



aktiv.

Kvemoveien 645, 7882 NORDLI

**Li, Kvesjøen - Unikt hyttetun med
særpreg. Helt i vannkanten. Naust.
Scooterled. Badstue. Bilveg. Strøm.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Årlig festeavgift: Kr 5 885,-
Selger: Henrik Stamnes Dahl
Stein Bjørnar Dahl

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 118/148 kvm
Tomtstr.: 1028.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1708250124

Li, Kvesjøen - Unikt hyttetun med særpreg. Helt i vannkanten. Naust. Scooterled. Badstue.

Velkommen til Kvemoveien 645.

En perle av en eiendom legges nå ut for salg. Eiendommen ligger flott til nede ved Kvesjøen omkranset av den flotteste natur Trøndelag har å by på.

Eiendommen er bygd opp i flere etapper, og fremstår som godt vedlikeholdt. På tomta står hytta, uthus/scootergarasje, eldre stabbur og et robust naust.

I 2015 ble hytta tilbygget, og det ble ordnet et ordentlig bad med tilknytning til badstue. Toalettløsning av type Jets, tilknyttet nedgravd og lukket tank på utsiden.

Det er bilveg frem til ytterdøra.

Scooterled går rett forbi eiendommen, og kan bringe deg raskt inn i den svenske fjellheimen. Kort veg til Gaddede for svenskehandel.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Energiattest	93
Kommunale avgifter	100
Tomte info kommunen	101
Bygningsskisse	102
Ferdigattest	105
Kart	106
Matrikkelbrev	109
Tinglyst festekontrakt	120
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 148 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Gang, stue, spisestue, 2 soverom, kjøkken, bad, badstue og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 19 m² Loftstue og soverom

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 0 m² Bod og utedo

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Båtplass

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Stabbur

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 144 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport

som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Loft bygget i 1994 har takhøyde som er lavere enn dette kravet og er tatt i bruk før 2011.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Utebod:

Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Naust:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar:

Fritidsbolig: Gang brukes som oppholdsrom, men for betegnelse sekunder rom pga uisolerte dører.

Utebod: Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.

Naust: Båtoppstillingsplass og lager.

Stabbur: Bod/lagerplass

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1028.8 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt

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

Årlig festeavgift

Kr 5 885

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.01.1992.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.01.2033 og reguleres i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Bortfester har 1 prioritet for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

Fstekontrakt datert

15.11.1991.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ned ved Kvesjøen i Nordli. Fra eiendommen er det kort veg til scooterled, skiløyper og ellers flotte tur og friområder. Kort veg over til Sverige og Gaddede for eventuell svenskehandel.

Adkomst

Ta av til venstre i Sandvika, og kjør mot Kvelia. Når man kommer til brua i Kvelia tar man til høyre. Etter ca. 500 meter tar man inn til høyre på Kvemovegen. Følg denne rett frem til du får eiendommen på høyre side. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv.

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i all hovedsak en etasje samt et lite loft på tilbygg fra 1994. Hovedhytte, tilbygg fra 1994 og 2016 har isolert redusert fundament/ringmur med en tørrmur av skifer. Påbygg/tilbygg fra 2015 med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført med liggende tømmer på hovedhytte fra 1982 og tilbygg fra 1994. Det er bindingsverk på påbygg/tilbygg fra 2015 og mellombbygg fra 2016. Tunet består av 1 stabbur fra 1880. Utebod/scootergarasje fra 1980. Laftet naust fra 1996 og hytta som ble påstartet i 1982.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av torv.

Taket er besikttet fra taknivå. Torvtak er delvis fra 1982 og 1994.

Årstill: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er montert pipebeslag av metall mot torvtak. Metall som ligger direkte mot metall reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tiltak:

Anbefaler å utføre tiltak som omfatter pipebeslag mot torv, for å ha ett produkt som er egnet mot torv.

Taktekking - 3:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av tre.

Taket er besikttet fra taknivå.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Tretak av impregnerte trebord er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler overflatebehandling.

Veggkonstruksjon - 2 - 3:

Mellombygg har veggen uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Mellombygg er uisolert og har redusert mulighet for oppvarming.

Konsekvens/tiltak:

Skal rommet brukes som oppholdsrom anbefales det å bygge om konstruksjon en til varmisolert vegg.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene er fra byggeår 1982, påbygg i 1994 og i 2024/15. Eier opplyser at de ikke har registrert istapper på vinteren.

Vurdering av avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Eier har utført det meste av arbeidet som egeninnsats. Det foreligger noe bilder.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. anbefaler og kontrollere konstruksjonen over tid for å se om ventiler og lufting fungerer som tiltenkt.

Dører - 2:

Bygningen har heltre hovedytterdør fra 1982 og 2 stk plassbygget uisolerte labankdører i mellombygg fra 2016.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Hovedytterdør er 43 år og har noe bruksslitasje. Labankdører er plassbygget og uisolert.

Konsekvens/tiltak:

Dørene gis TG 2 ut fra alder og at labankdører ikke er isolert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Bygning fra 1982 og 1994 har etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det registreres noe svak helning på gulv i stue og gang. Planavvik gjennom hele rommene er målt til 12 mm. Det registreres noe knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger/fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 slike tiltak.

Tiltak:

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline. Ildsted er en vedovn av nyere årstall.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Utvendig beslag rundt stålpipeline er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak.

Dette pga torv reduserer levetiden på metallet.

Konsekvens/tiltak:

Det må utføres tiltak utvendig rundt pipen for å lukke avviket.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fabrikk malt dør med glass. Dørene er fra 1982, 1994 og 2015

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold:

Eier opplyser følgende: Gammelhytta, som stod rett på en steinmur på bakken, uten isolering og drenering løftet vi opp i 2012, fjernet steinmurene, og bygde ny isolert grunnmur. Såkalt redusert fundamentering. I forbindelse med dette arbeidet ble vestre hjørne mot sjøen ble satt litt høyt. Dette er årsaken til at gulvet i gammelhytta er litt skjevt. Mye er hjemmelaget, så som golv, dører, listverk med mere.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrerer noe skjevhet på gulv

Konsekvens/tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rørføringer gjennom gulv for servant har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrert noe avvik på sammenføyning våtromsplate i ett hjørne samt uttak for et rør i baderomsplaten som mangler mansjett.

Ett lite skallsår ved sokkellist på en baderomsplate.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.

ETASJE > VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Grunnmur og fundamenter - 2:

Fritidsbolig fra 1982 og 1994 har en tørrmurt grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Tørrmurt natursteinmur. Det er noe tetting mellom steiner med ekspansjonsskum

Konsekvens/tiltak:

Ekspansjonsskum har begrenset levetid når skum er utildekket. Grunnmur gis TG 2 ut fra alder og noe avvik i planhet.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner i tre med nedløp i kjetting. Takrenner og beslag er monteret i perioden 1994 til 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann fra taknedløp er ikke iht dagens krav fra teknisk forskrift med kontrollert bortledning av takvann ned i grunn, men helt vanlig iht løsning med takrenner av tre med kjetting som leder vann ned til grunn. Beslagløsning på mellombygg og

tømmerbygg fra 1994 har beslagløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og ikke innfelt i tømmeret. Skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.

Det er ikke montert stigetrinn opp til piper, dette er ett forskriftskrav. Det er ikke montert snøfangere på tak over hovedinngang, fare for personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Avvik i beslagløsninger må utbedres. Stigetrinn for feier må monteres.

Andre tiltak:

Anbefaler og kontrollere at ikke takvann trekker inn under ringmurer. Det må monteres sikker beslagløsning i overgang mellombygg og tømmervegg for å lukke avviket. For tilkomst til pipe er det krav om takstiger for all typer taktekking der takhelning er over 6 grader. For fritidsboliger anbefales det å finne en løsning for feiing i samråd med feier. Kostnadsestimat omhandler beslagløsning på tak mellom mellombygg og tømmervegg samt snøfangere over hovedinngang med skifesteintekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Takoverbygget balkong i impregneret trevirke mot nord/vest. Balkong er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørmurt steinmur.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på deler av balkong er over 50 cm fra terreng og må ha rekkverk for å tilfredstille krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper:

Fritidsoligen har en bratt malt tretrapp til hems. Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. For fritidsboliger gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for helårsboliger, men det kan være noen unntak avhengig av bruken og om bygget er definert som en "tilgjengelig boenhet". Dersom fritidsboligen ikke har krav om universell utforming, kan det være noe mer fleksibilitet, men sikkerhetskravene til rekkverk gjelder fortsatt.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er

mer enn 0,5 meter ned fra terreng til underliggende plan kledd med terrassebord, skal det være rekkverk. Rekkverket må følge kravene i §12-15, inkludert høyde og utforming.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) er det ikke eksplisitt definert hva som regnes som "hardt underlag", men i praksis og etter veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet, regnes terrassebord av tre som et hardt underlag når det gjelder vurdering av fallhøyde og krav til rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenoppgave med notat fra selger følger som vedlegg til salgsoppgaven og forutsettes lest og forstått av potensielle kjøpere.

Innhold

1. etasje: Gang, stue, spisestue, 2 soverom, kjøkken, bad, badstu, vaskerom.

2. etasje: Loftstue, soverom.

Uhus: Disp.rom, utedo og scooter garasje.

Stabbur: Disp. rom.

Naust: Båtplass.

Standard

1. Etasje:

Gang: Tregulv, og panel og malt overflate på vegger heltømmer . Malt panel i himling.

Panelovn. Utgang til terrasse.

Stue: Tre og malt overflate på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger heltømmer . Malt panel i himling. Vedovn. Utgang til terreng.

Spisestue: Tregulv og malt panel på vegger heltretømmer, teglstein. Malt panel i himling. Panelovn og vedovn.

Soverom 1: Tre og malt overflate på gulv, og heltretømmer. Panel i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Tre og parkett på gulv, og malt panel på vegger heltretømmer. Malt panel, malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Kjøkken: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger heltretømmer, teglstein. Malt panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger heltretømmer . Panel, malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme badstuovn. Utstyrt med badekar, dusjnisje, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Badstu: Flis på gulv, og flis og panel på vegger teglstein. Panel i himling. Vedovn badstuovn.

Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

2. Etasje:

Loftstue: Tregulv og heltretømmer. Panel i himling. Panelovn. Trapp.

Soverom: Tregulv og heltretømmer. Panel i himling. Panelovn.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Valgfri tv leverandør. Internett fra NTE bredbånd.

Parkering

På tomt i forkant av hytta

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 1 725

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Privat, innlagt vann og avløpsanlegg

Eiendomsskatt

Kr 3 287

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 145 150

Formuesverdi primær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 1, festenummer 5 i Lierne kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5042/15/1/5:

04.05.1992 - Dokumentnr: 2694 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 000

Pant for forfalt festeavgift

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1992 - Dokumentnr: 508 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5042 Gnr:15 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 48017 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1738 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.07.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra fylkesvei, kommunalt vei og deretter privat vei.

Vann fra Kvesjøen med egen pumpe. Det gjøres oppmerksom på at vannkvalitet ikke er sjekket. Dette er kjøpers risiko og ansvar. Tilbakeslagsventil ligger i brønn nede på holmen nedenfor hytta. Denne sørger for at det til enhver tid er vann i ledningen.

Avløp fra Jets toalett går i lukket tank, og må tømmes etter behov.

Gråvann fra badekar/dusj og kjøkken går til egen septiktank nede ved stranda og videre via sandfiltergrøft.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digitalt prospekt
- 6 000 Kommunale opplysninger
- 29 400 Markedspakke 2 stk
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 750 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

20.05.2025











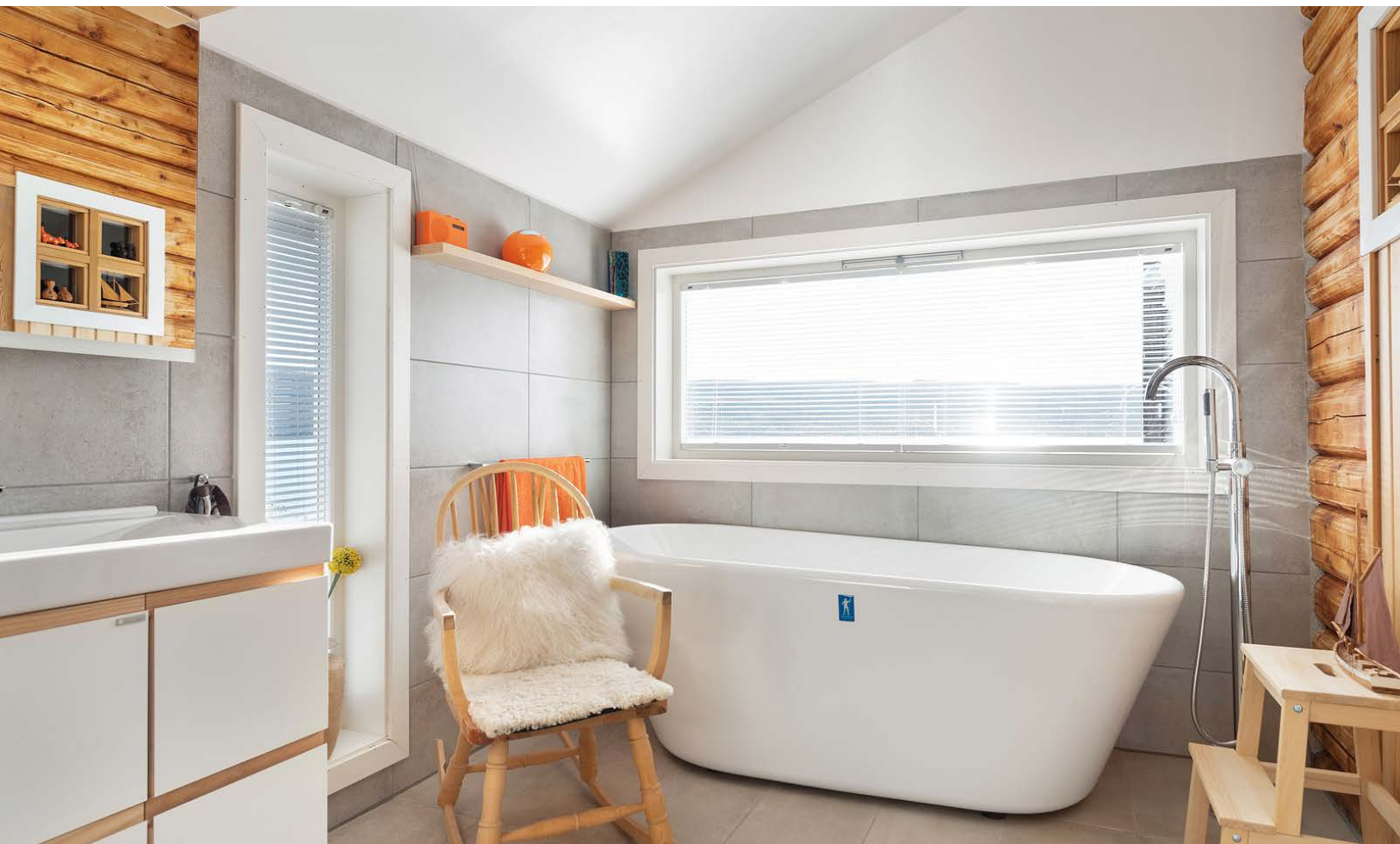
















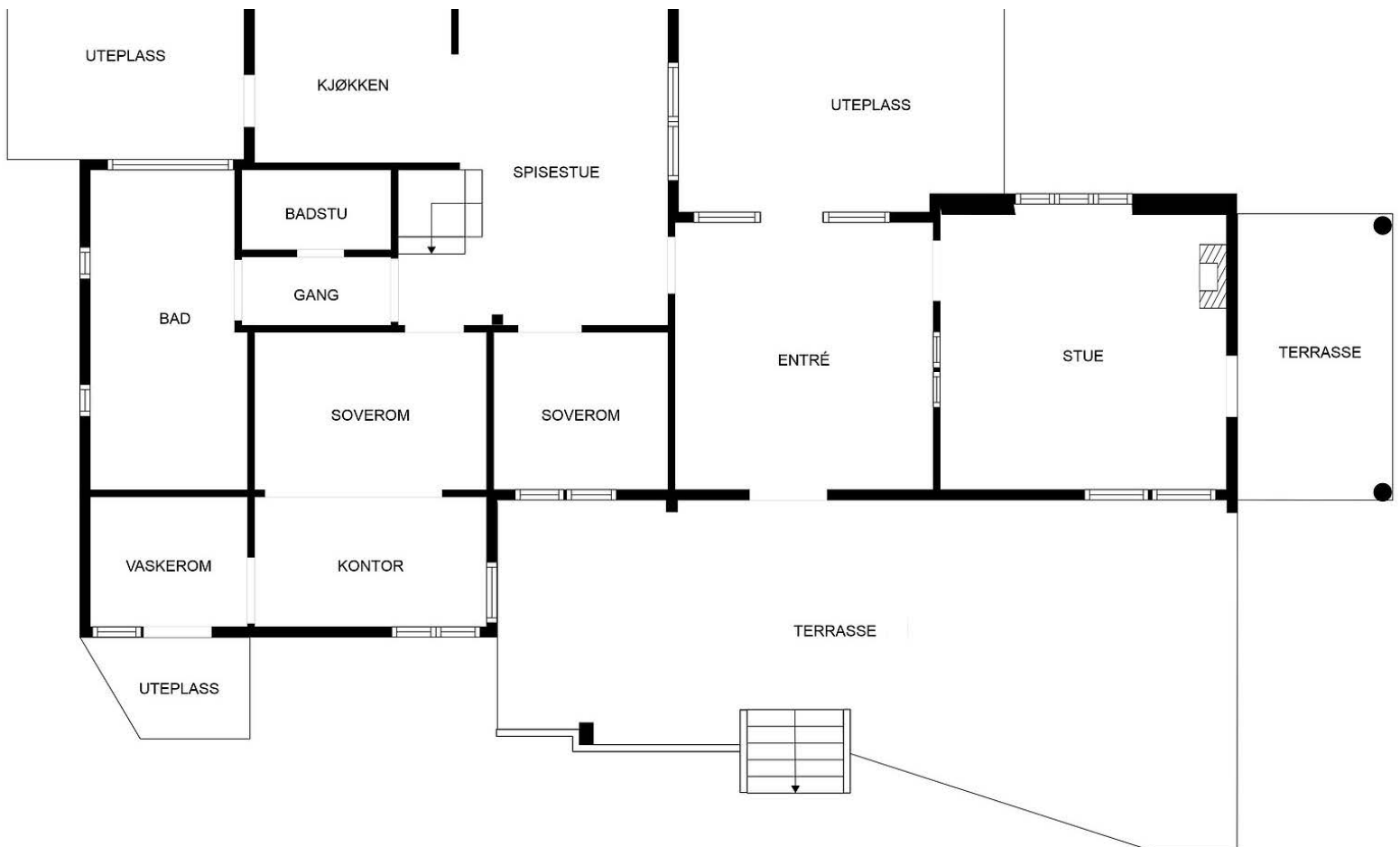
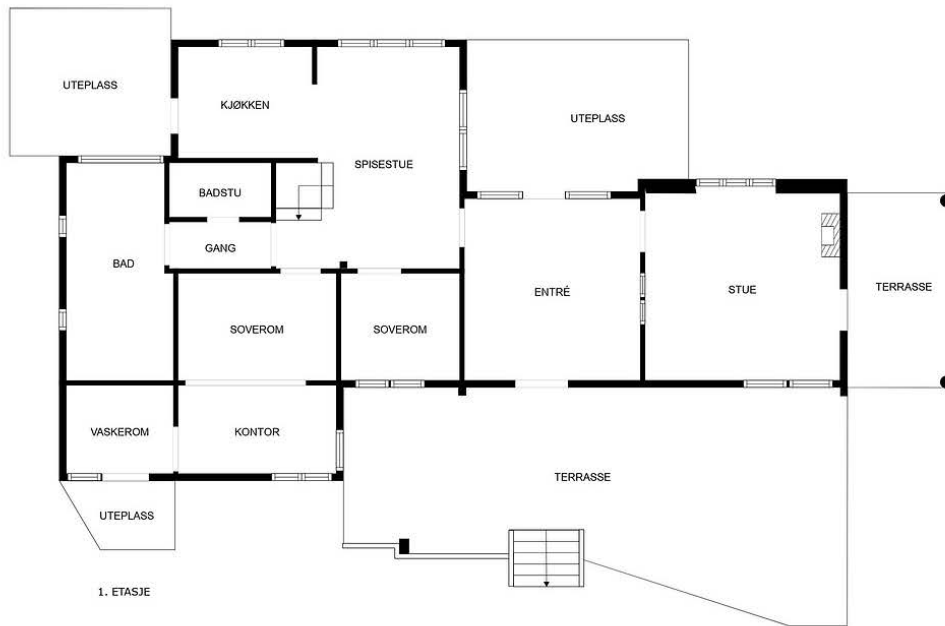
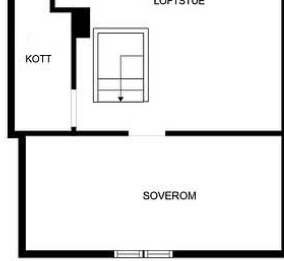


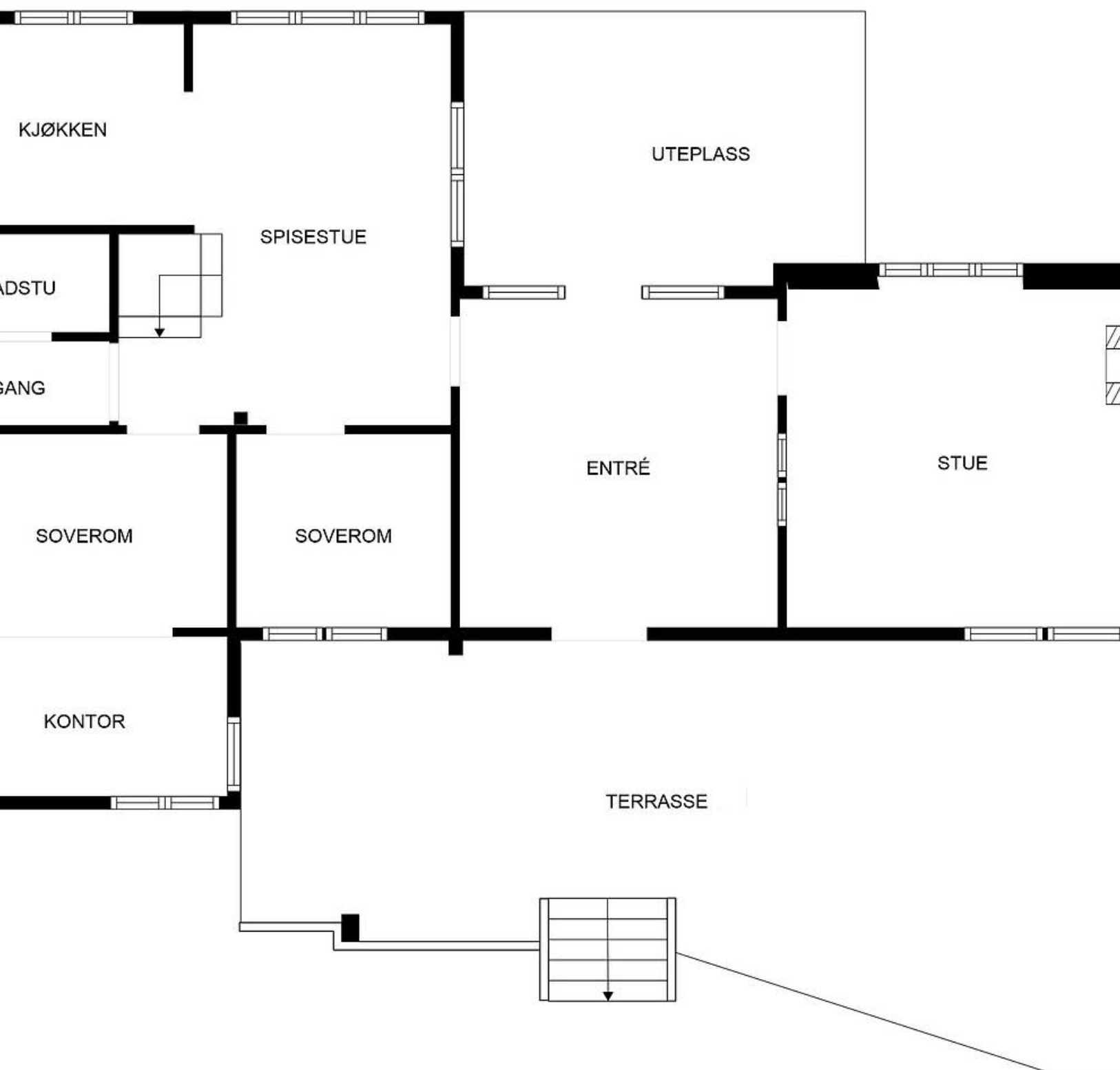




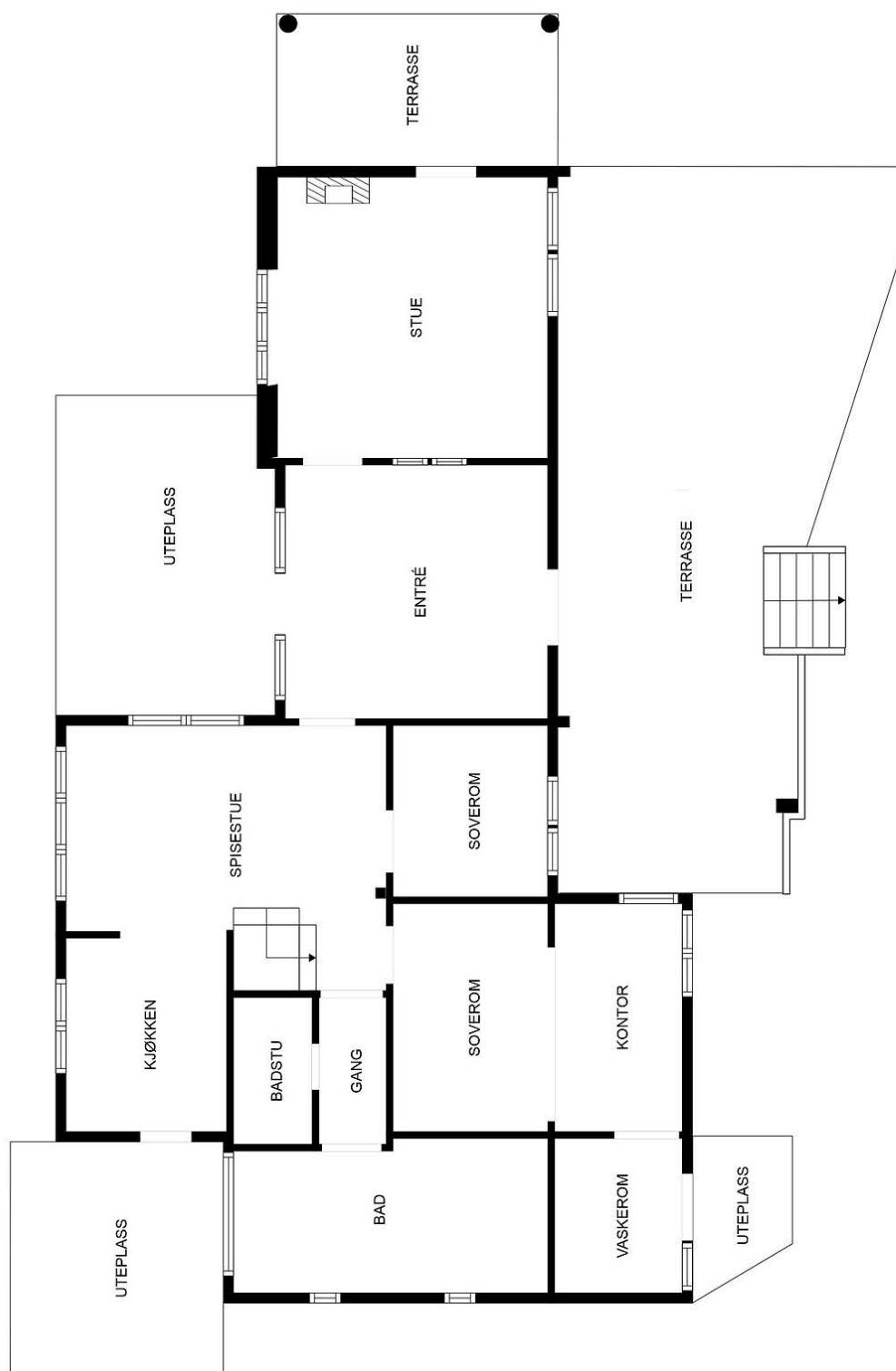






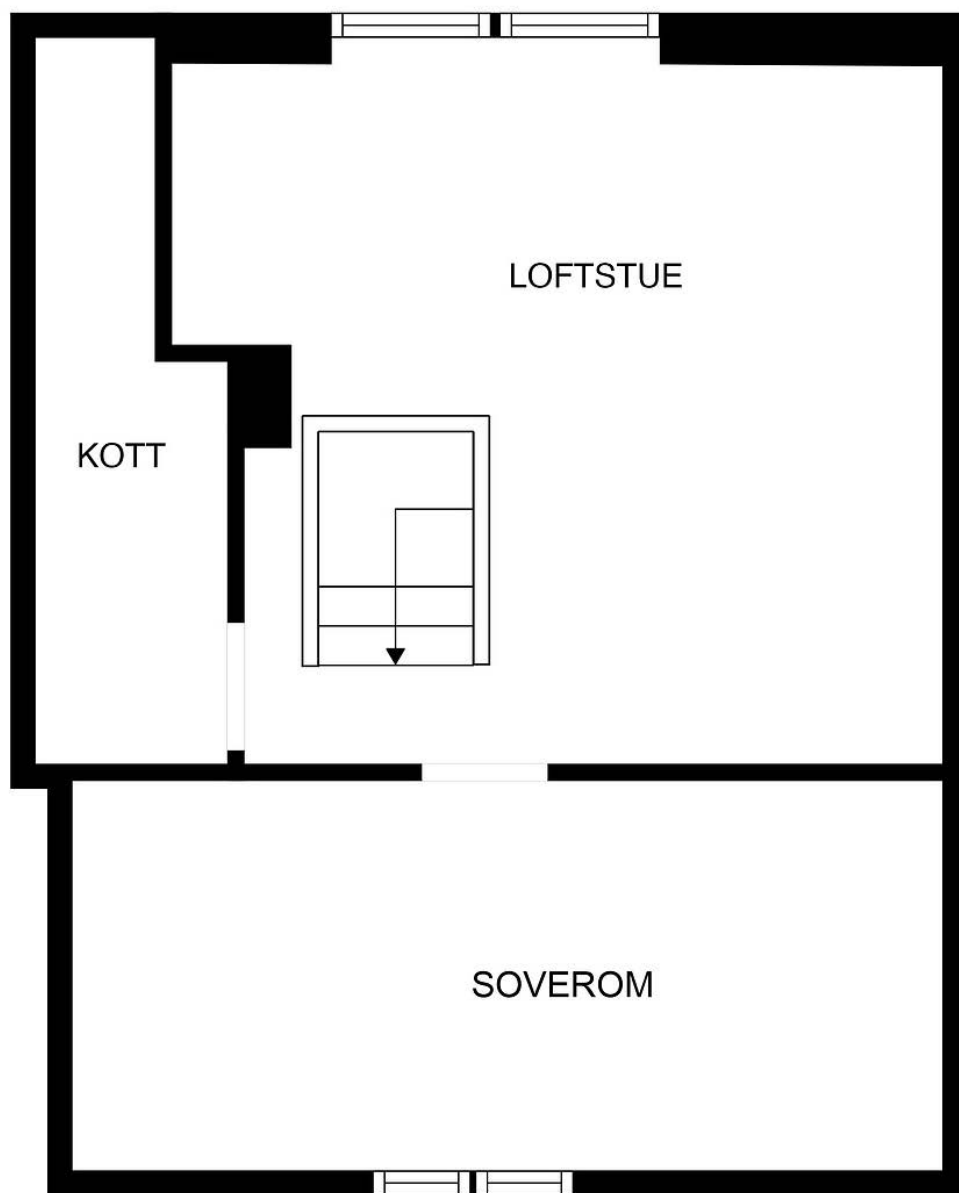


MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



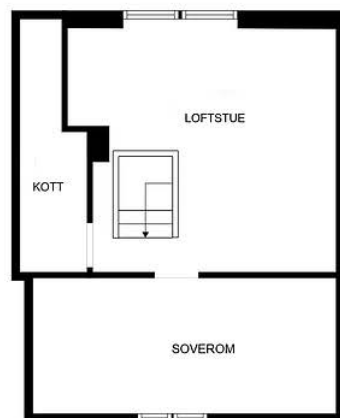
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

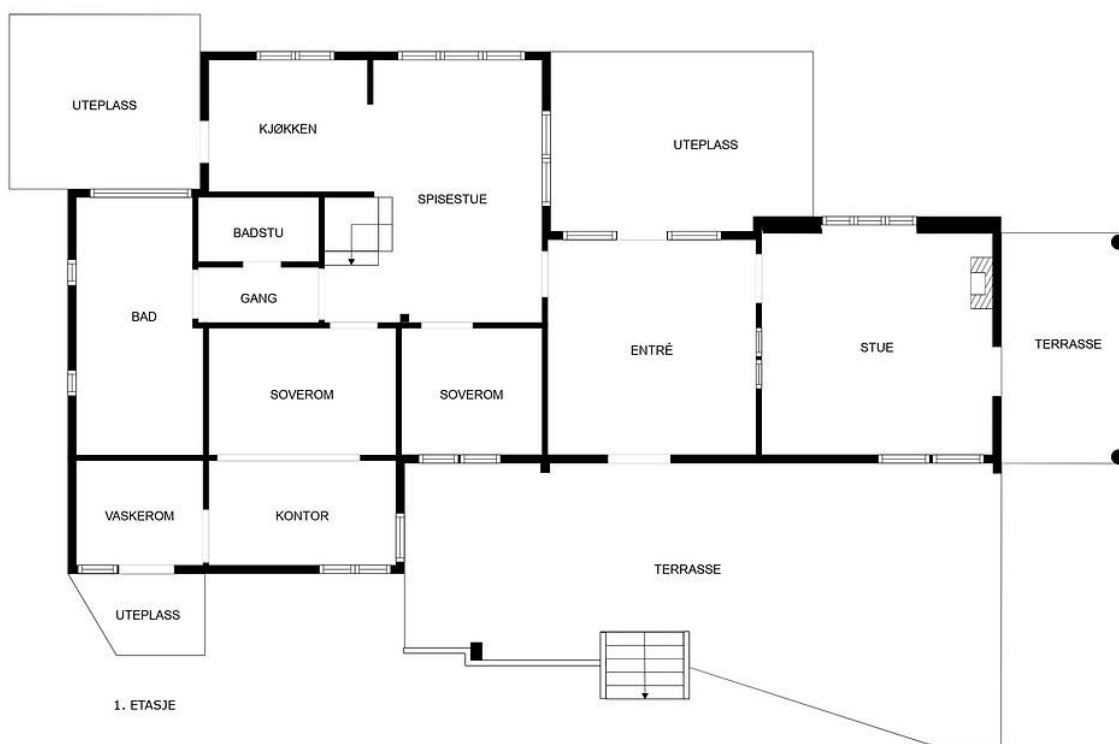


MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. ETASJE



1. ETASJE

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kvemoveien 645, 7882 NORDLI
 LIERNE kommune
 gnr. 15, bnr. 1, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 05.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 20757-1184

Referansenummer: VZ4619

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52306481



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

De antatt viktigste tiltaksbehov beskrevet i stikkordsform:
Fritidsbolig er jevnlig oppgradert siden byggeåret 1982, med påbygg i 1994 samt 2024/15.
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikehold og lite brukslitasjer ut fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Krypkjeller har ikke tilkomst for kontroll.
Innvendig trapp til hems mangler rekkverk.
Tørrmurt natursteinmur for byggene fra 1982 og 1994.
Mellombbygg er uisolert med plassbygget labankdører som er uisolert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Torvtak er delvis fra 1982 og 1994.

Taktekkingen er av dråpeskifertakstein påbygg mot øst samt mellombbygg. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner i tre med nedløp i kjetting.
Takrenner og beslag er monter i perioden 1994 til 2014.
Veggene har liggende tømmerkonstruksjon fra 1982 og 1994.
Fasade/kledning har tømmer.
Utvendig overflater er jevnlig overflatebehandlet og sist malt i 2023.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe påbygget påbygg i 1994 og i 2014/15.
Utvendig fasader er jevnlig overflatebehandlet.
Mellombbygg har veggen uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning.

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonene er fra byggeår 1982, påbygg i 1994 og i 2024/15.
Eier opplyser at de ikke har registrert istapper på vinteren.
Bygningen har trevinduer med koblet glass samt trevinduer med 1 lag pluss 2-lags glass.
Vinduene er skiftet i perioden 1994 til 2015.
Vinduer er jevnlig overflatebehandlet. Anbefaler fortsatt jevnlig overflatebehandlig ut fra alder og beliggenhet med mye værslitasje.
Bygningen har fabrikk malt ytterdør i påbygg/tilbygg og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2015.
Anbefaler jevnlig vedlikehold iht FDV skriv.
Bygningen har heltre hovedytterdør fra 1982 og 2 stk plassbygget uisolerte labankdører i mellombbygg fra 2016.
Takoverbygget balkong i impregnert trevirke mot nord/vest.
Balkong er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørrmurt steinmur.
Markterrasse mot nord/øst.
Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.
Eier opplyser at markterrassen er isolert mot grunn med 50 mm styrofoam med 8-16 mm pukk som bjelkelaget er plassert på/i.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.
Markterrasse mot vest.
Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Markterrasse mot nord/øst.
Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.
Utvendig tapp fra parkering ned til markterrasse mot øst.
Trapp har rekkverk på begge sider. Det er ikke registrert noen skader på trappen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, hvitlasert tregulv og fliser. Veggene har trepanel, malt trepanel, liggende tømmer og pusset og malt overflate av mur. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel.
Overflater er i all hovedsak oppgradert i perioden 1994 til 2016.
Bygning fra 1982 og 1994 har etasjeskillere er av trebjelkelag.
Etasjeskillere er av betongdekke for tilbygg satt opp i 2015.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålppe.
Ildsted er en vedovn av nyere årstall.
Boligen har elementpipe montert på kjøkkenet.
Eier opplyser at pipen står på eget fundament.
Eier opplyser også at det er nedsatt stålrør i pipen i 2023.
Ildsted av peisovn.
Bygningen har blindkjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Dette gjelder bygg fra 1982 og 1994.
Fritidsboligen har en bratt malt tretrapp til hems.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fabrikk malt dør med glass.
Dørene er fra 1982, 1994 og 2015.
Eier opplyser følgende:
Gammelhytta, som stod rett på en steinmur på bakken, uten isolering og drenering løftet vi opp i 2012, fjernet steinmurene, og bygde ny isolert grunnmur. Såkalt redusert fundamentering. I forbindelse med dette arbeidet ble vestre hjørne mot sjøen ble satt litt høyt. Dette er årsaken til at golvet i gammelhytta er litt skjevt.

Mye er hjemmelaget, så som golv, dører, listverk med mere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og liggende heltømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert jetz toalett som ikke har innebygget systerne og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingskapp på vaskerommet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er

Beskrivelse av eiendommen

målt til 25.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelingskap og stoppekran.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskeromet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken som er delvis oppgradert i 2015 med noe plassbygget innredning samt overskap med malte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og komfyrvakt.

Eier opplyser at det er montert en fjærbelastende sluk under oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELROM

[Gå til side](#)

Badstue med flis på gulv og deler av vegg. Vegg er også kledd med trepanel og liggende tømmervegg samt murt tegl.

Innredet med trebenker og vedfyrt badstuovn. Det er montert sluk og innlagt kald og varmt vann.

Badstuovn med røykrør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Kobberrør mellom beredere og hovedvanninntak av plast.

Det er avløpsrør av plast.

Det er jetz toalett med lukket tank. Det er da ikke behov for lufting over tak.

Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Fritidsbolig som har liggende tømmerkasse med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert vannbåren varme på bad, vaskerom og kjøkken.

Sikringsskap er plassert på vaskerommet.

Det er montert røykvarslere, brannslukningsapparat. Det er montert brannslange på 20 meter på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser av pukk og stein.

Eier opplyser at de er drenering under og rundt hele bygget, men følgende utførelse:

Det er lagt grunnmurspapp for å sikre lecamur, som er såkalt redusert fundamentering, mot fuktinntrenging.

Under isolasjonen er det lagt dreneringsrør som ledes ut i skråningen mot sjøen.

Rundt hytta, på øvre side av stor platting på øversida, ligger det egen 110 dreneringsrør som fører vannet

på østre side i skråningen mot sjøen. I tillegg er det også drenert med flere 30

rør mot vest fra gårdsplassen. Denne dreneringen går ut i skråningen mot vest bakenfor

fuglebrettet.

I 2023 ble det utført utgraving av tomta ovenfor uthuset. I overkant langs skråning er det her

nedlagt 110 dreneringsrør som er koblet til det 110 røret som går langs tomtegrensa mot øst.

110 røret er også dreneringen under tett septiktank (Jetzt) koblet.

Taknedløp med kjetting til grunn.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Fritidsbolig fra 1982 og 1994 har en tørrmurt grunnmur i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Det er flatt terreng rundt fritidsboligen med noe fallende terreng fra bygning og ned mot vannet.

Eier opplyser om følgende vanntilførsel:

Midt på tanga ble det i sin tid satt ned en ca 2 meter dyp kumme i et forsøk på å bygge en brønn.

Når dette ikke fungerte ble det lagt slange videre fra kummen og ut i sjøen der inntaket ligger på ca 1,5-2 meters dyp.

I kummen er tilbakeslagsventilen til vannforsyningen plassert.

Pumpa er plassert i brønnhuset oppe på kanten ved hytta.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

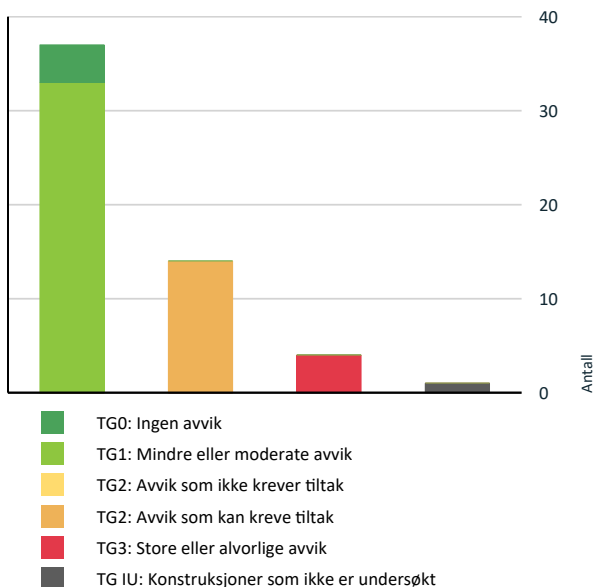
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

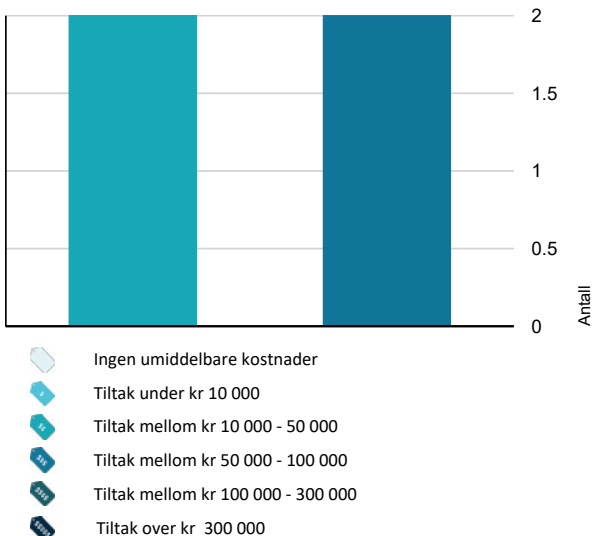
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at fritidsboligen var møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Vann fra taknedløp er ikke iht dagens krav fra teknisk forskrift med kontrollert bortledning av takvann ned i grunn, men helt vanlig iht løsning med takrenner av tre med kjetting som leder vann ned til grunn.

Beslagløsning på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og ikke innfelt i tømmeret. Skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.

Det er ikke montert stigetrinn opp til piper, dette er ett forskriftskrav.

Det er ikke montert snøfangere på tak over hovedinngang, fare for personsikkerhet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på deler av balkong er over 50 cm fra terreng og må ha rekkverk for å tilfredstille krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For fritidsboliger gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for helårsboliger, men det kan være noen unntak avhengig av bruken og om bygget er definert som en "tilgjengelig boenhet". Dersom fritidsboligen ikke har krav om universell utforming, kan det være noe mer fleksibilitet, men sikkerhetskravene til rekkverk gjelder fortsatt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er mer enn 0,5 meter ned fra terreng til underliggende plan kledd med terrassebord, skal det være rekkverk.
Rekkverket må følge kravene i §12-15, inkludert høyde og utforming.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kontroll av blindkjeller/krypkjeller er kun visuelt undersøkt via åpninger mellom tørmurt steinmur.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det er montert pipebeslag av metall mot torvtak. Metall som ligger direkte mot metall reduserer levetiden.



Utvendig > Takteking - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tretak av impregnerte trebord er noe værslitt.



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mellombygg er uisolert og har redusert mulighet for oppvarming.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Eier har utført det meste av arbeidet som egeninnsats. Det foreligger noe bilder.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedytterdør er 43 år og har noe bruksslitasje. Labankdører er plassbygget og uisolert.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det registreres noe svak helning på gulv i stue og gang. Planavvik gjennom hele rommene er målt til 12 mm.

Det registreres noe knirk i gulv.
Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger/fritidsboliger.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig beslag rundt stålpipes er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak. Dette pga torv reduserer levetiden på metallet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer noe skjevhet på gulv

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tørrmurt natursteinmur. Det er noe tetting mellom steiner med ekspansjonsskum

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv for servant har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert noe avvik på sammenføyning våtromsplate i ett hjørne samt uttak for et rør i baderomsplaten som mangler mansjett.

Ett lite skallsår ved sokkellist på en baderomsplate.

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg mot sør levert av Finnesmo laft. Soverom, stue, kjøkken og bad.
2015	Tilbygg	Tilbygg/påbygg mot sør/øst inkl ombygget bad og nytt vaskerom. Støpt gulv under kjøkken.
2016	Modernisering	Uisolert mellombygg mellom hovedhytte fra 1982 mot nord og tilbygg fra 1994 mot sør

UTVENDIG

TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av dråpeskifertakstein påbygg mot øst samt mellombygg. Taket er besikket fra taknivå.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besikket fra taknivå.
Torvtak er delvis fra 1982 og 1994.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er montert pipebeslag av metall mot torvtak. Metall som ligger direkte mot metall reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:

Anbefaler å utføre tiltak som omfatter pipebeslag mot torv, for å ha ett produkt som er egnet mot torv.



Taktekking - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

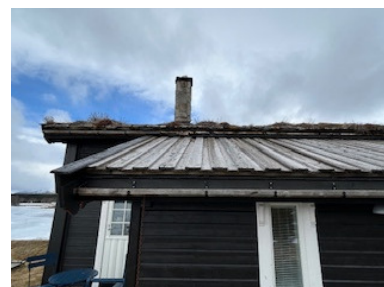
- Det er avvik:

Tretak av impregnerte trebord er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler overflatebehandling.



Tilstandsrapport

1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med nedløp i kjetting.
Takrenner og beslag er montert i perioden 1994 til 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann fra taknedløp er ikke iht dagens krav fra teknisk forskrift med kontrollert bortledning av takvann ned i grunn, men helt vanlig iht løsning med takrenner av tre med kjetting som leder vann ned til grunn.

Beslagløsning på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og ikke innfelt i tømmeret. Skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.

Det er ikke montert stige-trinn opp til piper, dette er ett forskriftskrav.

Det er ikke montert snøfangere på tak over hovedinngang, fare for personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stige-trinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Anbefaler og kontrollere at ikke takvann trekker inn under ringmurer.

Det må monteres sikker beslagløsning i overgang mellombygg og tømmervegg for å lukke avviket.

For tilkomst til pipe er det krav om takstiger for all typer takteking der takhelning er over 6 grader. For fritidsboliger anbefales det å finne en løsning for feiing i samråd med feier.

Kostnadsestimat omhandler beslagløsning på tak mellom mellombygg og tømmervegg samt snøfangere over hovedinngang med skifesteintekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har liggende tømmerkonstruksjon fra 1982 og 1994. Fasade/kledning har tømmer.
Utvendig overflater er jevnlig overflatebehandlet og sist malt i 2023.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe påbygget påbygg i 1994 og i 2014/15.
Utvendig fasader er jevnlig overflatebehandlet.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon - 2 - 3

Mellombygg har veggen uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mellombygg er uisolert og har redusert mulighet for oppvarming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal rommet brukes som oppholdsrom anbefales det å bygge om konstruksjon en til varmisolert vegger.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonene er fra byggeår 1982, påbygg i 1994 og i 2024/15.
Eier opplyser at de ikke har registrert istapper på vinteren.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Eier har utført det meste av arbeidet som egeninnsats. Det foreligger noe bilder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler og kontrollere konstruksjonen over tid for å se om ventilering og lufting fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass samt trevinduer med 1 lag pluss 2-lags glass. Vinduene er skiftet i perioden 1994 til 2015. Vinduer er jevnlig overflatebehandlet. Anbefaler fortsatt jevnlig overflatebehandling ut fra alder og beliggenhet med mye værslitasje.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har fabrikk malt ytterdør i påbygg/tilbygg og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2015. Anbefaler jevnlig vedlikehold iht FDV skriv.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 2

Bygningen har heltre hovedytterdør fra 1982 og 2 stk plassbygget uisolerte labankdører i mellombygg fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

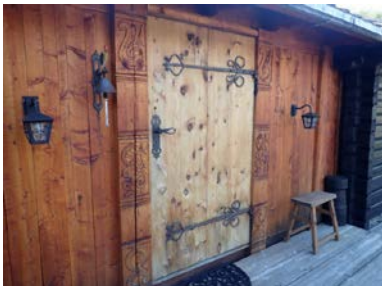
Hovedytterdør er 43 år og har noe bruksslitasje. Labankdører er plassbygget og uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene gis TG 2 ut fra alder og at labankdører ikke er isolert.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong i impregneret trevirke mot nord/vest.
Balkong er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørmurt steinmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Høyden på deler av balkong er over 50 cm fra terreng og må ha rekkverk for å tilfredstille krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse mot nord/øst.

Terrassebord av typen royal impregneret fra Norsk limtre.

Eier opplyser at markterrassen er isolert mot grunn med 50 mm styrofoam med 8-16 mm pukk som bjelkelaget er plassert på/i.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Markterrasse mot nord/øst.

Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Markterrasse mot vest.

Terrassebord av typen royal impregnert fra Norsk limtre.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tapp fra parkering ned til markterrasse mot øst.

Trapp har rekkverk på begge sider. Det er ikke registrert noen skader på trappen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, hvitlaset tregulv og fliser. Veggene har trepanel, malt trepanel, liggende tømmer og pusset og malt overflate av mur. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Overflater er i all hovedsak oppgradert i perioden 1994 til 2016.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygning fra 1982 og 1994 har etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres noe svak helning på gulv i stue og gang. Planavvik gjennom hele rommene er målt til 12 mm.

Det registreres noe knirk i gulv.

Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger/fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 slike tiltak.
- Tiltak:

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke for tilbygg satt opp i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe.

Ildsted er en vedovn av nyere årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig beslag rundt stålppe er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak.

Dette pga torv reduserer levetiden på metallet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak utvendig rundt pipen for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har elementpipe montert på kjøkkenet.
Eier opplyser at pipen står på eget fundament.
Eier opplyser også at det er nedsatt stålrør i pipen i 2023.
Ildsted av peisovn.



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har blindkjeller/krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Dette gjelder bygg fra 1982 og 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kontroll av blindkjeller/krypkjeller er kun visuelt undersøkt via åpninger mellom tørrmurt steinmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefaler og monterer tilkomst til krypkjeller for å utføre kontroller.



Tilstandsrapport

1 TG 3 Innvendige trapper

Fritidsboligen har en bratt malt tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For fritidsboliger gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for helårsboliger, men det kan være noen unntak avhengig av bruken og om bygget er definert som en "tilgjengelig boenhet". Dersom fritidsboligen ikke har krav om universell utforming, kan det være noe mer fleksibilitet, men sikkerhetskravene til rekkverk gjelder fortsatt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fabrikk malt dør med glass.
Dørene er fra 1982, 1994 og 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser følgende:

Gammelhytta, som stod rett på en steinmur på bakken, uten isolering og drenering løftet vi opp i 2012, fjernet steinmurene, og bygde ny isolert grunnmur. Såkalt redusert fundamentering. I forbindelse med dette arbeidet ble vestre hjørne mot sjøen ble satt litt høyt. Dette er årsaken til at golvet i gammelhytta er litt skjevt.

Mye er hjemmelaget, så som golv, dører, listverk med mere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe skjevhet på golv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og liggende heltømmer. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv for servant har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

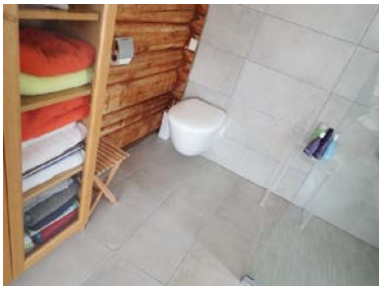
ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert jetz toalett som ikke har innebygget susterne og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014

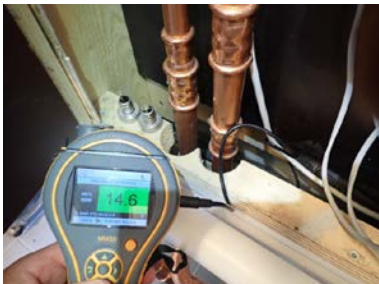
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskerommet..
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe avvik på sammenføyning våtromsplate i ett hjørne samt uttak for et rør i baderomsplaten som mangler mansjett. Ett lite skallsår ved sokkellist på en baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og stoppekran.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

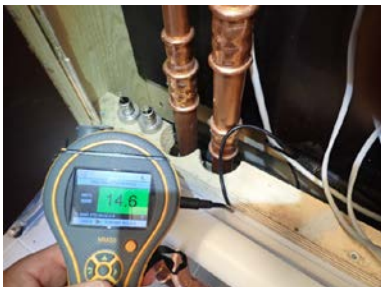
ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom via luke for vannfordelingsskap på vaskeromet..
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken som er delvis oppgradert i 2015 med noe plassbygget innredning samt overskap med malte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og komfyrvakt.
Eier opplyser at det er montert en fjærbelastende sluk under oppvaskmaskin.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

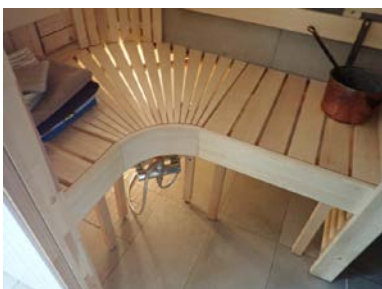
ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med flis på gulv og deler av vegg. Vegg er også kledd med trepanel og liggende tømmervegg samt murt tegl.
Innredet med trebenker og vedfyrt badstuovn. Det er montert sluk og innlagt kald og varmt vann.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn med røykrør ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kobberrør mellom beredere og hovedvanninntak av plast.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er jetz toalett med lukket tank. Det er da ikke behov for lufting over tak.
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Ventilasjon

Fritidsbolig som har liggende tømmerkasse med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme på bad, vaskerom og kjøkken.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Sikringsskap er plassert på vaskerommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført oppgraderinger i perioden 2014/15. Eier har fremvist samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det er gjennomført en el-kontroll samt utbedret punkter datert 19.01.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik

Det foreligger ikke kursfortegnelser. Kursfortegnelser må plasseres i sikringsskapet.



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler, brannslukningsapparat. Det er montert brannslange på 20 meter på vaskerommet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser av pukk og stein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser at de er drenering under og rundt hele bygget, men følgende utførelse:
Det er lagt grunnmurspapp for å sikre lecamur, som er såkalt redusert fundamentering, mot fuktinntrenging.

Under isolasjonen er det lagt dreneringsrør som ledes ut i skråningen mot sjøen.

Rundt hytta, på øvre side av stor platting på øversida, ligger det egen 110 dreneringsrør som fører vannet på østre side i skråningen mot sjøen. I tillegg er det også drenert med flere 30 rør mot vest fra gårdsplassen. Denne dreneringen går ut i skråningen mot vest bakenfor fuglebrettet.

I 2023 ble det utført utgraving av tomta ovenfor uthuset. I overkant langs skråning er det her nedlagt 110 dreneringsrør som er koblet til det 110 røret som går langs tomtegrensa mot øst. 110 røret er også dreneringen under tett septiktank (Jetzt) koblet.

Taknedløp med kjetting til grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Fritidsbolig fra 1982 og 1994 har en tørrmurt grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tørrmurt natursteinmur. Det er noe tetting mellom steiner med ekspansjonsskum

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ekspansjonsskum har begrenset levetid når skum er utildekket. Grunnmur gis TG 2 ut fra alder og noe avvik i planhet.



Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er mer enn 0,5 meter ned fra terreng til underliggende plan kledd med terrassebord, skal det være rekkverk.

Rekkverket må følge kravene i §12-15, inkludert høyde og utforming.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) er det ikke eksplisitt definert hva som regnes som "hardt underlag", men i praksis og etter veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet, regnes terrassebord av tre som et hardt underlag når det gjelder vurdering av fallhøyde og krav til rekkverk.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt fritidsboligen med noe fallende terreng fra bygning og ned mot vannet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om følgende vanntilførsel:

Midt på tungen ble det i sin tid satt ned en ca 2 meter dyp kumme i et forsøk på å bygge en brønn.

Når dette ikke fungerte ble det lagt slange videre fra kummen og ut i sjøen der inntaket ligger på ca 1,5-2 meters dyp.

I kummen er tilbakeslagsventilen til vannforsyningen plassert. Pumpa er plassert i brønnhuset oppe på kanten ved hytta.

TG 1 Septiktank

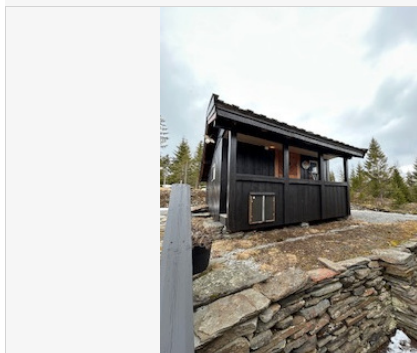
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående utebod fra 1980.

Bod med utedo oppført med stubbloftkonstruksjon satt på pilarer.

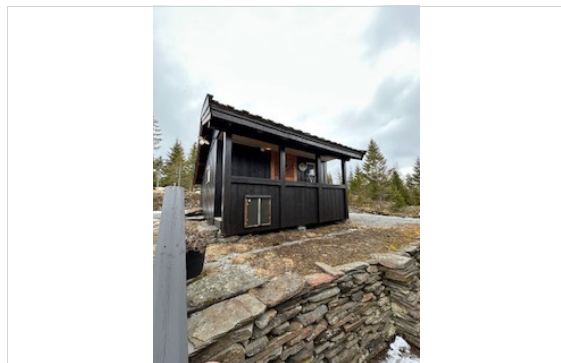
Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.

Taket har saltaksform tekket med tretak. Det er montert en ytterdør i heltre med integrert glass, en to-fløyet plassbygget tre port og vinduer med enkelt glass.

Innvendig kledd med trebord og trepanel på vegger og tak.

Boden har enkelt standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Naust



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust fra 1995/96.

Naust oppført med impregnert tregulv lagt på grunn. Golvet er lagt på åser med innfylling av leca i områdene langs veggene.

Dette for å sikre mot inntrenging av dyr.

Støpt murvegger som er utvendig forblendet med gråstein. Over murte vegger er det liggende heltre tømmerkasse.

Taket har saltaksform tekket med torv. Det er montert en to-fløyet port i tre.

Eier opplyser at naustet er prøvd sikret mot at mus kommer inn gjennom murene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Stabbur antatt fra midten av 1800 tallet.

Stabburet er oppført med stubbloftkonstruksjon der det er heltreplank som gulv satt på stein fundament samt dreide trepilarer.

Liggende heltretømmer . Taket har saltaksform tekket med torv.

Det er montert en plassbygget labankdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

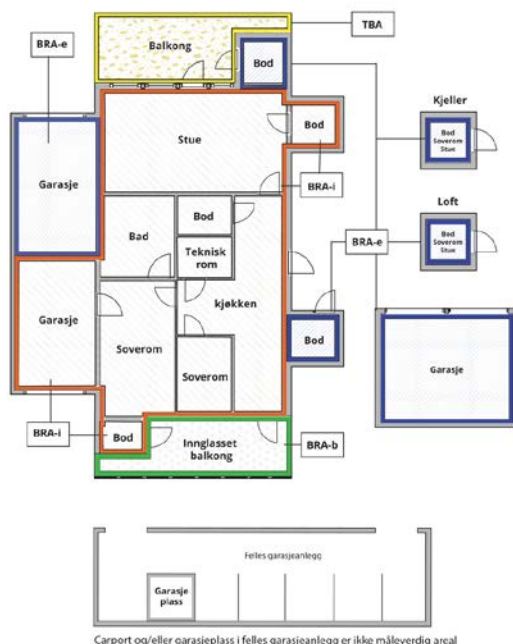
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	19			19		26	45
Etasje	99			99			99
SUM	118					26	144
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom		
Etasje	Gang, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Badstue, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Loft bygget i 1994 har takhøyde som er lavere enn dette kravet og er tatt i bruk før 2011.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						30	30
SUM						30	30
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Utedo		

Kommentar

Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Båtplass	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	84	34
Utebod	0	0
Naust	0	20
Stabbur	0	10

Kommentar

Fritidsbolig	Gang brukes som oppholdsrom, men for betegnelse sekunder rom pga uisolerte dører.
Utebod	Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.
Naust	Båtoppstillingsplass og lager.
Stabbur	Bod/lagerplass

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Stein Bjørnar Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5042 LIERNE	15	1	5	0	1028.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Kvemoveien 645							
Hjemmelshaver							
Dahl Henrik Stamnes, Dahl Stein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med flott skjermet beliggenhet i landlige omgivelser med strandlinje til Kvesjøen, ca 17 km fra Sandvika administrative sentrum med bensinstasjon og kafeteria.

Nærmeste nærbutikk, post i butikk, utlevering av apotekvarer, fiskekort og løypebevis ligger i Kveliveien 1135 som er 7,1 km fra fritidseiendommen.

Scooterlede går på isen rett forbi fritidseiendommen samt kort veg til Geddede i Sverige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med en liten privat veg på 60 meter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning kommer inn via slange som er lagt ut i vannet via en kumme. Pumpe er plassert i brønnhuset oppe ved hytta. Det er montert en tilbakeslagsventil for vannforsyning i kummen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Fritidseiendommen har en relativt flat tomt. Det er montert forstøtningsmur av natursteiner, beplantning, plen, markterrasser og steinbelagt uteområdet rundt selve hytta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
100 000	2005	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	08.03.2023		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.06.2016		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.04.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ4619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NOTAT TIL EGENERKLÆRING

Mine foreldre og jeg, kjøpte høsten 1991 det vi i dag kaller Gammelhytta. Et enkelt uthus fulgte med. Eiendommen ble kjøpt av Ellinor Skjevik.

Uthuset inneholdt et utedo.

Hytta var satt på en mur av skiferstein som stod rett på bakken. Uthuset var uten grunnmur.

I årene som fulgte ble uthuset enkelt isolert og svalgang foran bygd. En del år senere ble det bygd et rom for snøscooter.

Midt på 1990-tallet ble naustet satt opp. Det ble laftet på stedet.

Så ble hovedhytta i tømmer bygd. Laftet og satt opp av Knut Skarland (Finnesmolaft). Arbeidet med å ferdigstille golv, tak, vegger med mere utførte vi selv. Mye er hjemmelaget, så som golv, dører, listverk med mere.

Mellom hovedhytta og gammelhytta bygde vi en gang. Den er lett isolert og står og støtter seg mot veggene til gammelhytta og hovedhytta. Dette fordi tømmer hele tida beveger seg. De to dørene er hjemmelaget og hengslene er heimsmidde.

Stabburet var i svært dårlig forfatning der det opprinnelig stod overfor husa til Kristoffer Kvemo. Fikk det av Kristoffers far, plukket det ned og satte det opp der det står i dag. Det er et gammelt matbur, opprinnelig fra 1880-tallet. 2-3 år tilbake ble det løftet opp, rette opp i den grad det er mulig og satt på stabber som står på delvis isolert grunn. Så ble de golvplankene som var i dårligst forfatning skiftet. Stabburet er mest for ved og utstyr i dag. Plassen foran stabburet er en foretrukket solplass på ettermiddagene.

I 2014 – 2015 ble hovedhytta utvidet med nytt bad, utvidelse av soverom og vaskerom/teknisk rom. Snekkeren, Jan Reidar Holand, som stod for det meste av arbeidene, isolerte den gang de mest utsatte tømmerveggene.

Gammelhytta, som stod rett på en steinmur på bakken, uten isolering og drenering løftet vi opp i 2012, fjernet steinmurene, og bygde ny isolert grunnmur. Såkalt redusert fundamentering. I forbindelse med dette arbeidet ble vestre hjørne mot sjøen ble satt litt høyt. Dette er årsaken til at golvet i gammelhytta er litt skjevt.

Platten ovenfor hytta kom ble bygget i 2020. Den er satt på 5 cm styrofoam med 8-16 mm pukk oppå. Den er selvbygd. Området ovenfor hytta er fantastisk de dagene det er for mye vind på sjøsida. Ellers er det terrassen utenfor kjøkkenet vi bruker mest.

Dette har vært et selvbyggerprosjekt, hvor det er nedlagt stor egeninnsats.

Veien ned til hytta. Eiendommen har veirett over grunneiers eiendom fra Kvemoveien.

Strøm og fiber. Strømkabel er plassert i veien ned til hytta. Samme gjelder fiber. Det er i henhold til avtale med grunneier. se festekontrakt §6. Samme gjelder naustet som ble satt opp i 1996/1997.

Om sommeren flyttes kyr fra og til gården og til tungen mot Kvemoelva. Fra kjøkkenvinduet har vi hatt stor glede av å følge kyrne på tungen. For å kontrollere kyrne under flyttingen settes det opp strømgjerde langs veien ned til hytta. Dyrene er noen ganger, men ikke ofte, i nærheten av hytta. Dette har vært uproblematisk for oss. Vi har ikke hatt problemer med insekter pga av dyrene.

Ellers er det etter vårt syn lite insekter ved hytta. Den fungerer derfor like godt om sommeren som om vinteren.

Tangen nedenfor naustet er bygd av storstein, hentet fra et skiferbrudd oppe i Olaveien. Seinere ble det fylt på masser, noe grunneier hjalp til med. For noen år siden ble det lagt torv.

Fungerer som molo mot båtplassen. Tangen ligger på grunneiers eiendom. Vi har holdt gresset på stranda klipt og i orden gjennom sommeren. Dette har fungert i vår eiertid.

Midt på tangen ble det i sin tid satt ned en ca 2 meter dyp kumme i et forsøk på å bygge en brønn. Når dette ikke fungerte ble det lagt slange videre fra kummen og ut i sjøen der inntaket ligger på ca 1,5-2 meters dyp. I kummen er tilbakeslagsventilen til vannforsyningen plassert. Pumpa er plassert i brønnhuset oppe på kanten ved hytta.

Merkesteinen. Steinen som ligger i strandkanten, er også fraktet ned dit av meg. Er blitt et merke for vannstanden. Barna tiltrekkes av den - interessant lekeplass.

Selv om ovennevnte ligger på grunneiers eiendom, har vi alltid brukt området i forbindelse med fiske, uteliv, grilling osv. Minner fra mer enn 32 år ligger i stor grad her nede på stranda.

Skuterleden ligger på isen rett ut fra hytta.

Dette er ei hytte som i all hovedsak er satt opp av meg, min far og andre i familien.. Det er derfor ikke et moderne bygg, men en hytteeiendom som bærer preg av hjemmelagede materialer og håndarbeid.

Hytta er tross dette lett å varme opp og å holde varm. Særlig i desember og januar kan det være kaldt på Kvemoen.

Stein Bj. Dahl

Sign.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250124	
Selger 1 navn	
Stein Bjørnar Dahl	
Gateadresse	
Kvemoen 645	
Poststed	Postnr
NORDLI	7882
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	77626226

Document reference: 1708250124

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SBD

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Snekker, faglært.
Arbeid utført av	Jan Reidar Holand, Nordli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lierne kommune
-------------	----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skal bygge om til stålpipe. Årsak at det er 2 forskjellige dimensjoner i pipeløpet. Ingen feil med selve pipa.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert i forbindelse med utvidelse/nybygg.
Arbeid utført av	E-Nor Installasjons AS, Steinkjer

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2023. Alt godkjent.
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Krav om stålpipe. Gitt utsettelse pga at det ikke er fare knyttet til bruk av pipa.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250124

Tilleggskommentar

Ikke ut over det som fremgår av taksten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250124

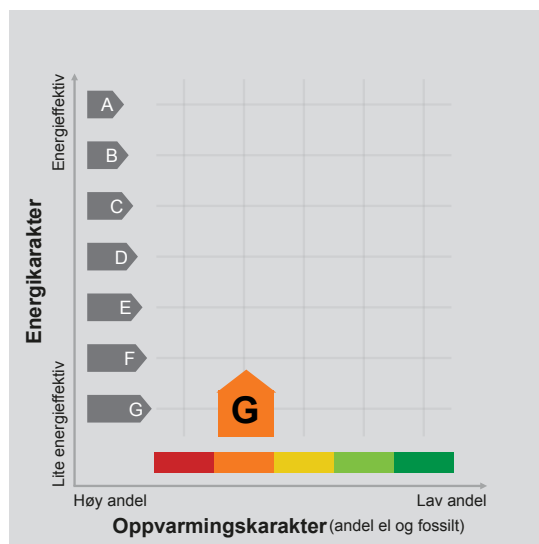
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Dahl	5d19699222b062d9787904 91ac980d0bd861d569	13.05.2025 12:39:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250124

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvemoveien 645
Postnummer	7882
Sted	NORDLI
Kommunenavn	Lierne
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	5
Bygningsnummer	10947898
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e8b302ed-eff9-4523-86a7-816953cf670a
Dato	27.09.2023



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. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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.

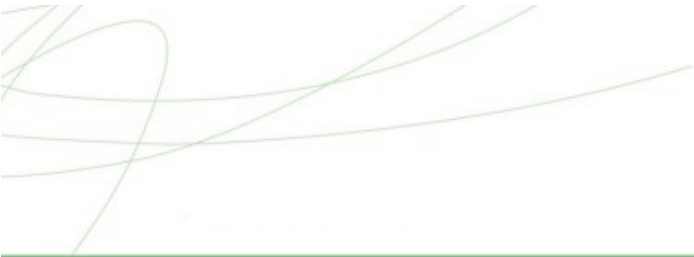
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

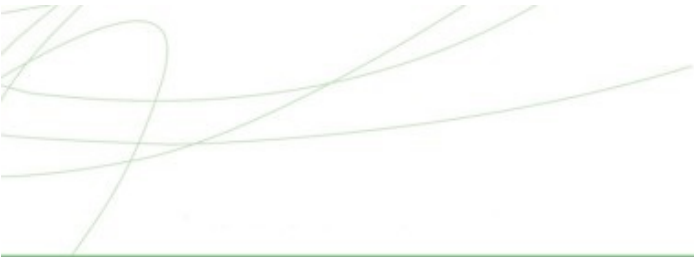
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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: Kvemoveien 645
Postnummer: 7882
Sted: NORDLI
Kommune: Lierne
Bolignummer: H0101
Dato: 27.09.2023 6:55:02
Energimerkenummer: e8b302ed-eff9-4523-86a7-816953cf670a

Kommunennummer: 5042
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 5
Bygningsnummer: 10947898

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkestyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 22: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 25: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 26: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 27: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 28: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Avgifter pr år vedr. eiendommen 15/1/5 i Lierne kommune

Renovasjonsavgift : kr 1.725,-

Eiendomsskatt : kr 3.287,-

13.05.2025

Maj Randi Grande

Opplysninger vedr. eiendommen 15/1/5 i Lierne kommune

Vei:

- Adkomst fra fylkesvei, kommunalt vei og deretter privat vei.

Vann og avløp:

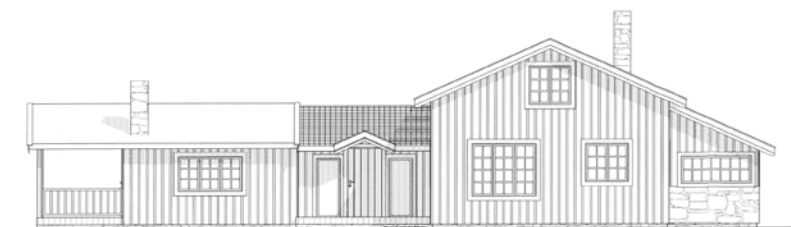
- Privat, innlagt vann
- Privat avløpsanlegg

Tegninger og ferdigattest:

- Tegninger av fritidshus
- Ferdigattest tilbygg

Festetomt 15/1/5 på 1028,8 m² består også av tilleggsareal 15/1/32 på 490,9 m² (ikke festet bort, eies av Ken Thomas Wallinder). Hensikten med fradeling av tilleggsareal i dette tilfellet har vært for å få med alle bygg.

Tilleggsarealet skal bestandig slås sammen med eiendom det aktuelle tilleggsarealet er fradelt til. Dette har ikke skjedd her.



Fasade 1



Fasade 3

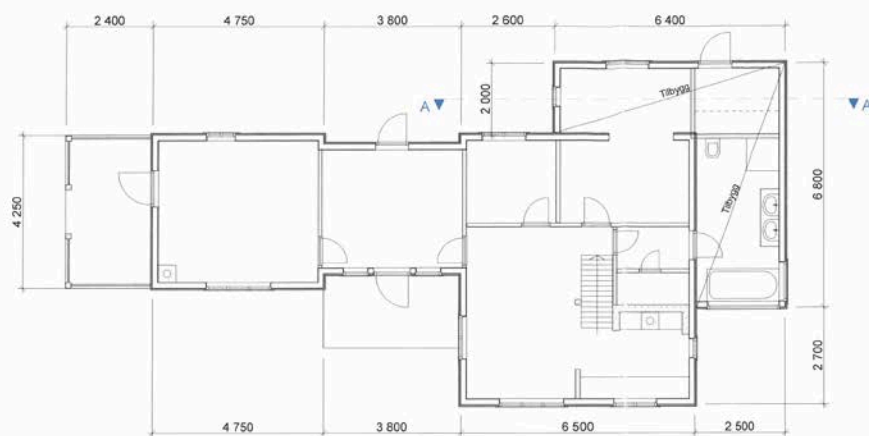


Fasade 2



Fasade 4

index	beskrivelse	dato/sign
JB BYGGMESTER Jørgen Binde as		
Tiltakshaver: Stein Bjernar Dahl		
Prosjekt: Tiltbygg Hytte, Korsbu		
Innhold: Fasader		
Tegningsgrad: Byggemelding		
Tiltakshaver: SBO	Prosjektnr:	
Tegner: TB	Tegn:	11
Målestokk: 1:100	Rev:	
Dato: 20120703		

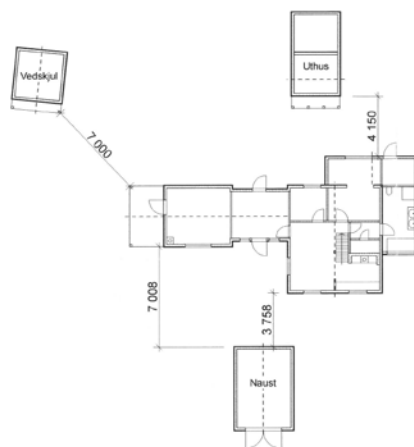


Plan 1



Snitt A-A

index	beskrivelse	dato/sign
BYGGMESTER Jørgen Binde as		
Tiltakshaver: Stein Bjørnar Dahl		
Prosjekt:	Tilbygg Hytte, Korabu	
Innhold:	Planer og snitt	
Tegningsgrad: Byggemelding		
Tiltakshaver: SBD	Prosjektr:	
Tegner: TB	Tegn:	10
Målestokk: 1:100	Rev:	
Dato: 20120703		



index	beskrivelse	dato/sign
JB BYGGMESTER Jørgen Binde as		
Tiltakshaver: Stein Bjernar Dahl		
Prosjekt: Tilbygg Hytte, Korsbu		
Innhold: Situasjonsplan		
Tegningsgrad: Byggemelding		
Tiltakshaver: SBD	Prosjektnr:	
Tegner: TB	Tegn:	12
Målestokk: 1:250	Rev:	
Dato: 20120703		

Kommune
Lierne Kommune
Heggvollveien 6
7882 Nordli

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

LIERNE KOMMUNE Sentraladministrasjonen	
Ar/saksnr. 14/4335	Dok. nr. 3
13 JULI 2016	

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
	Stein Bjørnar Dahl Nedre Steinvikvei 11 7724 Steinkjer

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kvemoen	15	01	05	

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Fritidsbolig, tilbygg			
Vedtak gjort av Mariell Olsen		Vedtak dato 26.04.2013	Saksnr. 12/991
Dato sluttkontroll 28.06.2016	Kontrollansvarlig Stein Bjørnar Dahl		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).			

Merknader
Opplysninger i matrikkelen (hele bygget) BID 10947898 BYA 134 m2 BRA 123 m2

Underskrift		
Sted Nordli	Dato 12.07.2016	Stempel/underskrift Stig H. Freland

Kopi sendt til		
Funksjon UTF	Navn Jan R. Holand	Adresse 7882 Nordli
PRO UTF	Bjørn Seem AS	7870 Grong

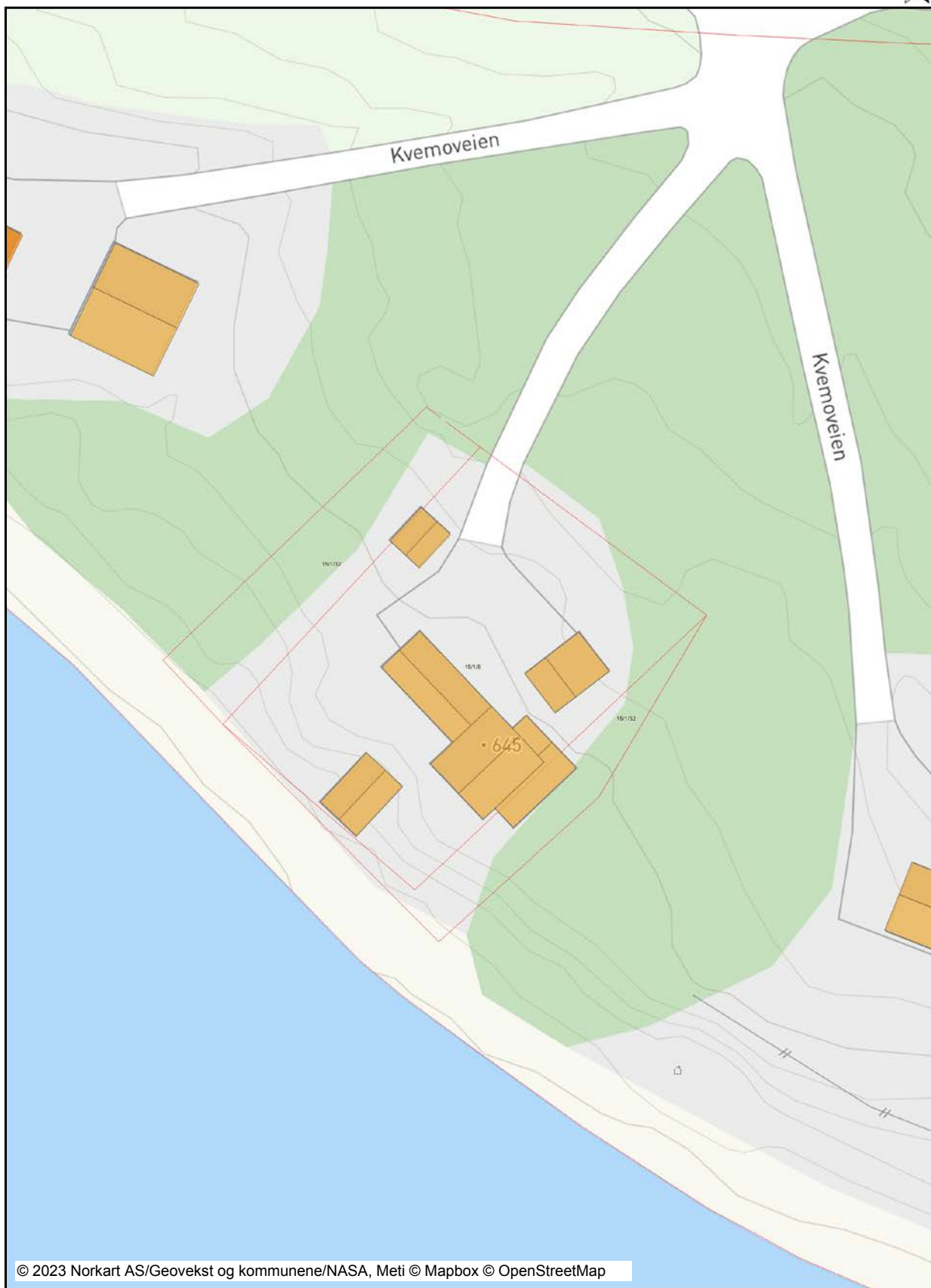


15/1/5

Dato: 21.09.2023

Målestokk: 1:500

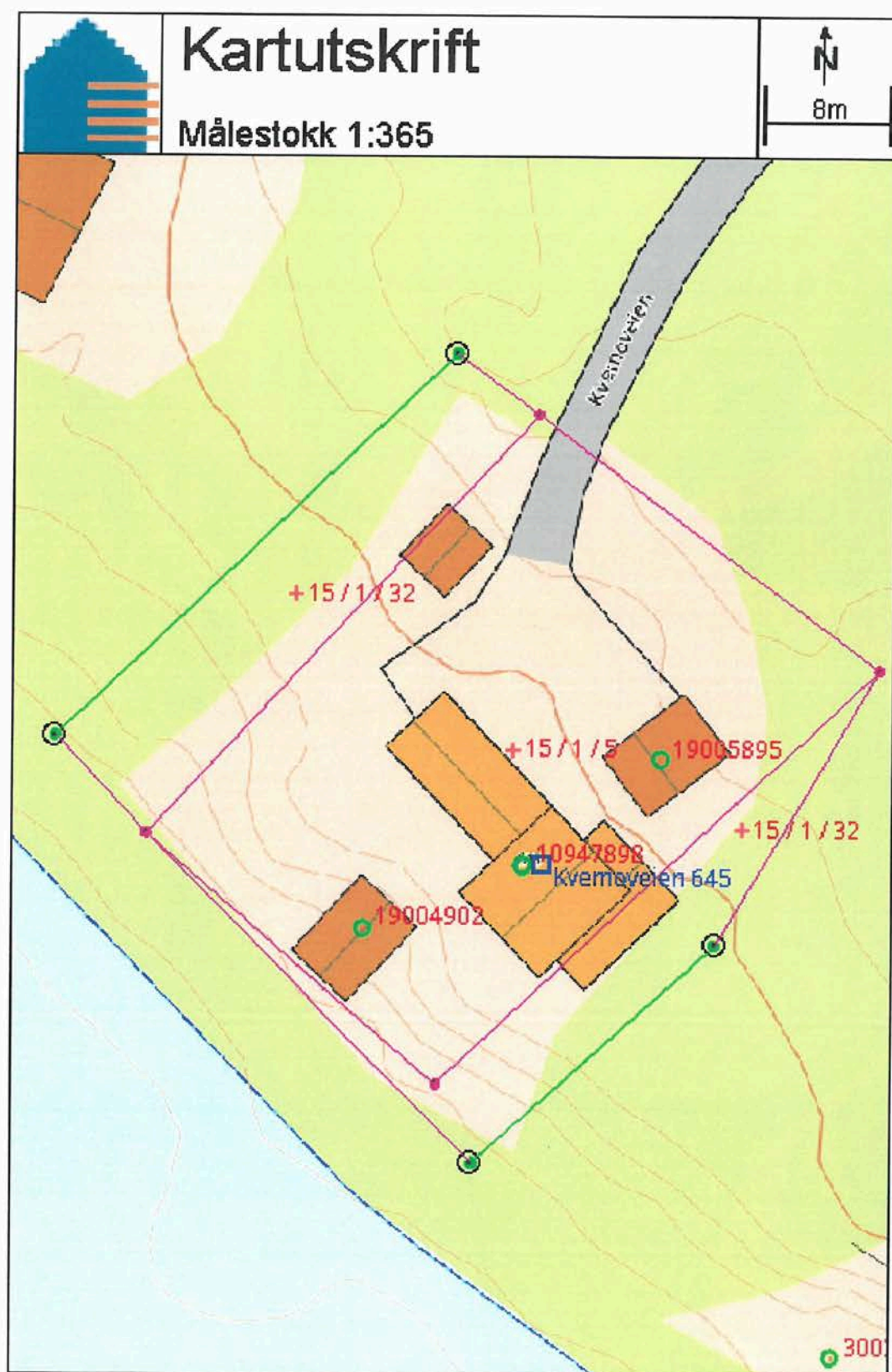
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

	<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Eiendom
Ahc:	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Annen bygning
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5042 - LIERNE
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 1
Festenummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.09.2023 kl. 14:06
Produsert av: Kristel R. Stuenes
Attestert av: Lierne kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.01.1992
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 1 / 5	1 028,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090981	WALLINDER KEN THOMAS		KVEMOVEIEN 663 7882 NORDLI	1 / 1
Fester		071090	DAHL HENRIK STAMNES		Frivilligveien 893 7120 LEKSVIK	1 / 10
Fester		010752	DAHL STEIN BJØRNAR		Nedre Steinvikveg 11 7725 STEINKJER	9 / 10

Øversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7162410	730716		1 028,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd 01.01.2018
		Omnummerert til:	5042 - 15/1		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/3		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/3		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/5		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/5		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/6		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/6		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/7		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/7		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/8		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/8		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/9		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/9		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/10		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/10		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/11		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/11		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/13		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/13		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/14		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/14		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/15		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/15		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/16		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/16		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/17		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/17		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/18		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/18		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/21		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/21		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/22		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/22		
		Omnummerert til:	5042 - 15/1/24		
		Omnummerert fra:	1738 - 15/1/24		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
			Omnummerert til: 5042 - 15/1/25 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/25 Omnummerert til: 5042 - 15/1/26 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/26 Omnummerert til: 5042 - 15/1/27 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/27 Omnummerert til: 5042 - 15/1/28 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/28 Omnummerert til: 5042 - 15/1/29 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/29 Omnummerert til: 5042 - 15/1/30 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/30 Omnummerert til: 5042 - 15/1/32 Omnummerert fra: 1738 - 15/1/32		
Opprett ny festgrunn	13.01.1992				
Etablering av feste		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1738 - 15/1	-1 034,5	
		Mottaker	1738 - 15/1/5	1 034,5	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.07.2013				1742nem 03.07.2013
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1738 - 15/1	0	
		Berørt	1738 - 15/1/5	0	
21.09.2023 14:06					
Matrikkelbrev for 5042 - 15 / 1 / 5					
Side 4 av 11					

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny festgrunn Oppmålingsforretning	22.10.2012	Tinglyst		10.07.2013	1742nem 03.07.2013
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1738 - 15/1	-490,9	
		Mottaker	1738 - 15/1/32	490,9	
		Berørt	1738 - 15/1/5	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	26.10.2011				1738olm 26.10.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1738 - 15/1	0	
		Berørt	1738 - 15/1/5	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Kvemoveien	8800	645		Grunnkrets 0106 Kveli Stemmekrets: 1 Nordli Kirkesokn: 09110301 Nordli Postnr.område: 7882 NORDLI Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 7162402	730718		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 947 898
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7162402 Øst: 730717
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 134 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 123 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 123 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 01.01.1967
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	11	11	0	0	0	0	0
H01	0	0	112	112	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8800 Kvemoveien 645		H0101	Fritidsbolig	123	0		0	0	15/1/5
Bygningsnr:	10 947 898		Bebyggd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		17.08.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:		01.06.1996
	Nord: 7162402 Øst: 730717		Bruksareal totalt:	48	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:		01.03.1998
Bygningsendringskode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		12.07.2016
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
8800 Kvemoveien 645	H0101	Fritidsbolig	0	0		0 0	15/1/5

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver		DAHL STEIN BJØRNAR							

Bygningsnr: 19 004 902 Bebygd areal: 20 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 24.08.1999
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 18 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 01.09.1999
 Nord: 7162398 Øst: 730707 Bruksareal totalt: 18 Avløp: Tatt i bruk: 15.11.1999
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/1/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DAHL STEIN BJØRNAR		

Bygningsnr: 19 005 895 Bebygd areal: 22 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 24.08.1999
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 18 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 01.09.1999
 Nord: 7162409 Øst: 730726 Bruksareal totalt: 18 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.2000
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer

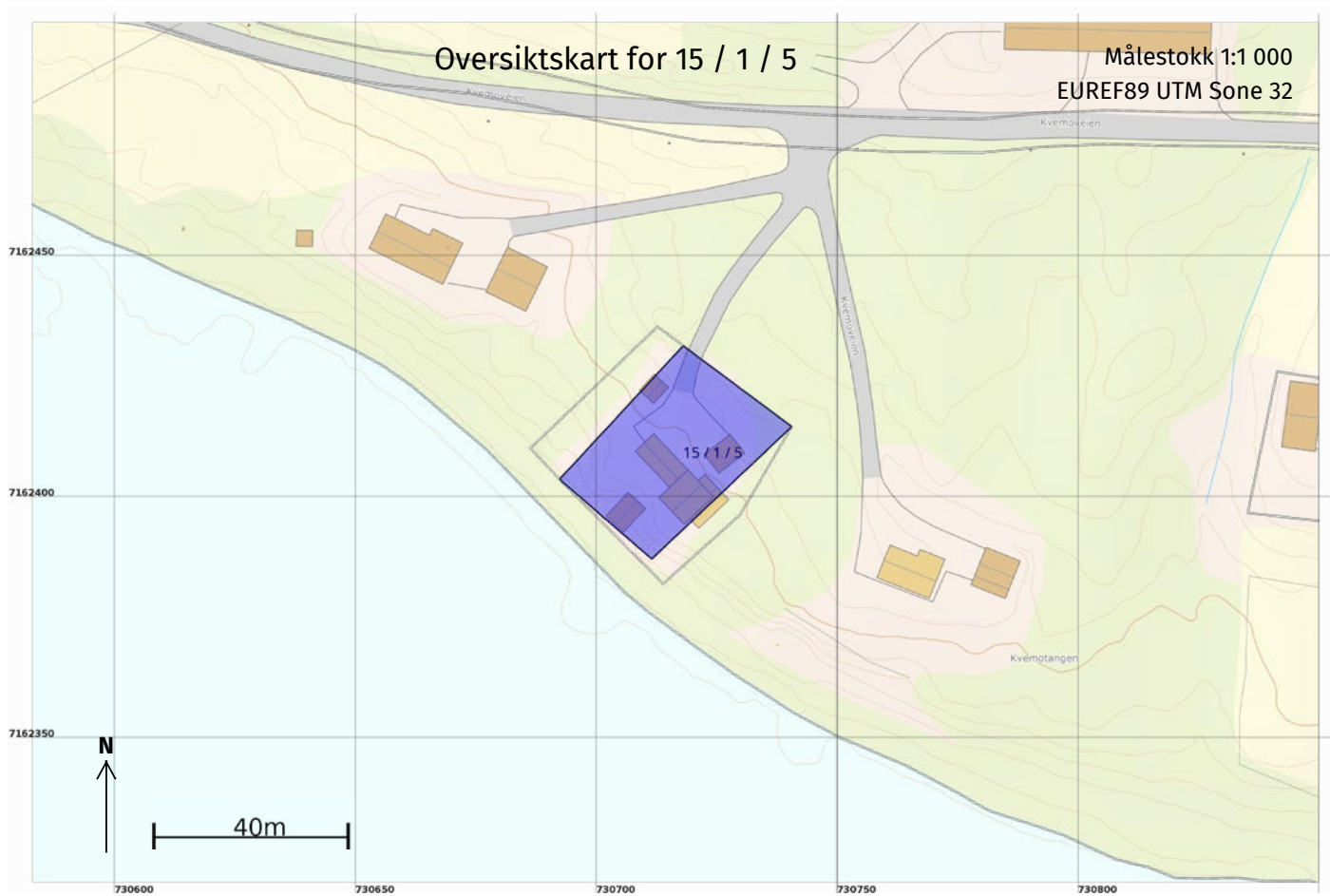
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/1/5

Kontaktpersoner

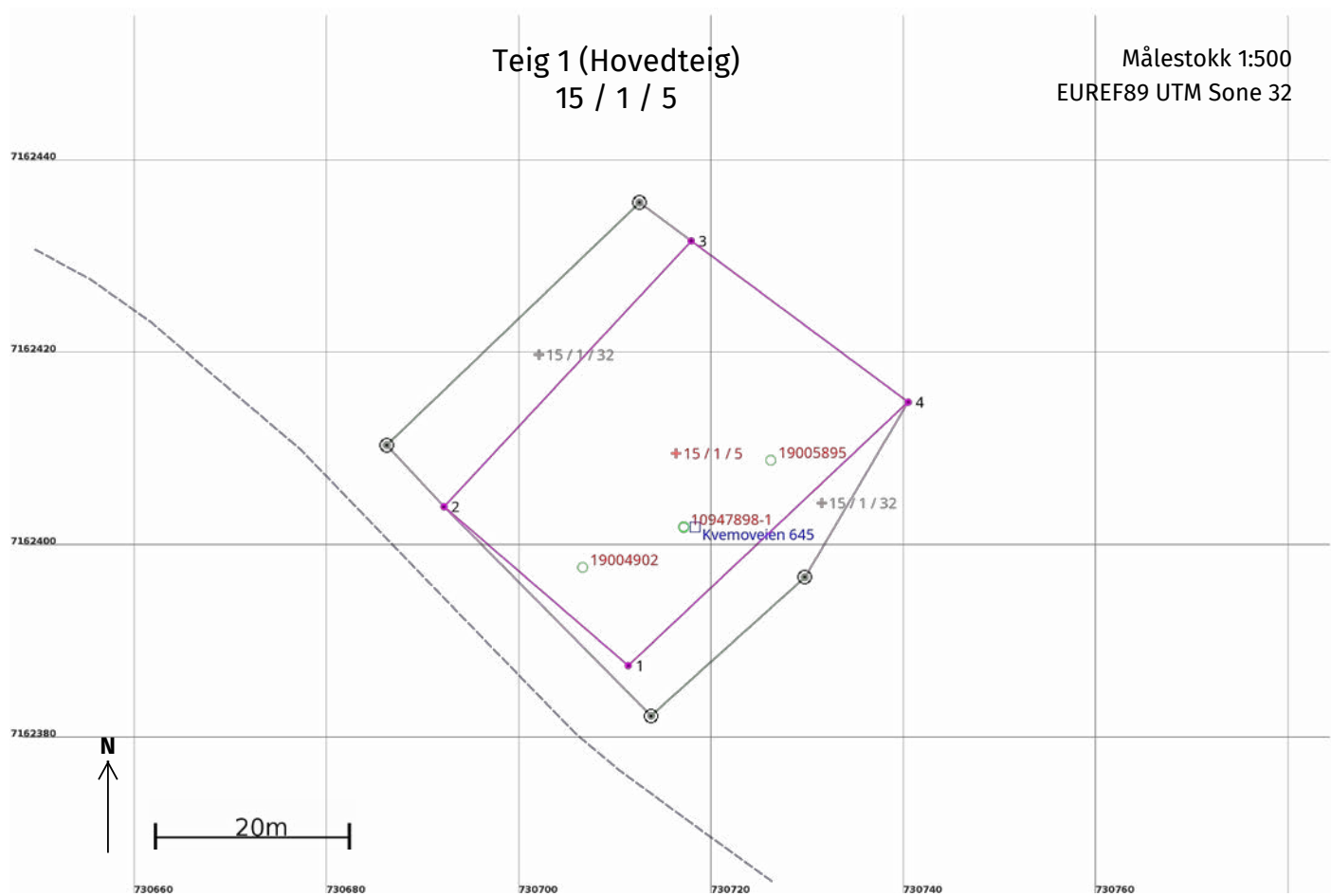
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DAHL STEIN BJ RNAR		HUGINS VEI 10 7724 STEINKJER



21.09.2023 14:06

Matrikelbrev for 5042 - 15 / 1 / 5

Side 9 av 11



21.09.2023 14:06

Matrikelbrev for 5042 - 15 / 1 / 5

Side 10 av 11

Areal og koordinater

Areal: 1 028,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7162410 Øst: 730716

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7162387,89	730711,37	25,28	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	7162404,39	730692,23	37,72	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	7162432,01	730717,91	28,09	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	7162415,26	730740,47	39,95	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

Returernes (1)

Stein Bjørnar Dahl
Hugins vei 10
7700 Steinkjer

DAGBOKFØRT

1992 1392 2694

Riktig gjønpart bekreftes

KREDITKASSEN

STEINKJER

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr	Bnr	Festetnr	Seksjonsnr	Ideell andel
1738 LIERNE		15	1	5		
Omsetningen gjelder bygg og leier grunn ☒ Ja ☐ Nei						
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn:						
☐ B Bolig ☒ F Fritids- ☐ V Forretning/ ☐ I Industri						
Type bolig:						
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK leide ☐ BL leilighet ☒ AN Annet						



Doknr: 2694 Tingst: 04.05.1992 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det fne marked
Kr	150 000.-	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype:		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (net ☐ 3 Ekspres- ☐ 4 Tvangs- ☐ 5 Skifte- ☐ 6 Oppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	150 000.-

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
	Elinor Skjærvik, 7870 Grong	

5. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
	Stein Bjørnar Dahl, 7700 Steinkjer	1/2
	Olga Aspmo Dahl, 7700 Steinkjer	1/2

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
Oppf. Her påføres kun opplysninger som skal og kan frenges	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Olga Aspmo Dahl Stein Bjørnar Dahl	

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
☒ Jeg/vi er ugift(e)	☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive
☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Grong den 7. november 1991	
Ustleders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Elinor Skjærvik	
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunnhild Mælen	
Adresse	
7870 Grong	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Knut H. Formo	
Adresse	
7870 Grong	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
7870 Grong	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
7870 Grong	

Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

DAGBOKFØRT

4 MAI 1992 2694

SØRENSKRIVEREN I
NAMDAL

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Svein Oddleiv Wallinder 7882 NORDLI	

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Stein Bjørnar Dahl, Hugins vei 10, Steinkjer Olga Aspmo Dahl, Helgesveien 66, Steinkjer	

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
15	1	LIERNE

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festenr	Areal
15	1	5	1000 m ²

i samsvar med 2) –

☐	kartforretning/målebrev, datert
☒	attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert 13.01.92 hvorefter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Fritidseiendom

og overtas av festeren 2) –

☒	med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
☐	med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
☐	med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr	pr. år, forskuddsvis, 24 x halvårlig, første gang	Dato
2000, -		1. januar 1992
beregnet etter	% p.a. av tomtaverdien	Kr

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder.

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

80 ÅR

regnet fra –

Dato

1. januar 1992

1)

☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter50..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ått/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

for inntil tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inn drive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

1) Eventuelle fremtidige endringer i tomtefesteloven når det gjelder indeksregulering av festeavgiften skal medføre endring av kontraktens § 2.

2) Festeren har rett til naust innen eiendommens grenser uten tillegg i festeavgiften.

3) Festeren har rett til å ha liggende nødvendig strømkabel. Trasé avtales med grunneier.

1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

festeren.

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
Lierne 16. november 1991
Bortfester
Svein Oddleiv Wallinder
Svein Oddleiv Wallinder

Sted og dato
Steinkjer 15. november 1991
Fester
Stein Bjørnar Dahl
Olga Aspmo Dahl
Olga Aspmo Dahl

Noter:

- 1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenspart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfesterennummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Følgende salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtet side 2.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefellesloven.
- 7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeige, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsregler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Tillegg.

Som grunneier erkjenner jeg herved å være gjort kjent med at den på festetomten oppførte hytte er overdratt til de i skjøtet oppførte kjøpere.

Lierne den 16 / 11 1991

Svein Oddleiv Wallinder
Svein Oddleiv Wallinder

RETT KOPİ GITT
Christian... sak og Kjøpsbasse
STEINKJER
S. Steinkjer

Nabolagsprofil

Kvemoveien 645

Høyde over havet

345 m



Offentlig transport

Sandvika Linje 610	14 min 17.2 km
Strandli Linje 610	14 min 17.6 km

Avstand til byer

Namsos	1 t 57 min
Steinkjer	2 t 1 min
Mo i Rana	3 t 48 min
Trondheim	3 t 49 min
Bodø	309.7 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Heggvollveien 1	15 min
-----------------------	--------

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Lierne Skisenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrekk i anlegget: 1

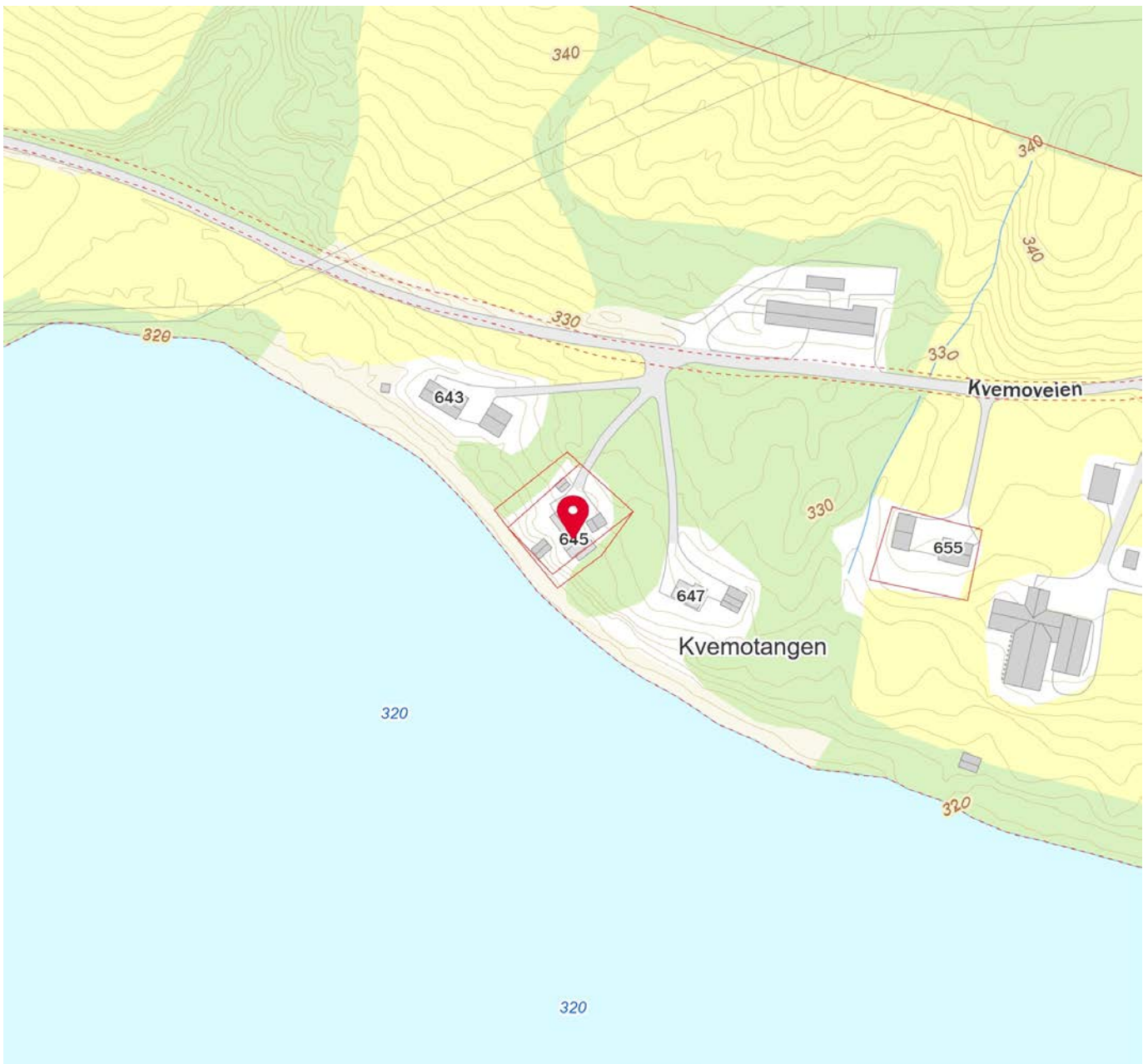
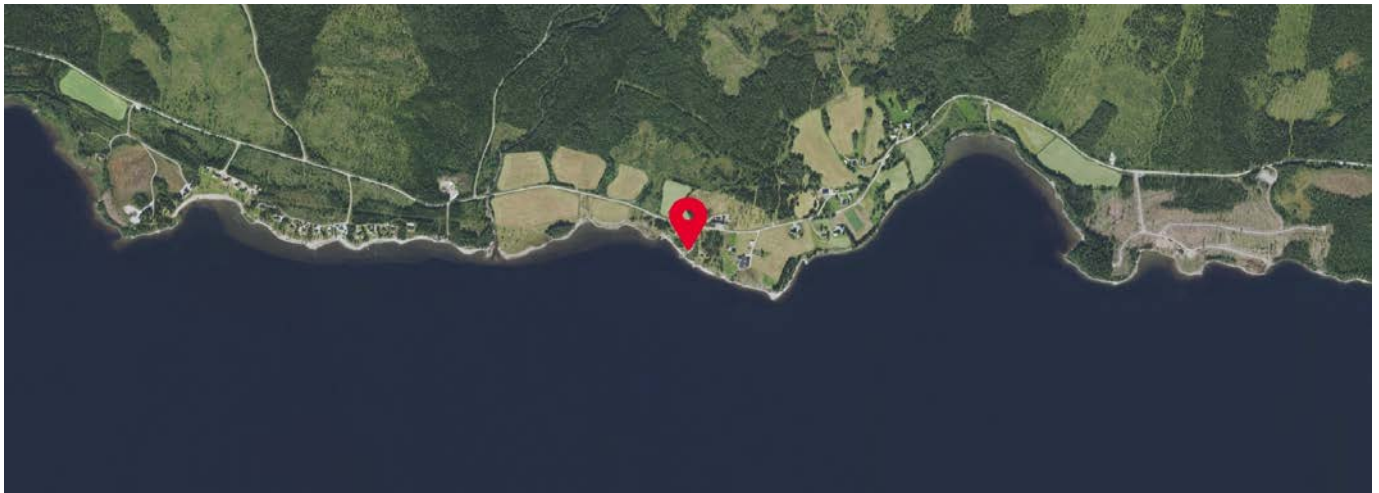


Sport

Kveli Ballspill, sandvolleyball	6 min 7.4 km
Lierne idretts Fotball, friidrett, sandvolleyball	16 min 18.1 km

Dagligvare

Matkroken Kvelibua	6 min
Matkroken Lierne Post i butikk, PostNord	14 min 17.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kvemoveien 645
7882 NORDLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre