2014	1729rej	21.11.2014
Oppmålingsforretning	2014/1426				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1756 - 347/1	-1 091,1
Mottaker	1756 - 347/9	1 091,1
Berørt	1756 - 347/8	0
Berørt	1756 - 348/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Framverranvegen	5004	851			Grunnkrets:	0505 Vestre Fram-Verran	Ja
						Stemmekrets:	5 Mosvik/Framverran	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	09150704 Mosvik	
				7086152	597510	Postnr.område:	7690 MOSVIK	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 468 596	Bebygd areal:	83	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	129	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.11.2014
	Nord: 7086157 Øst: 597507	Bruksareal totalt:	129			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	143	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	28.08.2019
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	143				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

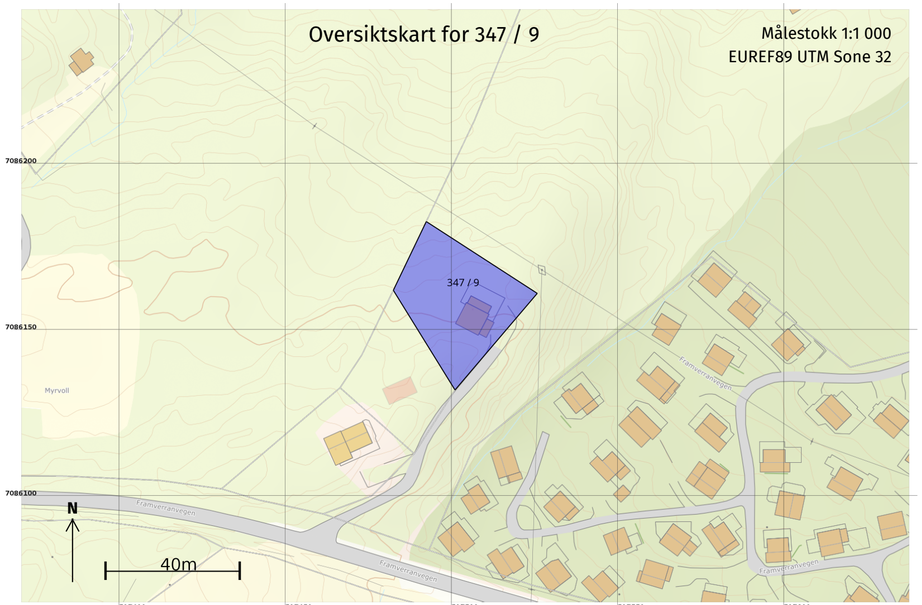
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	54	54	0	60	60	0	0
H01	0	0	75	75	0	83	83	0	0

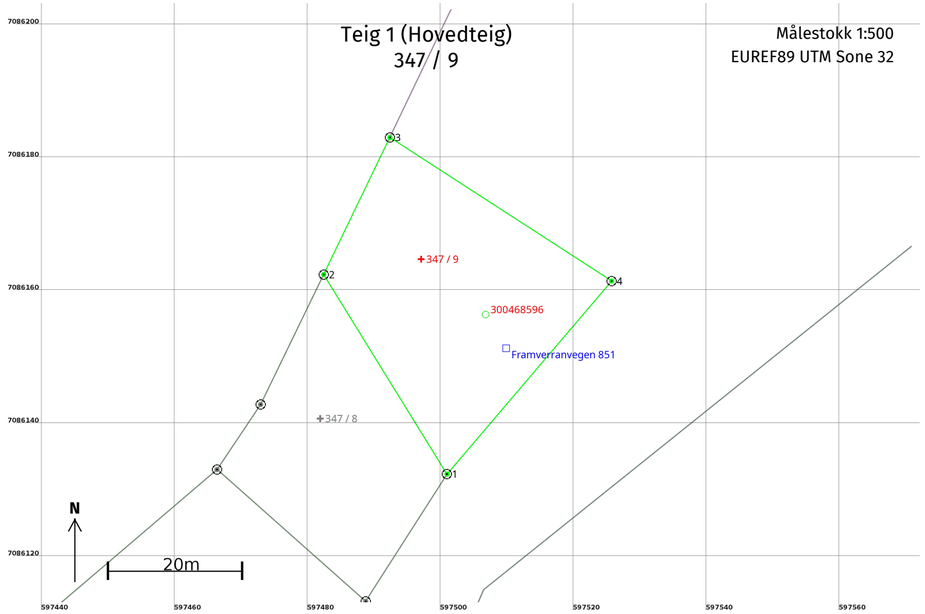
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5004 Framverranvegen 851	H0101	Fritidsbolig	129	5	Kjøkken	2	2	347/9

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	090567	SENDE IREN KRISTIN		SKJØRDALSSKARDET 83 7657 VERDAL
Tiltakshaver	100462	VANGSTAD HALVARD		SKJØRDALSSKARDET 83 7657 VERDAL





Areal og koordinater

Areal: 1 091,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7086165 **Øst:** 597497

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7086132,71	597501,00	Fjell 35,25	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7086162,70	597482,47	Fjell 22,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7086183,31	597492,42	Fjell 39,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7086161,73	597525,76	Fjell 38,15	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Inderøy kommune

Postadresse: Vennalivegen 7, 7670 Inderøy
Telefon: 741 24 200
E-post: postmottak@inderoy.kommune.no

Utskriftsdato: 15.06.2023

Tilknytning til veg, vann, og avløp

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

Kommunenr.	5053	**Gårdsnr.**	347	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Framverranvegen 851, 7690 MOSVIK								

Vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Nei
Har eiendommen vannmåler?	Nei
Merknad:	

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Nei
Har eiendommen septikktank?	Ja
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja
Merknad:	

Vegadkomst

Adkomst fra	Privat veg. Ca. 80 meter privat veg fra nærmeste offentlige veg til eiendommens gårdsplass.

Pålegg

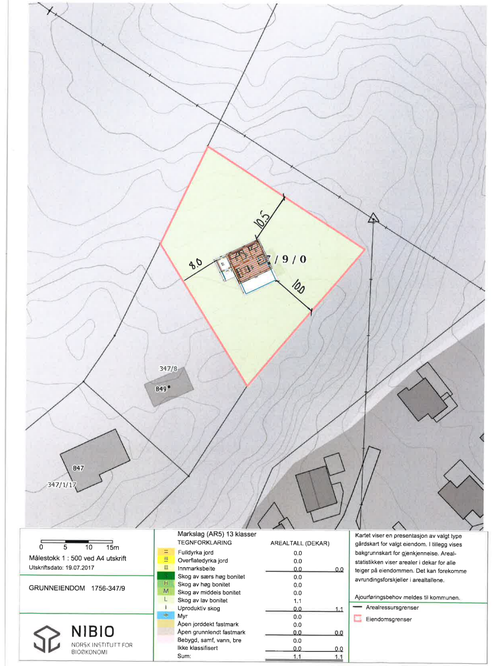
Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

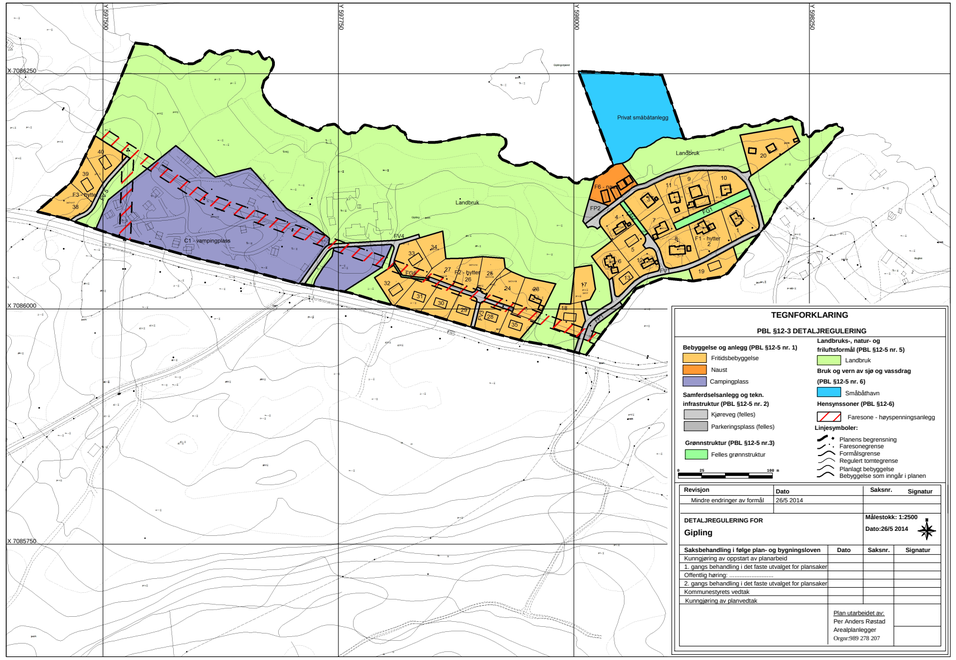
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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





Bestemmelser for

Reguleringsplan Gipling (47/1) i Mosvik

Revidert 26.5.2014

§1 Generelt

Reguleringsplanen gjelder for området avgrenset på plankartet.
Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)
Fritidsbebyggelse
Naust
Campingplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
Kjøreveg (felles)
Parkeringsplass (felles)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)
Felles grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 5)
Landbruk

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)
Småbåthavn

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Faresone - høyspenningsanlegg

§2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

2.1. Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse og naust
Møneretningene skal i størst mulig grad følge terrenget slik at byggene blir liggende lavest mulig i terrenget. Høyden på grunnmur/pilarer skal holdes lavest mulig, og innen 1 meter. Dominerende møneretning skal følge lengderetningen av planlagt bebyggelse vist på plankartet. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader.

2.2. Fritidsbebyggelse
Det kan maksimalt plasseres 3 bygninger innenfor hver tomt.
Tillatt bruksareal (T-BRA) for hver tomt er 100 m2.
Vann og avløpsledninger til hyttene skal legges på en skånsom måte i terrenget. Avløp skal samles i fellesanlegg.
Maksimal møne- og gesimshøyde er hhv. 9 og 7 meter.

2.3. Naust
Innenfor område F6 kan det kun settes opp naust. Maksimal tillatt størrelse på naust er 7m x 3m x 4m (l x b x h). Naust skal ha saltak med gavlvegg mot sjøen. Møneretning skal være tilnærmet vinkelrett på strandlinja.
Innenfor F6 kan det ikke bygges flere naust enn de eksisterende.

2.4. Campingplass
Området skal benyttes til campingplass.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

3.1. Kjøreveg (felles)
Område FV1 skal være felles for eierne av hyttetomtene 1 til 13 og 17 til 20 i område F1, og eierne av naust i område F6.
Område FV3 er felles for eierne av hyttetomtene 23 til 27 og 28 til 31 og 35 i område F2.
Område FV4 er felles for eierne av hyttetomtene 32 til 34 i område F2.
Område FV5 er felles for eierne av hyttetomtene 38 til 40 i område F3.

3.2. Parkeringsplass (felles)
Område FP1 skal være felles for eierne av hyttetomtene i område F1.
Område FP2 skal være felles for eierne av naust i område F6.

§4 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

4.1. Felles grønnstruktur
Område FG1 skal være felles for eierne av hyttetomtene 1, 2, 7, 8, 9, 10 og 11.
Område FG2 skal være felles for eierne av hyttetomtene 3, 4, 5, 7, 8 og 12.
Område FG5 skal være felles for eierne av alle hyttetomtene innenfor område F2.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 5)

5.1. Landbruk
Områdene skal benyttes til jord- og skogbruk. Nye bygninger i det gamle tunet skal settes slik at de danner et firkant-tun sammen med eksisterende bygninger som bevares.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

6.1. Småbåthavn
Innenfor området kan det legges ut flytebrygge.

§7 Hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1. Faresone - høyspenningsanlegg
Det er ikke tillatt med bebyggelse i områder avsatt til fareområde høyspentlinje.

§8 Generelle bestemmelser

8.1 Gjerder
For å bevare utmark karakteren og sikre god adkomst er det forbudt å gjerde inn hyttebebyggelsen og naust.

Inderøy kommune

Vår dato	Vår referanse
19.06.2014	2014/193-11
Saksbehandler	Deres referanse
Pål Gauteplass,	«REF»

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Detaljreguleringsplan for Gipling - Vedtak om endret plan.

Det er søkt om å endre reguleringsplanen for Gipling, slik at tomteinndeling og veger for hytter og campingområdet samsvarer med eksisterende forhold, og de godkjenninger som er gitt fra Mosvik kommune opp gjennom årene.

Forslag til endret reguleringsplan ble mottatt av Inderøy kommune 24.02.2014 og sendt på høring til de eiere og festere som ble vurdert som berørt av endringer. I forbindelse med denne høringen kom det to skriftlige innspill til forslaget.

Gunnar Rimol, fester på 347/1-5:
- Mener tomt nr. 16 bestemt skal fjernes fra plankartet da det ikke er tilstrekkelig plass mellom eksisterende tomt 17 og 6.
- Mener også tomt 5 bør fjernes for å gi noe mer luft mellom hyttene.
- Spørsmål om alle hytteeierne er varslet– og ber om utsatt høringsfrist.

Kommentar:
Det ble gitt utsatt høringsfrist til Rimol, og grunneier besluttet at tomt nr. 16 tas ut av plankartet. Rimol pr. e-post bekreftet at han under denne forutsetningen ikke har motforestillinger mot de øvrige endringene i plankartet.

Eva Anita og Jarle Kvam, fester på 347/1-10
- Protesterer på at inntegnet hyttesymbol på tomt 5 er kommet vesentlig nærmere deres eiendom enn i opprinnelig plan.

Kommentar:
Bygningssymbolet var her flyttet ved en glipp, og er i endelig plankart plassert tilbake på opprinnelig sted. Plankartet er nå uendret i forhold til tomt nr. 5.

Øvrige endringer i plankartet:

Tomtene 38-41

Opprinnelig foreslått plassering av tomt 41 kom nærmere sjøen enn tidligere godkjent byggeområde. Dette utfordrer forholdet til statlige retningslinjer og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Vennalvegen 7, 7670 Inderøy	Inderøy Rådhus	74 12 42 00	4202.37.15338
E-post	Vennalvegen 7	Telefaks	Org.nr
postmottak@inderoy.kommune.no	www.inderoy.kommune.no	74 12 42 19	NO 997 391 853

Etter befaring på området sammen med Halvar Vangstad ble det fastlått at nederste tomt uansett var ubebyggbar på grunn av bardunering til høyspentledning. Det ble bestemt å redusere antallet til 3 tomter og begrense byggeområdet til oversiden av høyspentledning og innenfor aktuell vegtrase. Ny vegtrase ble på befaringen innmålt, og løsningen med ny tomteinndeling og vegtrase er blitt innarbeidet i plankartet.

Ny løsning vurderes å ha en bedre terrengtilpasning, og reduserer utbyggingsarealet noe. Endringen vurderes å være en fornuftig tilpasning til terreng som ikke utfordrer noen naboers eller overordna etaters interesser.

Område for Campingplass:
Området avsatt til campingplass følger tomteavgrensing som er vedtatt av Mosvik kommune i 2005. Endring fra tidligere plankart vurderes å være tilpasning til eksisterende forhold og i samsvar med tidligere godkjenning.

Ny vegtrase og utforming for tomt 32 - 33 - 34.
Endringen er en konsekvens av Mosvik kommunes vedtak om fradeling og plassering av tomt nr. 34. Endringen vurderes å være en tilpasning til eksisterende forhold som ikke utfordrer naboers eller overordna etaters interesser.

Justert vegtrase og tomtegrenser for tomt 23-35
Tomteinndeling og vegtrasé er justert i forhold til tomtegrenser godkjent av Mosvik kommune i 2008 og 2009. Endringen vurderes å være en tilpasning til eksisterende forhold som ikke utfordrer naboers eller overordna etaters interesser.

Foreslått innregulering av eksisterende veg til tomt nr. 23, som var tatt inn i planforslaget, tas ut og erstattes av opprinnelig regulert vegløsning. Dette på bakgrunn av dårlige siktforhold. Eksisterende veg kan ligge inntil Statens vegvesen eventuelt velger å stenge denne.

Veg FV-3 må få utbedret siktsoner før flere eiendommer fradeles og øker trafikken på denne avkjøringen.

Endret tomteinndeling og veger for tomt 13 – 16 – 17 – 18.
Tomteinndelingen tilpasses eksisterende forhold for tomt nr. 17 som ble godkjent av Inderøy kommune i 2012. Tomt nr. 16 tas ut av plankartet etter krav fra Gunnar Rimol. Tomt 13 tilpasses arealet som ligger igjen mellom tomt nr. 6 tomt nr. 12 og eksisterende veg. Endringen vurderes å være tilpasning til eksisterende forhold, som etter at tomt nr. 16 er tatt ut, ikke utfordrer naboers eller overordna etaters interesser.

Vurdering av saksbehandling:

Gjennomføring av utbygging i dette området har ikke skjedd i samsvar med reguleringsplanen slik den ble vedtatt av Mosvik kommune. Inderøy kommune har satt krav om at plankartet blir oppdatert før det gjennomføres nye fradelinger, slik at en fra nå kan følge reguleringsplanen, og ha forutsigbarhet for grunneier og berørte hytteeiere i området.

Selv om det samlet sett er mange endringer i det nye plankartet i forhold til opprinnelig plan, er de fleste av disse en konsekvens av allerede godkjent endringer som er gjort av Mosvik kommune opp gjennom årene.

Det vurderes at de endringene og tilpasningene som er foreslått, er innenfor plan- og bygningsloven krav til en mindre reguleringsendring, det vil si arrondering av byggeområder og justering av vegtraseer uten

at det innføres nye utbyggingstiltak. Det vurderes ikke at andre myndigheter er berørt av endringene eller at endringene berører forhold som utløser krav om risiko og sårbarhetsanalyse.
Det har vært gjennomført høring til berørte grunn- og hytteeiere.

Med de endringer som er gjort etter høring, er det så langt kommunen har registrert, ikke lengre motforestillinger til de foreslåtte endringene blant berørte hytteeiere eller naboer.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 og Inderøy kommunes delegasjonsreglement vedtas det nye reguleringskartet for Gipling – datert 26.05.2014.

Siktsoner for veg FV-3 (mellom tomt 28 og 29) må utbedres i henhold til vegnormalens krav før det fradeles nye tomter som skal benytte denne vegen.

Vedtaket kan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. også forvaltningslovens kap. VI, påklages til overordnet myndighet. Eventuell klage må framsettes skriftlig, og sendes Inderøy kommune innen 3 uker fra mottak av denne meldingen.

Med hilsen

Pål Gauteplass
Leder Plan, byggesak og oppmåling

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.

Vedlegg:

- Reguleringskart for Gipling, datert 26.05.2014

Inderøy kommune

Vår dato
28.08.2019
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2017/1220-8
Deres referanse

KOMPLETT PROSJEKTERING AS
Russervegen 4
7652 VERDAL

Gnr 347 bnr 009 - Carina og Kristoffer Myran - Framverranvegen 851 - ferdigattest

Inderøy kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Komplett Prosjektering AS for fritidsbolig i Framverranvegen 851.
Det bekreftes at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

- Oppdatert Gjennomføringsplan følger av 28.05.2019.
- Det foreligge vedtak om godkjent utslipp i samsvar med Forurensningsforskriften kap. 12, dette av 28.08.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette ferdigattest.
Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 22.09.2017.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Saksbehandler

Kopi til:

Carina Almli Myran	Storhaughalla 4	7120	Leksvik
Kristoffer Myran	Myragårdsveien 20	7120	Leksvik
GIPLING TERJE	Framverranvegen 819	7690	MOSVIK
TRØNDELAG BETONG AS	Tingstadvegen 133	7608	LEVANGER
HERMANN VVS AS	Kløvervegen 25	7654	VERDAL
TRØNDELAG SNEKKERSERVICE AS	Okkenhaugvegen 17I	7604	LEVANGER

Innherred Renovasjon, Russervegen 10, 7650 Verdal
Brannvesenet Midt IKS, post@brannmidt.no
Tor Arne Thune, Inderøy kommune, Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Postadresse
Vennalivegen 7, 7670 Inderøy
E-post
postmottak@inderoy.kommune.no

Besøksadresse
Inderøy Rådhus
Vennalivegen 7
www.inderoy.kommune.no

Telefon
74 12 42 00
Telefaks
74 12 42 19

Bankkonto
4202.37.15338
Org.nr
NO 997 391 853

Inderøy kommune

Vår dato
28.08.2019
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2017/1220-8
Deres referanse

KOMPLETT PROSJEKTERING AS
Russervegen 4
7652 VERDAL

Gnr 347 bnr 009 - Carina og Kristoffer Myran - Framverranvegen 851 - ferdigattest

Inderøy kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Komplett Prosjektering AS for fritidsbolig i Framverranvegen 851.
Det bekreftes at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

- Oppdatert Gjennomføringsplan følger av 28.05.2019.
- Det foreligge vedtak om godkjent utslipp i samsvar med Forurensningsforskriften kap. 12, dette av 28.08.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette ferdigattest.
Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 22.09.2017.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Saksbehandler

Kopi til:

Carina Almli Myran	Storhaughalla 4	7120	Leksvik
Kristoffer Myran	Myragårdsveien 20	7120	Leksvik
GIPLING TERJE	Framverranvegen 819	7690	MOSVIK
TRØNDELAG BETONG AS	Tingstadvegen 133	7608	LEVANGER
HERMANN VVS AS	Kløvervegen 25	7654	VERDAL
TRØNDELAG SNEKKERSERVICE AS	Okkenhaugvegen 17I	7604	LEVANGER

Innherred Renovasjon, Russervegen 10, 7650 Verdal
Brannvesenet Midt IKS, post@brannmidt.no
Tor Arne Thune, Inderøy kommune, kommunale avgifter og eiendomsskatt

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Vennalivegen 7, 7670 Inderøy	Inderøy Rådhus	74 12 42 00	4202.37.15338
E-post	Vennalivegen 7	Telefaks	Org.nr
postmottak@inderoy.kommune.no	www.inderoy.kommune.no	74 12 42 19	NO 997 391 853

Egne notater Framverranvegen 851

Brannvesenet
Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88 **Saksbehandler:** Marian Brekke Rennan **Dato:** 21.06.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 7222431
Kommune: 5053 Inderøy
Gårdsnr: 347
Bruksnr: 9
Adresse: Framverranvegen 851, 7690 Mosvik

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ett ildsted som er registrert: Aduro 1-4 på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 21.08.18.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Årlig avgift 535.- inkl. mva.

Ved oppussing av hytta, oppfordres ny eier og ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Rett kopi bekreftes
14/12-07 A.Sø

TINGLYST
12 JAN 2024
INDHERØY TINGRETT
DAGBOKNR. 146

Vedlegg 22

FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR SJØFUGLOMRÅDER I NORD-TRØNDELAG. FREDNING AV GIPLINGØYA FUGLEFREDNINGSOMRÅDE I MOSVIK KOMMUNE, NORD-TRØNDELAG FYLKE

Fastsatt ved kronprinsregentens resolusjon av 19.desember 2003 med hjemmel i lov av 19.juni 1970 nr. 63 om naturvern § 14 2. ledd og § 9, jf. § 10 og §§ 21, 22 og 23. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 Avgrensing

Det fredede området berører følgende gnr./bnr. i Mosvik kommune: 47/1. Fuglefredningsområdet dekker et totalareal på ca. 100 daa, hvorav ca. 50 daa er landareal. Grensene for fuglefredningsområdet går fram av vedlagte kart i målestokk 1:5000 datert Miljøverndepartementet august 2003. De nøyaktige grensene for fuglefredningsområdet skal avmerkes i marka der de går over land. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Forskriften med kart oppbevares i Mosvik kommune, hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

§ 2 Formål

Formålet med fredningen er å ivareta fuglelivet og dets leveområder på ei øy, samt tilgrensende sjøområder i en region med stor menneskelig aktivitet. Giplingøya har særlig verdi som hekkeområde for sjøfugl.

§ 3 Vernebestemmelser

For fuglefredningsområdet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjon på land og i vann (herunder tang og tare) som er viktig for fuglenes livsmiljø, er fredet mot enhver skade og ødeleggelse. Nye plantearter må ikke innføres.
2. Fugler, herunder deres reir og egg, er fredet mot enhver form for skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Dyr må ikke innføres. Hunder og katter må ikke slippes løs i fredningsområdet.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de natur- og/eller kulturgitte produksjonsforholdene eller forringe fuglenes livsmiljø, som f.eks. drenering og annen form for tørrlegging, oppføring av nye bygninger, oppslag av båter, bensetting av campingvogner o.l., etablering av oppdrettsanlegg, uttak eller oppfylling av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, beneleggelse av avfall og framføring av luftledninger og jordkabler. Forsøpling er forbudt.
   Opplistingen er ikke uttømmende.
4. Høsting av skjell er forbudt.
5. I tiden fra og med 15. april til og med 1. juli er det forbud mot ferdsel på land i fredningsområdet.
6. Motorisert ferdsel til lands er forbudt, herunder start og landing med luftfartøy og lavtflyging under 300 m. Bruk av vannskuter, vannski, paraglider o.l. er forbudt. Forbudet gjelder også bruk av motor på modellfly, modellbåt o.l., samt motorsport.
7. All ferdsel skal skje hensynsfullt og forsiktig i samsvar med fredningens formål, slik at områdets natur- og kulturverdier bevares.

§ 4 Generelle unntak

Bestemmelsene i § 3 er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær, operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, oljevern-, rednings- og oppsynsøyemed, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten.
2. Drift og vedlikehold av Kystverkets anlegg og ferdsel i forbindelse med dette.

Dokid: 148 Trygtid: 12.01.2024 Emb: 088
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bestemmelsene i § 3 nr. 1-4 er ikke til hinder for:

3. Midlertidig oppankring/ fortøyning.
4. Fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
5. Skjellsanking, men ikke skjellskraping, i samsvar med gjeldende lovverk.
6. Sanking av bær og matsopp.
7. Samling av rak.
8. Tradisjonell beising med sau.
9. Jakt og fangst på artene kråke og ravn i samsvar med gjeldende lovverk, dog ikke i perioden fra og med 15. april til og med 31. juli.
10. Vedlikehold av eksisterende bygning.

Bestemmelsene i § 3, pkt. 5 er ikke til hinder for:

11. Ferdsel ved bruk av landfester i forbindelse med yrkesfiske.
12. Grunneiers ferdsel.

§ 5 Eventuelle unntak etter søknad

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

1. Oppføring av nye anlegg, flytting av anlegg, og tilbygg til eksisterende anlegg for Kystverket.
2. Mindre ombygging og utvidelse av eksisterende bygning.
3. Å ta bort dun, samt egg av grålåse, svartbak og fiskemåke.
4. Jakt, fangst og felling av fugl.
5. Tradisjonelt beite ut over § 4, samt bruk av gjeterhund.
6. Utsetting og gjenfangst av stedegne, marine arter.

§ 6 Generelle dispensasjonsregler

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i andre særlige tilfeller når dette ikke strider mot formålet med fredningen.

§ 7 Forvaltningsplan

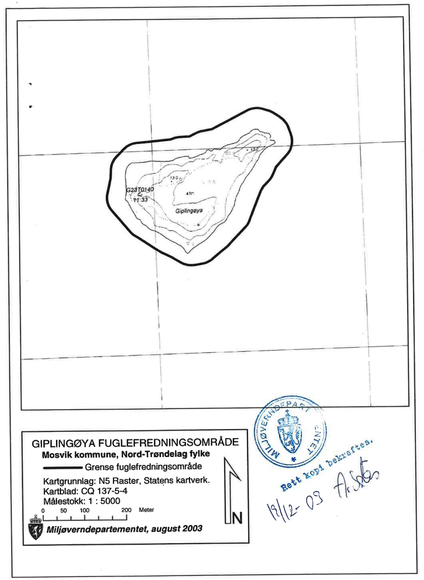
Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak i samsvar med fredningsformålet. Det kan utarbeides forvaltningsplan som kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselen.

§ 8 Forvaltningsmyndighet

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 9 Ikrafttredelse

Denne forskriften trer i kraft straks.



Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste

Tinglysers navn (rekvirent):
Sandra Myrvoll
Adresse:
Myrvangsvegen 20
Postnummer: | Poststed:
7120 Leksvik
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.
[redacted]

Plass for tinglysingsstempel
Dok.nr: 363800 Tinglyst: 25.01.2018
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(ene)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5053	Inderøy	347	9	

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd
Tomtens areal: 1091 kvm
Tomteverdi: 300.000
Hva skal grunnen brukes til:
Bolig: ☐ B eiendom ☒ F eiendom
Fritids: ☐ V kontor
Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfester av
Fødselsnr./Org.nr. | Navn | Ideell andel
[redacted]

3. Til
Fødselsnr./Org.nr. | Navn | Ideell andel
[redacted]

4. Festeavgift pr. år
kr 8000,-

5. Festetid [1]
Antall år | Regnet fra – dato 1/10-13

6. Panterett for festeavgiften [2]
opprinner når panterett i tekstrekken og bygninger på samme vis ennå 3 års rentas rettsvern.

☒ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende [3]
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Vérdt, på eiendom gnr. 347 bnr. 7

Dato | Bortfesters underskrift | Festers underskrift
08.01.18 [redacted] [redacted]

Kartverket – rev 11/04 Festekontrakt Side 1 av 3

Fester kontrakten er i samsvar med: ☒ Oppmålingsforretning | Datert 28.10.2017

Heving av festeavgift: ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15.
☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som hjemler fra tomtefestelovven § 15:

Innløsningsrett: ☐ Rett til innløsning og fortengelse følger bestemmelsene fra tomtefestelovens fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI.
☐ Rett til innløsning og fortrengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:

Overdragelse og partsfortelse: Festere har rett til å overdra og partsette festerretten. Partsfortelsen av festerretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter i andre bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens §18 og partsfovven. § 2-3. De rettigheter og plikter som følger av tinglyst festekontrakt ved overdragelsen over på dens rettsetterfølgere. Mht. Bestemmelser i retten til overdragelse henvises siste sinder felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthaveren: Så lenge det løper lån med pant i festerretten skal
a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b) tomten ikke kunne forlenges ved[illegible]
foran panthaverne.

Omkostninger: Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Fester
(herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig

Tvister etc.: Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt til lov denne kontrakt. Ifølge nettsteds som eiendommen ligger i vedtas som vernetinn.
Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Elektronisk kommunevegen: ☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tvistelovlest. 6.6a

Øvrige vilkår (som ikke skal tinglyses): Vérdt.

Dato: 5/1-18 | Bortfesters underskrift [redacted] | Festers underskrift [redacted]

Kartverket – rev 11/04 Festekontrakt Side 2 av 3

Ja, det er påbegynt bygging på eiendommen.
Bygget er halvveis ferdig.

[redacted]
23/1-18
Leksvik

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innbo forsikring
I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flyttef orsikring
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring
Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn igjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter
Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?
Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmeglere som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	**12.550 kroner**
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel
Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer inniedende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

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 EiendomNorge.

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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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, eiendomsmeglers 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 valgfritt 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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. 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 osl. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Egne notater Framverranvegen 851

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 72230165
Adresse: Framverranvegen 851, 7690 Mosvik
Betegnelse: GNR 347, BNR 9 i Inderøy 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 besiktiget 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: .....

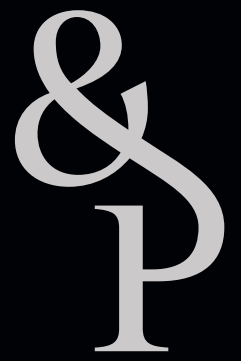
E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:
Salgsoppgaven er opprettet 31.08.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

LOKALMEGLEREN & PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO