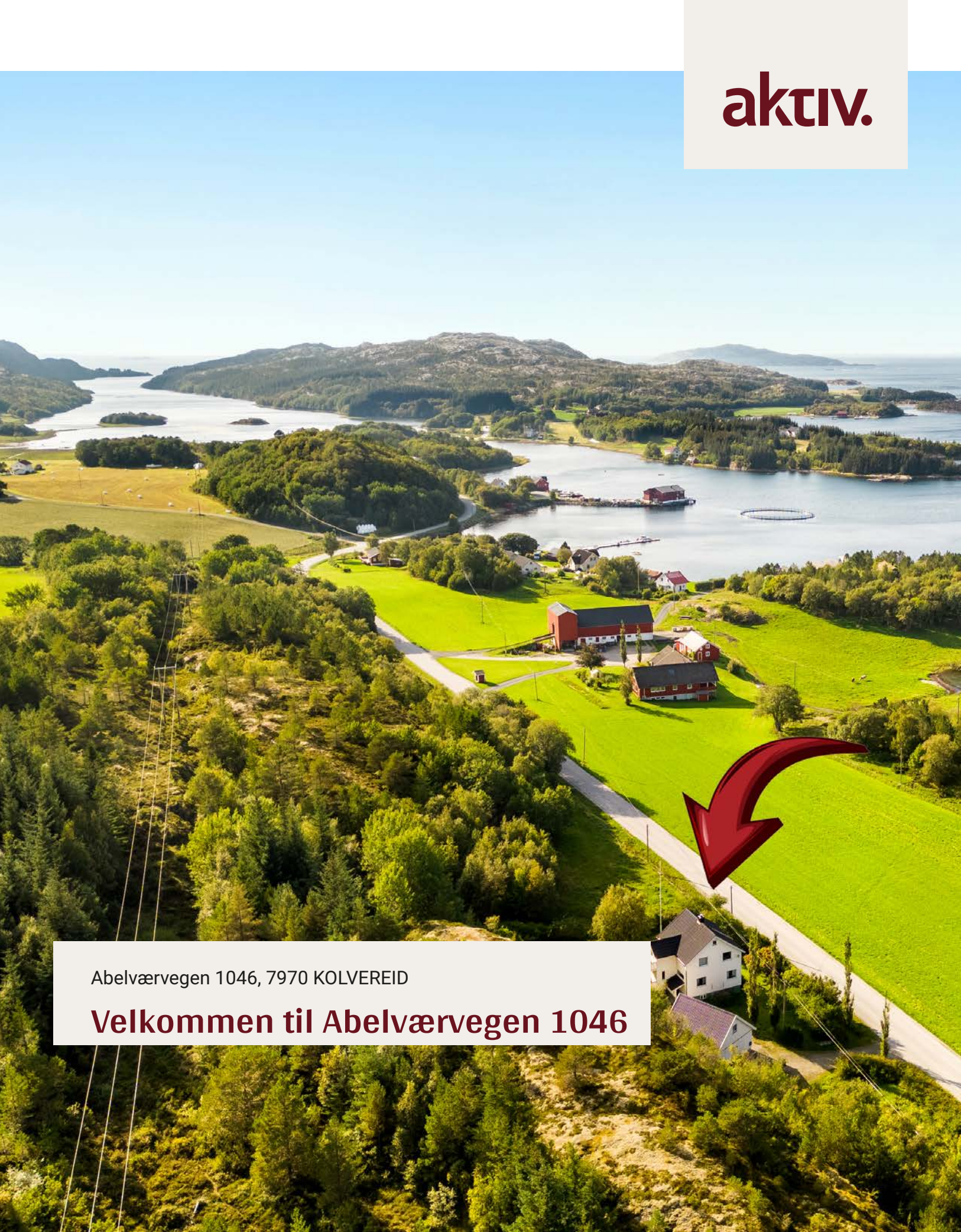




aktiv.

Abelværvægen 1046, 7970 KOLVEREID

Velkommen til Abelværvægen 1046



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 640,-
Total ink omk.: Kr 1 528 640,-
Selger: Dagfinn Valland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 164/222 kvm
Tomtstr.: 3243.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1707260015

Velkommen til Abelværvengen 1046

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere
Abelværvengen 1046

Verdt å merke seg:

Tomt på over 3 mål

Vedfyring

Garasje med innredet loft

Romslig terrasse ved inngangspartiet

Flott turområde i nærheten

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	34
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Energiattest	74
El-attest Tensio	81
El-rapport Tensio 162092	82
Martrikkelrapport	85
Bygningsskisser	91
Byggemelding	94
Kommunen ang dokumenter	95
Kommunaltilknytning	96
Kommunale avgifter	97
Planopplysninger	98
Kart	99
Tinglyst erklæring	101
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 kvm

BRA - e: 58 kvm

BRA totalt: 222 kvm

TBA: 7 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 kvm Lagenrom

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 vindfang

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Gang, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje, kjøkken, gang og bad

99. etasje

BRA-e: 18 kvm Soverom og stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på hovedhuset, kun enkle fasadetegninger av tilbygg oppført rundt 2004. Det kan derfor ikke tas stilling til om rommene i boligen er godkjent iht. bruken. Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i

kommunens arkiver.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det mangler tegninger av loftetasjen. Plan i 1. etasje stemmer ikke med faktisk inndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasjen er godkjent for varig opphold.

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

Kommentar: Garasjen ikke lenger er en garasje i brann teknisk forstand, men en bygning for varig opphold, og at alle tiltak må dokumenteres. Manglende godkjenning fra kommunen og manglende brann teknisk dokumentasjon vil være et avvik.

Boenheten må utgjøre en egen branncelle. Det betyr at vegger, gulv og tak som skiller hybelen fra resten av garasjen må ha en brannmotstand som minimum tilfredsstiller EI 30. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er ivarettatt.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Ekstern bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-to: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH

er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3243,4 km

Tomtebeskrivelse

Eiet/festet tomt på 3 243 m²

Lett skrånet tomt med opparbeidede plenarealer, trær og busker. En del naturtomt sør for boligen med en kolle.

Tomtestørrelse/areal er hentet fra matrikelutskrift (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 grunnnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Abelværvegen 1046 ligger i landlige omgivelser på Stene, en liten plass omtrent 20 minutters kjøring fra Kolvereid sentrum mot Abelvær. Dette gir en rolig og naturskjønn setting, perfekt for de som ønsker å bo i nærheten av naturen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Solbakk Linje 762 kun 2 minutters gange unna, og Rørvik lufthavn Ryum ligger 28 minutter med bil fra eiendommen. For de som trenger å reise til Trondheim, er Værnes lufthavn 145,9 km unna.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Coop Marked Sjønes, som ligger 9 minutter unna, og Rema 1000 Kolvereid, som er 21 minutter unna. For sportsinteresserte er Abelvær stadion tilgjengelig på 7 minutter, og Lauga aktivitetshall ligger 8 minutter unna.

Skolegang er godt ivaretatt med Val Skoler for 1-10 klasse bare 6 minutters kjøring unna, og Val videregående skole 7 minutter unna. Ytre Namdal videregående skole ligger 27 minutter fra eiendommen.

For de med små barn, er Lilleval barnehage kun 6 minutters kjøring unna, og Barnehage 1 avd. Strand ligger 11 minutter unna, mens Barnehage 1 avd. Nøtteliten er 20 minutter unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningsakkmyndig

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en enebolig som i hovedsak fremstår fra byggeåret 1946, med enkelte oppgraderinger. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er oppført på en støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokk. Dreneringen har knotteplast. Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk og er kledd med stående trekledning. Boligen har en saltak-konstruksjon av sperretak, som er tekket med betongstein av typen Decra eller lignende. Renner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Etasjeskillet er et trebjelkelag fra byggeåret.

Boligen har forskjellige vinduer, inkludert 2-lags vinduer med trekammer og midtsving-åpningsfunksjon, samt noen fastkarmvinduer. Ytterdøren er i treverk med et lite glassfelt, og det er en altandør fra Nordan med 2-lags glass, produsert i 2009.

Eiendommen har en altan i andre etasje og en altan i forbindelse med inngangspartiet, begge oppført i impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres en del fuktskjolder på enkelte sperre og rundt pipegjennomføring.

Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen. Fuktskjolder kan være fra eldre lekkasjer.

Det anbefales å følge med, særlig etter mye vind som kan føre til at fukt blåser inn i form av regn eller snø. Det er en del ekskrementer etter mus på loftet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming.

Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

I TEK10 kom det krav om at rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Det registreres noe grønske og sopp på overflater på rekkverk.

- Innvendig - Rom Under Tereng

Avvik: • Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er påvist høy fuktighet i bjelkelag.

Fuktnivå i treverk er målt til: 25 W%

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det registreres noe svertesopp i himling over dusjsone.

Sprekk i fliser i dusjsone.

Vindu på badet står i våtsone

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er noe svertesopp på elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjsone.

Svertesopp på elastisk fuge i våtrom er et vanlig problem som skyldes fuktighet og dårlig ventilasjon. Selv om det sjelden er farlig i små mengder, kan det være skjemmende, lukte vondt og i noen tilfeller forverre luftveisproblemer hos sensitive personer.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilfyllsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hultaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det registreres høye fuktverdier rundt sluk i gulvplate

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noe skader på benkeplate ved oppvaskmaskin.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Ut fra tegn til konsedering rundt flere vinduer, anbefales det å etablere bedre ventilering av boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden.

Riss og sprekker kan være normalt som følge av naturlig tørking og herding av betong.

Men det kan også komme av bevegelser i grunnen eller massene rundt grunnmuren.

- Tomteforhold - Terengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er målt fukt rundt slukgjennomføring.

Bør undersøkes nærmere

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avik: Det er en del løs installasjon i kjeller.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 16.09.2025, utført av takstingeniør

Andre Solberg

Sammendrag selgers egenertklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja

Vaskerom oppgradert rundt 2010. Rommet er eldre etter dagens krav og det er opplyst i tilstandsrapport at våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens standard.

Ingen kjente lekkasjer, men normal slitasje og alder må påregnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vaskerom rundt 2010. Arbeid utført delvis av faglært, men dokumentasjon foreligger ikke. Rommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre oppgraderinger og arbeid utført av eier rundt 2010 i forbindelse med oppussing av vaskerom. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vaskerom rundt 2010. Arbeid utført delvis av faglært, men dokumentasjon foreligger ikke. Våtrommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre arbeid og oppgraderinger utført av eier rundt 2010 i forbindelse med oppussing av vaskerom. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Det er opplyst i tilstandsrapport om forhold knyttet til alder og slitasje på bygningen. Blant annet er det nevnt behov for oppgradering av våtrom, eldre drenering, sprekker i grunnmur, ventilasjon med forbedringsbehov og eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Er det gjort tiltak, eller er fellen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført? 2004

Firmanavn: Skeie Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje og levering av byggematerialer utført av Skeie Bygg AS i 2004. Arbeidet gjelder garasje og utvendige bygningsdeler.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført? 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre vedlikeholdsarbeid og reparasjoner utført av eier. Arbeid som maling, justeringer og mindre utbedringer. Eksakt år og omfang er ikke kjent.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført? 2004

Firmanavn: Skeie Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje utført av Skeie Bygg AS i 2004. Arbeidet gjelder bygging av garasje og levering av byggematerialer.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført? 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre vedlikeholdsarbeid utført av eier etter overtakelse av boligen. Arbeid som maling, justeringer og mindre reparasjoner. Eksakt omfang er ikke

kjent.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Det er registrert mindre setningssprekker og skjevheter i henhold til tilstandsrapport. Forholdene anses som normalt for boligens alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja

Det er eldre drenering rundt boligen. Det kan forekomme fukt i grunnmur i henhold til tilstandsrapport. Forholdet anses som normalt for boligens alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Det kan forekomme fukt i underetasje/grunnmur i henhold til tilstandsrapport. Forholdet anses som normalt for boligens alder.

16. Vet du om eiendommen har privat varmforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja

Tilstandsrapport foreligger i forbindelse med salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja

Det oppstod frostskaide på rør på hytta mens vi var borteist. Rør og varmtvannsbereider er reparert og skiftet av rørlegger fra Comfort. Ingen kjente problemer etter reparasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført? 2026

Firmanavn: Comfort Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Frostskaide på vannrør på hytta. Rør og varmtvannsbereider ble skiftet av rørlegger fra Comfort. Arbeidet er fullført og det er ingen kjente problemer etter reparasjon.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Gang, bod og 3 soverom

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 vindfang

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 53 kvm: Lagerrom

Garasje:

1. Etasje:

BRA-e 40 kvm: Garasje, kjøkken, gang og bad

Loft:

BRA-e 18 kvm: Soverom og stue

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har parkett på gulvet og mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Bad

Badet har keramiske fliser på gulvet og mekanisk avtrekk fra badervifte.

Vaskerom

Vaskerommet har keramiske fliser på gulvet.

Innvendige overflater

Gulv: I første etasje er det parkett på stue, gang og kjøkken, og keramiske fliser på bad, vaskerom og VF. I andre etasje er det i hovedsak laminatgulv.

Vegger: Veggflatene består av ubehandlet og malt trepanel, samt noe eldre tapeter. På loftet er det malte panelbord (smartpanel).

Himling: Hvitmalt trepanel, panelbord (smartpanel) og i noen rom eldre hvitmalt trefiberplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av PVC.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og badervifte.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2007 er plassert i kjeller. Type: Høiar Titanium Standard.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og 11 kurser er plassert i teknisk rom. Anlegget ble installert eller rehabilitert i 2012, og samsvarserklæring foreligger. Det er noe løs installasjon i kjeller.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 16.09.2025, utført av takstingeniør
Andre Solberg

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 hvidevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvidevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2012:

- Nyinstallasjon, nytt sikringsskap og fordelinger.

2010:

- Eier opplyser at bad og vaskerom ble renovert i 2010
- Kjøkken Renovert
- Drenering

2009:

- Altandør fra Nordan med høy brystning, 2-lags glass - Produsert i 2009
- Fastvinduer på loft med malte trekammer og 2-lags glass - 2009

2007:

- Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i teknisk kjeller. Bereider fra 2007

2004:

- tilbygg oppført rundt 2004

1978:

- Vinduer med midthengslet åpningsfunksjon 2-lags glass - 1978

Parkering

På egen gårds plass og i garasje

Radonmåling

Iht. NGU sine kartlag er følgende avvik/risiko avdekket for grunnforholdene: - Moderat til lav radonforhold

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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.

Handelen er betinget av at panthaver gir samtykke til salget. Etter aksept av bud vil megler innhente slikt samtykke fra panthaver. Dersom panthavers samtykke ikke gis, bortfaller avtalen i sin helhet, og partene er uten ansvar og økonomiske forpliktelser overfor hverandre. Avtalen anses i et slikt tilfelle som hevet uten krav om ytterligere erklæringer eller samtykke fra partene.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Boligen har panelovner med temperatur- og tidsstyring, samt elektrisk gulvvarme med termostat og tidsstyring. Varmekabler på bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 03.04.2025 - med merknader i rapport nr 162092. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ikke mottatt feierrapport enda, den legges til i salgsoppgaven når vi mottar den.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokattforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

38 640 (Omkostninger totalt)

55 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokattforsikring for boligeiere)

1 528 640 (Totalpris, inkl. omkostninger)

1 545 540 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 548 340 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokattforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 139 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 4400,00

Renovasjon: kr 6530,00

Branntilsyn, feiing: kr 696,00

Slamtømming: kr 3513,00

Eiendomsskatt: kr 1616,00

Totalt: kr 16755,00

Eiendomsskatt

Kr 1 616 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 408 749 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 634 996 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 32, bruksnummer 26 i Nærøysund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 03.04.2025 - med merknader i rapport nr 162092.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/32/26:

16.12.1946 - Dokumentnr: 2518 - Bestemmelse om fiskerett

Vedr.landslott.

08.04.1968 - Dokumentnr: 1363 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

18.08.1975 - Dokumentnr: 5839 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver:Nærøy Kommune.

10.09.2025 - Dokumentnr: 1070118 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Elektronisk innsendt

16.12.1946 - Dokumentnr: 902518 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5060 Gnr:32 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 48956 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:32 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1748651 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:32 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført for plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Det er søkt om bygging av garasje, som kommunen har godkjent, men eier har ikke søkt om ferdigattest.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat slamavskiller med kommunal tømming. Type tank og størrelse ikke kjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR BFE, som er et landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging.

Det er varslet oppstart for en ny arealplan for Nærøysund datert 07.06.2021. I forslaget til den nye planen er eiendommen foreslått videreført som LNFR BFE-område, som nå vil hete Landbruk spredt område (LS-område).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygget, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 kjøpte/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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For ørig 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av kjøpet 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.







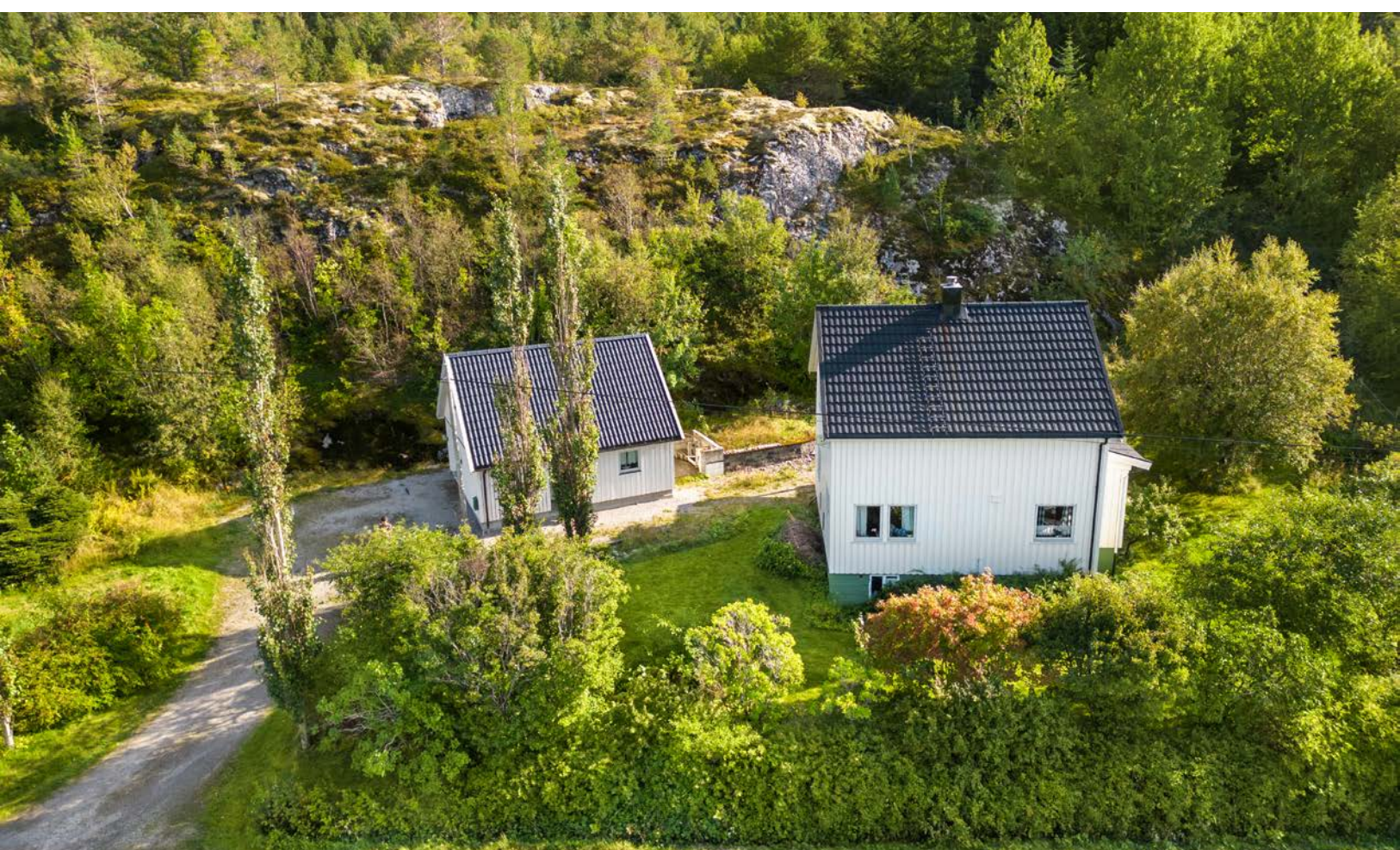










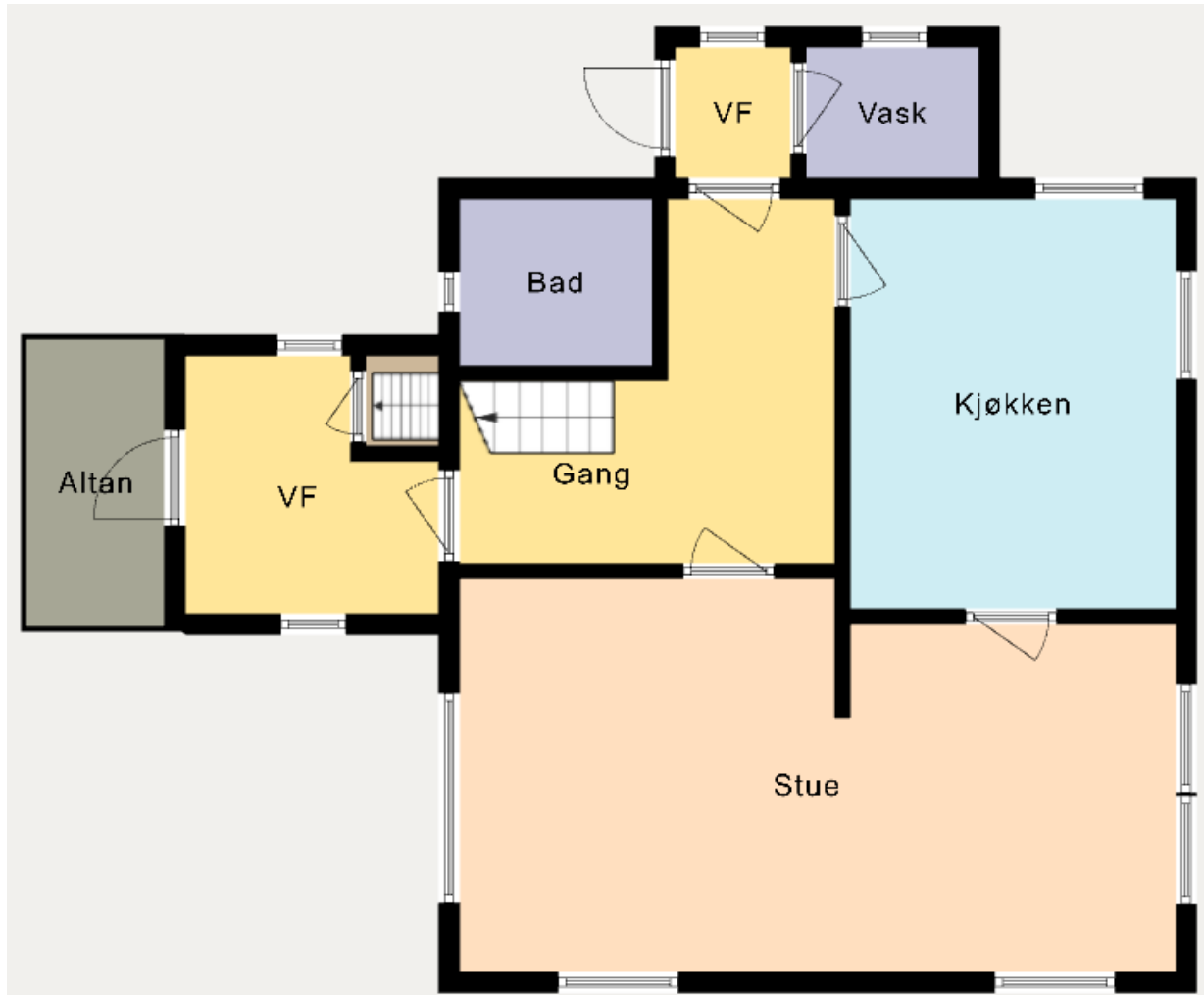




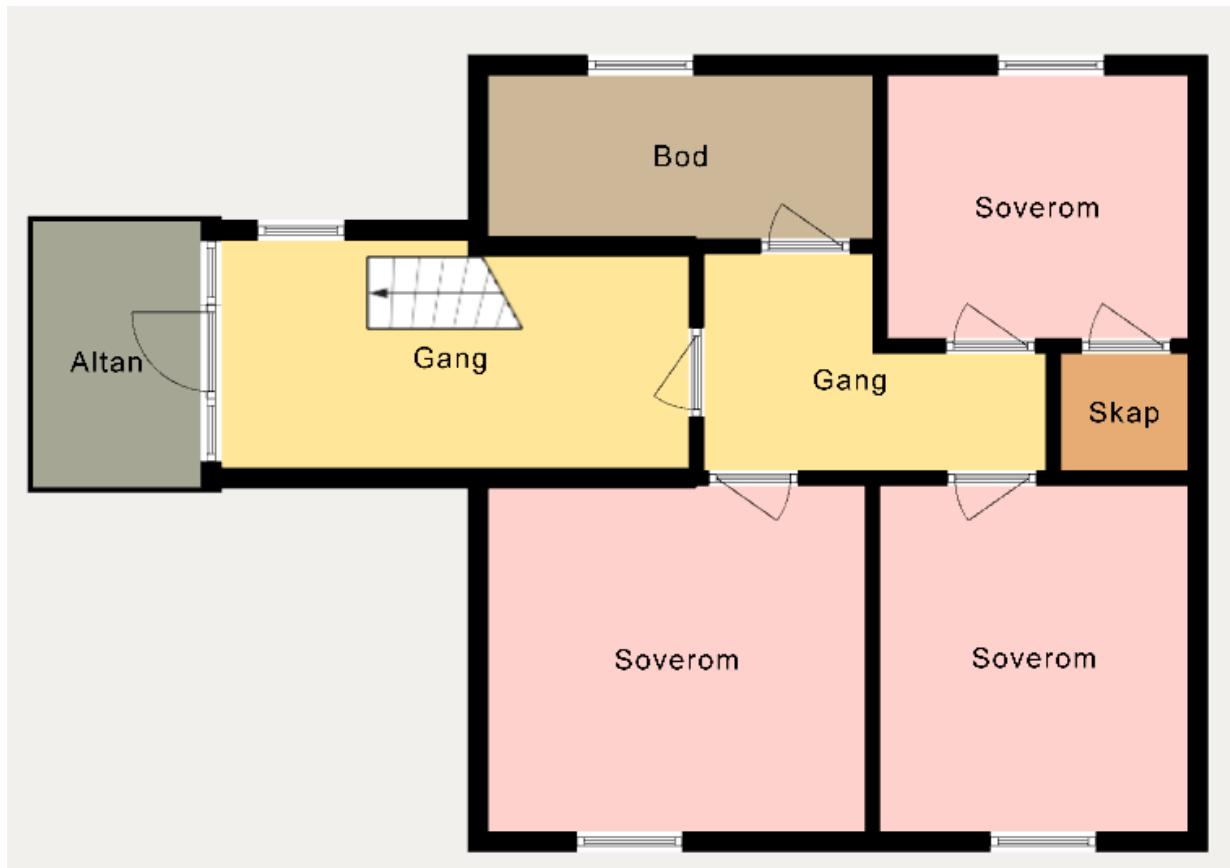
*Planskissen er kun for visuell framvisning av romfordeling.
Den kan derfor avvike noe fra faktiske forhold.*

Planskisse Abelvæervegen 1046, 7970 Kolvedreid

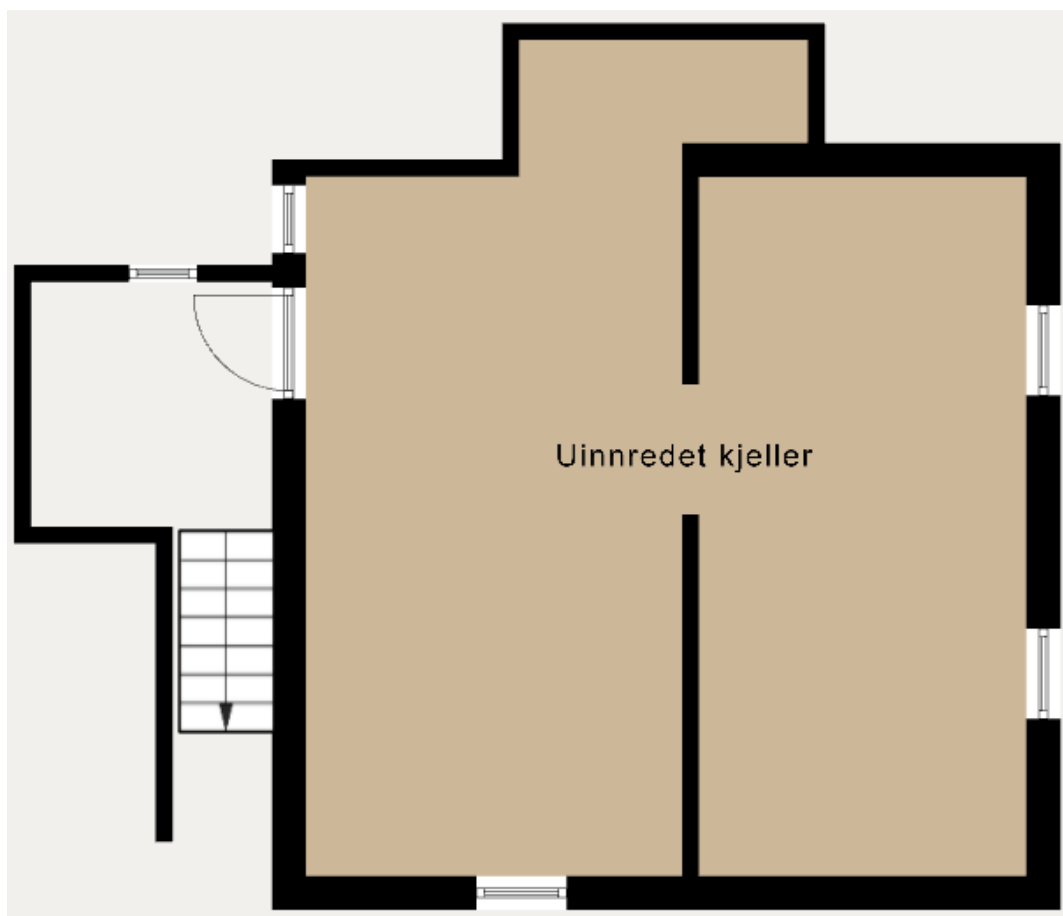
Plan 1



Plan 2



Kjeller



Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Abelvævegen 1046 , 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 32, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 20816-1097

Referansenummer: LA9007

Autorisert foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS



LIERNE BMTF
TAKST & EIENDOMSSERVICE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.

Har jobbet som tømrrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 - Sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering

Systemer:

- in4mo
- Simien 6
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

andre@liernetakst.no

916 67 112



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 fuktsøk.

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.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger.
Det er en del mangler på finnarbeid, som manglende listverk.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukt i konstruksjoner i kjeller.
Fuktmålinger i bjelkelag viser høye fuktverdier som tyder på fukt i kjeller.
Det bør etableres bedre lufting i tillegg til luftavfukter.

Våtrom anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstiller dagens krav til oppbygging av våtrom.

Det bør etableres musestopp under kledning for å hindre mus å ta seg inn i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperretak.
Tekket med betongstein Decra eller lignende.
Renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringsstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

VINDUER/YTTERDØRER:

Boligen har 2-lags vinduer med trekarmer, midtsving åpningsfunksjon, noe fastkarmvinduer.
Ytterdør i treverk med et lite glassfelt.
Altandør fra Nordan med høy brystning, 2-lags glass – Produsert i 2009

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

I første etasje er det parkett på stue, gang og kjøkken.
Keramiske fliser på bad, vaskerom og VF.
I hovedsak laminatgulv i 2. etg.

VEGGER:

Veggflater med ubehandlet og malt trepanel.
På loft er det malte panelbord (smartpanel)
Noe eldre tapeter.

TAK/HIMLING:

Hvit malt trepanel, noe panelbord (smartpanel)
Noen rom med eldre hvitmalt trefiberplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Våtrom 2010 med keramiske fliser på gulv og vegger, hvitmalt trepaneler i himling.
Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap over servant.
- Dusjvegger
- Gulvmontert toalett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Vaskerom

Våtrommet antas å være fra 1989. ut fra årstall på vinduer.
Keramiske fliser på gulv, malte trepaneler på vegger.
Våtromsplater rundt utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2010 med profilerte lyse fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Innredning med frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i 2. etg med automatsikringer og 11 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning.
Åpen fordeling.

VV-BEREDER:

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk kjeller.
Bereder fra 2007

VENTILASJON:

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

VANN OG AVLØP:

Vannledninger av kobber.
Synlige avløpsrør i plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 3 243 m² med gruslagt adkomst.
Lett skrånet tomt som er opparbeidet med gårdsplass, og plenarealer med en del beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på hovedhuset, kun enkle fasadetegninger av tilbygg oppført rundt 2004.

Det kan derfor ikke tas stilling til om rommene i boligen er godkjent iht. bruken.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

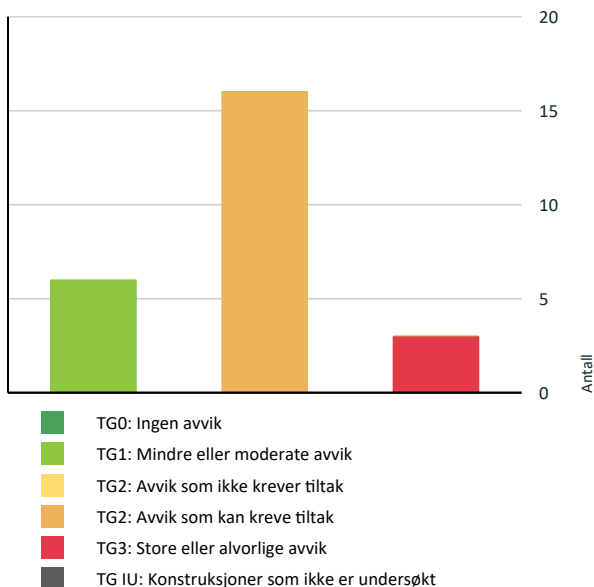
Det mangler tegninger av loftetasjen.

Plan i 1. etasje stemmer ikke med faktisk inndeling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasjen er godkjent for varig opphold.

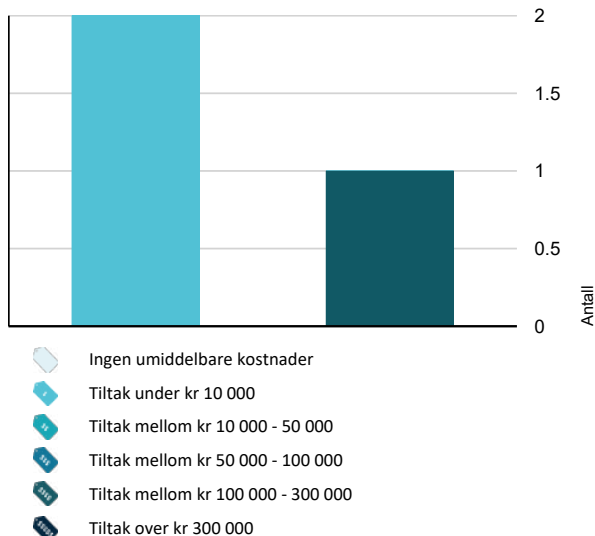
Sammendrag av boligens tilstand

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

Grunnet store mengder gjenstander og lagret utstyr i boligen, var tilgangen til og innsynet til enkelte bygningsdeler og overflater sterkt begrenset.

På bakgrunn av dette kunne det ikke foretas tilstrekkelig observasjon av disse bygningsdelene. Eventuelle skader, fuktmerker, tegn på insekter/skadedyr eller andre avvik som måtte finnes i de utilgjengelige områdene, er derfor ikke observert og dokumentert i denne rapporten.

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.

Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

Vennligst merk at kostnadsoverslag ved TG3 er basert på en visuell befaring og den kjente tilstanden til bygningsdelene på befaringssdatoen. Detaljert omfang av skader kan først fastslås ved nærmere undersøkelser og eventuell demontering av bygningsdeler. Skjulte skader kan forekomme og vil kunne påvirke kostnadene. Kostnadene vil avhenge av hvilke metoder som velges for utbedring og hvilke materialer som benyttes. Prisene på materialer og arbeidskraft kan variere over tid og mellom ulike leverandører og entreprenører. Kostnadsoverslagene er veiledende og bør ikke betraktes som et bindende tilbud. For et nøyaktig pristilbud anbefales det å innhente detaljerte tilbud fra kvalifiserte håndverkere etter at omfanget av skadene er fullstendig kartlagt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1946

Kommentar

Byggeår satt ut fra registrert tomt.

Anvendelse

Standard

Bolig i enkel standard.

Forholdsvis ny kledning og takteking.

3 soverom i 2. etasje.

Bad og vaskerom i hovedetasjen i tillegg til kjøkken og stue.

Vedlikehold

Boligen fremstår med en del vedlikeholdsbehov.

Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2010	Våtrom	Eier opplyser at bad og vaskerom ble renoverert i 2010
2010	Kjøkken	Renoverert
2010	Drenering	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

Kledningen fremstår forholdsvis godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Uten en effektiv musesperre kan mus, rotter og andre smågnagere enkelt ta seg inn bak kledningen og inn i selve huskonstruksjonen. Dette kan føre til omfattende skader på isolasjon, elektriske ledninger og andre materialer.

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperretak

Kaldt loft med tilgang fra loftluke i gang.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normal bruksslitasje.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres en del fuktskjolder på enkelte sperre og rundt pipegjennomføring.

Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen.

Fuktskjolder kan være fra eldre lekkasjer.

Det anbefales å følge med, særlig etter mye vind som kan føre til at fukt blåser inn i form av regn eller snø.

Det er en del ekskrementer etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstedeværelse av mus på loftet kan føre til flere uønskede konsekvenser, som primært er knyttet til forurensning og skade på bygningsmaterialer.

Det er viktig å finne ut hvor de kommer inn og tette åpningene.

Ofte er dette bak kledning. Mus trenger kun 6 mm. for å komme seg inn.

Hvis det ikke finnes lufting av taket eller denne er dårlig kan fukt samle seg opp over tid. Dette kan føre til råte og sopp dannelse i takkonstruksjonen.



❗ TG 2 Vinduer

På boligen er det forskjellige vinduer fra forskjellige produksjonsår. For å nevne noen;

- Fastvinduer på loft med malte trekarmer og 2-lags glass - 2009
- Vinduer med midthengslet åpningsfunksjon 2-løags glass - 1978
- 2-fags sidehengslsede vinduer i kjeller med koblet glass.

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Tilstandsrapport

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming.
Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

På bakgrunn av alder på vinduene er det å anbefale å skifte dem ut, selv om de fleste vinduene fortsatt har tiltenkt funksjon, har eldre vinduer dårlig isolasjonsevne og er som regel utette grunnet harde pakninger.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt.
Altandør på loft med høy brystning 2-lags glass - 2009

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i 2. etasje oppført i impregnerte materialer.
Rekkverk i tre med 90 cm. høyde.

Altan i forbindelse med inngangsparti oppført i impregnerte materialer.
Rekkverk i tre med 90 cm. høyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I TEK10 kom det krav om at rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Det registreres noe grønske og sopp på overflater på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt sett er det ikke et krav om å oppgradere eksisterende bygg til dagens forskriftskrav med mindre det foretas vesentlige endringer eller ombygginger.

Dette betyr at hvis et rekkverk ble bygget i samsvar med gjeldende forskrifter på den tiden det ble oppført, trenger det ikke nødvendigvis å oppgraderes.
Selv om det ikke alltid er et formelt krav, er det alltid viktig å vurdere sikkerheten.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

GULV:

I første etasje er det parkett på stue, gang og kjøkken.
Keramiske fliser på bad, vaskerom og VF.
I hovedsak laminatgulv i 2. etg.

VEGGER:

Veggflater med ubehandlet og malt trepanel.
På loft er det malte panelbord (smartpanel)
Noe eldre tapeter.

TAK/HIMLING:

Hvitmalt trepanel, noe panelbord (smartpanel)
Noen rom med eldre hvitmalt trefiberplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.
Dette er en eldre bolig der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger består av støpt betong, med treullsementplater på innsiden.
Tilbygg oppført med leka

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist høy fuktighet i bjelkelag.
Fukttinnhold i treverk er målt til: 25 W%

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig å sørge for god utlufting av eldre kjellere da det som regel mangler fuktsperre i gulv.
Det kan i tillegg være fornuftig å installere en avfukter i kjeller.

Fukt i kjellerkonstruksjoner fører til dårlig inneklima. Der det er fukt i konstruksjoner vil det dannes muggsopp som er helseskadelig.

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom opplyses være fra 2010.
Keramiske fliser på gulv og vegger, hvitmalt trepaneler i himling.
Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap over servant.
- Dusjvegger
- Gulvmontert toalett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Det er registrert skader i fliser og flisfuger, svertesopp og fukt rundt sluk.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger utført med keramiske fliser
Himling er utført med malt trepanel

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det registreres noe svertesopp i himling over dusjsone.

Sprekk i fliser i dusjsone.

Vindu på badet står i våtsone

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Så lenge det er dusjdører der, vil det gå bra. Om dørene fjernes, må en være obs på at dør med omramming ikke er beregnet for å bli utsatt for vannsprut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv.

Oppvarming med varmekabler.

Det er ikke registrert fall på gulvet.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er noe svertesopp på elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjsone.

Svertesopp på elastisk fuge i våtrom er et vanlig problem som skyldes fuktighet og dårlig ventilasjon. Selv om det sjelden er farlig i små mengder, kan det være skjemmende, lukte vondt og i noen tilfeller forverre luftveisproblemer hos sensitive personer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det registreres bruk av slukmembran (synlig under klemring)

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er målt fukt rundt slukgjennomføring.

Bør undersøkes nærmere

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med lyse profilerte fronter og heldekkende servant.

- Overskap med speil.
- Dusj med dører.
- Gulvmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Mekanisk avtrekk

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via mekanisk vifte i vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ved dusjing vil det bli store mengder vanndamp på badet. Det er viktig at den fuktige luften raskest mulig blir ventilert ut av rommet enten via fuktstyrt veggventil eller via ventilasjonsanlegg (Naturlig ventilasjon som vegg- og vindusventiler ases ikke tilstrekkelig.)

Fro at rommet skal bli tilstrekkelig ventilert må det også være etablert en luftspalte for tilførsel av luft. (ofte utført med en spalte under dørbled.)

Er ventilasjon på bad mangelfull, vil det føre til høy fuktpåvirkning på konstruksjoner som igjen vil føre til fukt og råteskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling rundt sluk i rom under utført, Fuktmåling: 23 W%

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det registreres høye fuktverdier rundt sluk i gulvplate

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Dette kan skyldes utettheter rundt sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet opplyses å være oppgradert i 2010.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i rustfritt stål

Badet vurderes eldre enn hva eier opplyser.

Rommet er ikke bygget opp iht. forskriftskrav med vannbestandige overflater på vegger.

Tilgang til overflater på dette rommet var begrenset grunnet mye lagrede gjenstander på gul som ikke var ryddet vekk på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling i tilgjengelige gulvplater i kjeller.

Det er utført fuktmåling rundt slukgjennomføring; 0,0 W%

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte lyse fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Innredning med frittstående hvitevarer.
Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noe skader på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget

Innvendige vannledninger er av kobber

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik.

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

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

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.
Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget.

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år
Teknisk levetid avløpsrør i PP, PEH: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekkventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra tegn til konsedering rundt flere vinduer, anbefales det å etablere bedre ventilering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller med sluk i gulv ved bereder
Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.
Type: Høiax Titanium Standard

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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 plassert i teknisk rom med automatsikringer og 11 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

Overspenningsvern.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2012 Nyinstallasjon, nytt sikringsskap og fordelinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Autel AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt sikringsskap og en del nye kurser.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er en del løs installasjon i kjeller.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

En enebolig med en boenhet regnes som en brannselle.
Det er derfor ingen brasellebegrensende konstruksjoner og vurdere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Iht. NGU sine kartlag er følgende avvik/risiko avdekket for grunnforholdene:

- Moderat til lav radonforhold
- Registrert utløpsområde for snøskred
- Registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred
- Nærhet til støysoner med støynivå mellom 55-65 dB

((Angående "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred" er nærmere forklart under Terrengforhold))

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På boliger fra 70-tallet og eldre må det påregnes fare for noe fuktighet i konstruksjoner under terrengnivå.

Det registreres bruk av knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Boligen er oppført på en støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden.

Riss og sprekker kan være normalt som følge av naturlig tørking og herding av betong.
Men det kan også komme av bevegelser i grunnen eller massene rundt grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkenes, for å avdekke om de endrer seg over tid.
Nærmere undersøkelser anbefales, tiltak må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Tilstandsrapport

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Det kan være lokale forhold som viser at det ikke er fare for kvikkleireskred, selv om tiltaket er innenfor aktsomhetsområdet.

Det er ikke ulovlig å bygge på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet. Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Mangelfull fall fra bygget vil føre overflatevann inn mot bygget i stede for vekk fra bygget. Dette vil igjen ha en uheldig påvirkning på grunnmur og eventuelle rom under terreng.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	54			54	4
1. Etasje	57			57	3
Kjeller	53			53	
SUM	164				7
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, vindfang 2, vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på hovedhuset, kun enkle fasadetegninger av tilbygg oppført rundt 2004. Det kan derfor ikke tas stilling til om rommene i boligen er godkjent iht. bruken.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			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		40		40			40
Loft		18		18		8	26
SUM		58				8	66
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, kjøkken, gang, bad	
Loft		Soverom, stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det mangler tegninger av loftetasjen.
Plan i 1. etasje stemmer ikke med faktisk inndeling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasjen er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ikke lenger er en garasje i brannteknisk forstand, men en bygning for varig opphold, og at alle tiltak må dokumenteres.

Manglende godkjenning fra kommunen og manglende brannteknisk dokumentasjon vil være et avvik.

Boenheten må utgjøre en egen branncelle.

Det betyr at vegger, gulv og tak som skiller hybelen fra resten av garasjen må ha en brannmotstand som minimum tilfredsstillende EI 30.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er ivarettatt.

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:

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)
Enebolig	105	59
Garasje	32	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	André Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	32	26		0	3243.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Abelvæervegen 1046

Hjemmelshaver

Valland Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Stene, som er en liten plass ca. 20 minutters kjøring fra Kolvereid sentrum mot Abelvær.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat slamavskiller med kommunal tømming.
Type tank og størrelse ikke kjent.

Regulering

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging.

Om tomten

Eiet/festet tomt på 3 243 m²

Lett skrånet tomt med opparbeidede plenarealer, trær og busker.
En del naturtomt sør for boligen med en kolle.

Opgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tinglyste/andre forhold**BESTEMMELSE OM FISKERETT**

Vedrørende landslott

Registrert: 16.12.1946

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Vegvesenets betingelser vedtatt

Registrert: 08.04.1968

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Rettighetshaver; Nærøy kommune

Registrert: 18.08.1975

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 SMN

Beløp: 300 000

Registrert: 02.10.2009

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS

Panthaver: Sparebank 1 SMN

Beløp: 650 000

Registrert: 03.10.2016

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS

Panthaver: Sparebank 1 SMN

Beløp: 800 000

Registrert: 18.10.2017

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS

Panthaver: Sparebank 1 SMN

Beløp: 500 000

Registrert: 24.08.2020

UTLEGGSFORRETNING

Beløp: 2 943

Saksøker: Nærøysund kommune

Saksøkt: Dagfinn Valland

Registrert: 31.10.2023

PANTEDOKUMENT

Panthaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Beløp: 1 430 000

Registrert: 10.09.2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje, Hybel

Byggeår

2004

Kommentar**Standard**

Isolert garasje med utleiemuligheter.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dagfinn Valland

Boligen

Abelvæervegen 1046

7970 Kolvereid

5060-32/26/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2010
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vaskerom oppgradert rundt 2010. Rommet er eldre etter dagens krav og det er opplyst i tilstandsrapport at våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens standard. Ingen kjente lekkasjer, men normal slitasje og alder må påregnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vaskerom rundt 2010. Arbeid utført delvis av faglært, men dokumentasjon foreligger ikke. Rommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre oppgraderinger og arbeid utført av eier rundt 2010 i forbindelse med oppussing av vaskerom. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vaskerom rundt 2010. Arbeid utført delvis av faglært, men dokumentasjon foreligger ikke. Våtrommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre arbeid og oppgraderinger utført av eier rundt 2010 i forbindelse med oppussing av vaskerom. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet er eldre etter dagens krav, se tilstandsrapport.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

#

Det er opplyst i tilstandsrapport om forhold knyttet til alder og slitasje på bygningen. Blant annet er det nevnt behov for oppgradering av våtrom, eldre drenering, sprekker i grunnmur, ventilasjon med forbedringsbehov og eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Skeie Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje og levering av byggematerialer utført av Skeie Bygg AS i 2004. Arbeidet gjelder garasje og utvendige bygningsdeler.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre vedlikeholdsarbeid og reparasjoner utført av eier. Arbeid som maling, justeringer og mindre utbedringer. Eksakt år og omfang er ikke kjent.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Skeie Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje utført av Skeie Bygg AS i 2004. Arbeidet gjelder bygging av garasje og levering av byggematerialer.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mindre vedlikeholdsarbeid utført av eier etter overtakelse av boligen. Arbeid som maling, justeringer og mindre reparasjoner. Eksakt omfang er ikke kjent.



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er registrert mindre setningssprekker og skjevheter i henhold til tilstandsrapport.
Forholdene anses som normalt for boligens alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Det er eldre drenering rundt boligen.
Det kan forekomme fukt i grunnmur i henhold til tilstandsrapport.
Forholdet anses som normalt for boligens alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det kan forekomme fukt i underetasje/grunnmur i henhold til tilstandsrapport.
Forholdet anses som normalt for boligens alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport foreligger i forbindelse med salg.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det oppstod frostskaide på rør på hytta mens vi var bortreist. Rør og varmtvannsbereder er reparert og skiftet av rørlegger fra Comfort. Ingen kjente problemer etter reparasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Comfort Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Frostskaide på vannrør på hytta. Rør og varmtvannsbereder ble skiftet av rørlegger fra Comfort. Arbeidet er fullført og det er ingen kjente problemer etter reparasjon.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

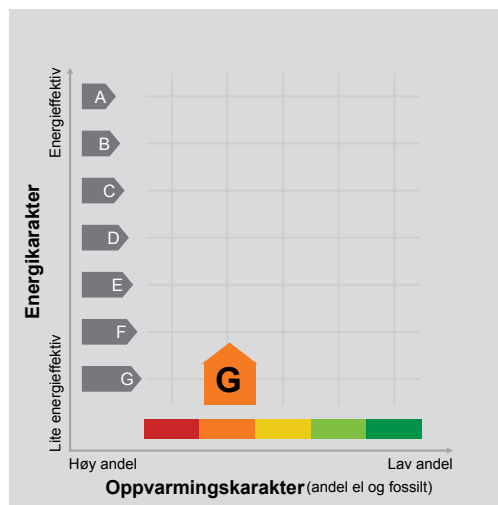
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

ENERGIATTEST



Adresse	Abelvævegen 1046
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186805275
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169261
Dato	16.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1946
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: 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 på varmeanlegg**Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	32	Bruksnr:	26	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Abelværvengen 1046, 7970 KOLVEREID						
Dato:	23.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☐
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 162092	
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.04.2025	
Merknader:		

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 1 av 3

AnleggsId:

1062055-001

Rapportnr./SaksId.:

162092

Mottaker

VALLAND DAGFINN

Abelvævegen 1046

7970 KOLVEREID

Anleggsadresse

BOLIGHUS

Abelvævegen 1046

7970 KOLVEREID

PIN-kode: 9611

Kontrollert av

Håvard Vinje

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

03.04.2025

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL AV ENEBOLIG OG GARASJE**ENEBOLIG**

- 1 **Sikringsskap hovedfordeling** Bruksanvisning for overspenningsvern manglet i sikringsskap, jfr. FEL §12.
- 2 **Bad første etasje** Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.
Gjelder avtrekksvifte, som var forsynt via lampettledning med påmontert støpsel.
- 3 **Vaskerom første etasje** Stikkontakt for vaskemaskin var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

10,3 M Ω

..... M Ω

Elsikkerhet Norge AS

08.04.2025

Håvard Vinje
Elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

- 4 **Kjeller** Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert el-virksomhet eller fjernes, jfr. FEL §9.

Gjelder det elektriske anlegget i kjelleren, som må etterses i sin helhet. Det vises til eksempler på avvik. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av kontrollrapporten.

EKSEMPLER PÅ AVVIK:

- 5 **Kjeller** Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Gjelder utstrakt bruk av skjøteledninger til forsyning av fryser og kjøleskap.

- 6 **Kjeller** Stikkontakt i himling hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, jfr. FEL §20.

Gjelder defekt kapsling.

- 7 **Kjeller** Ledninger i trekkerør var ikke avsluttet forskriftsmessig, jfr. FEL §22.

.

- 8 **Kjeller** Kabler på vegg og i himling var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

.

- 9 **Kjeller** Bryter på vegg var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

.

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 3 av 3

AnleggsId:

1062055-001

Rapportnr./SaksId.:

162092

10 ***Kjeller***

Flere trekkerør var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

11 ***Kjeller***

Stikkontakt for varmtvannsbereder var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

12 ***Kjeller***

Flere jordledere var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

GARASJE13 ***Sikringsskap
underfordeling***

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, jfr. FEL §32.

*Gjelder manglende oppdatering av kursfortegnelse.*14 ***Sikringsskap
underfordeling***

Bruksanvisning for jordfeilvern manglet i sikringsskap, jfr. FEL §12.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 26	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	103 Steine-Val
Veiadresse:	Abelvæervegen 1046, gatenr 51102	Valgkrets:	12 Kolvereid
	7970 Kolvereid	Kirkesogn:	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trøa	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.12.1946	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 243,4 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/32/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/32/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	14.06.2013	Berørt	5060/32/3	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2013	Berørt	5060/32/12	0,0
			Berørt	5060/32/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.12.1946	Avgiver	5060/32/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/32/26	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Abelværvægen 1046	H0101	Bolig	119,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186805275			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			41,0		41,0				
H01	1		56,0		56,0				
L01			22,0		22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.09.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.2004
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.12.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18208555			Antall etasjer:	1

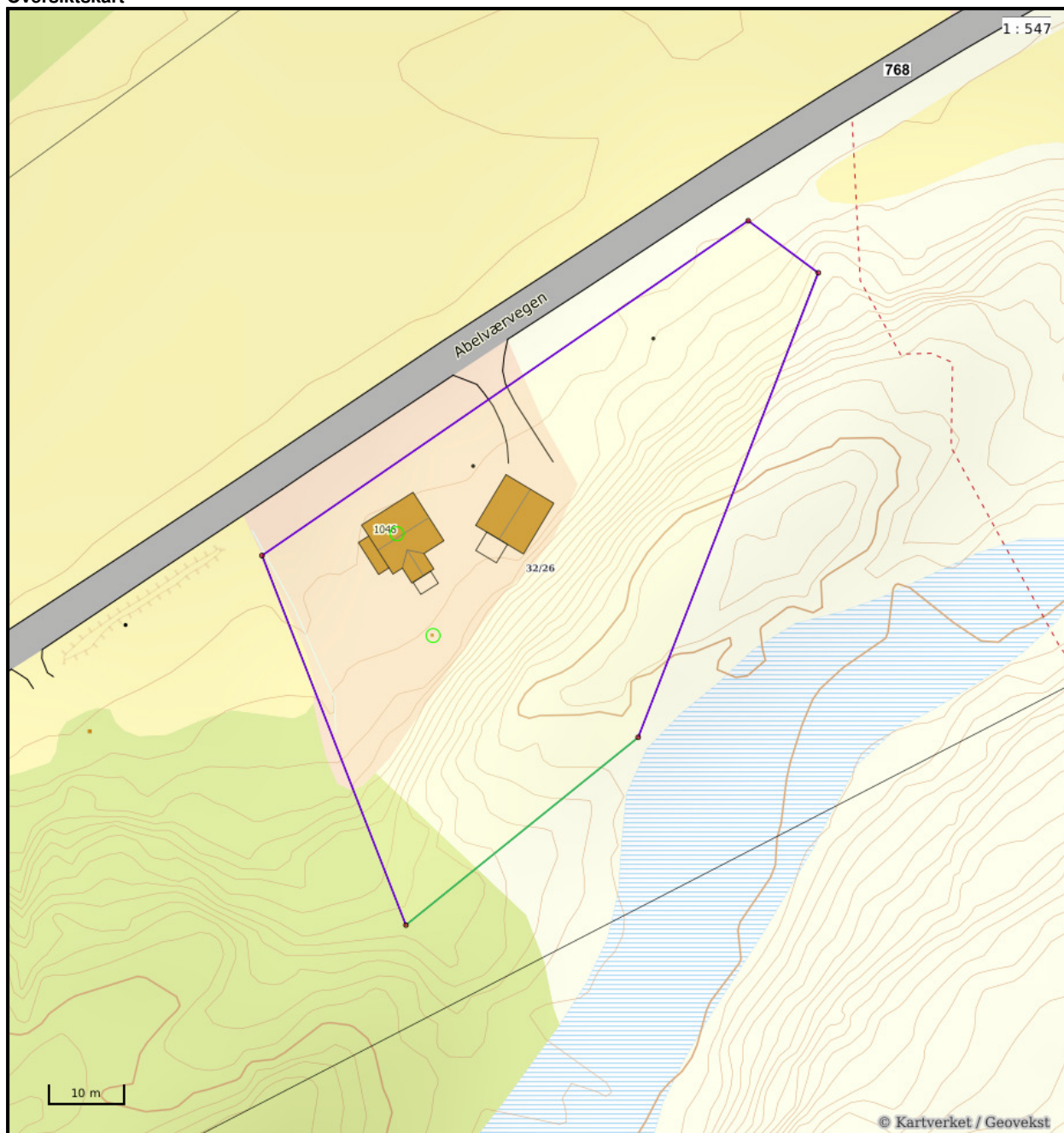
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

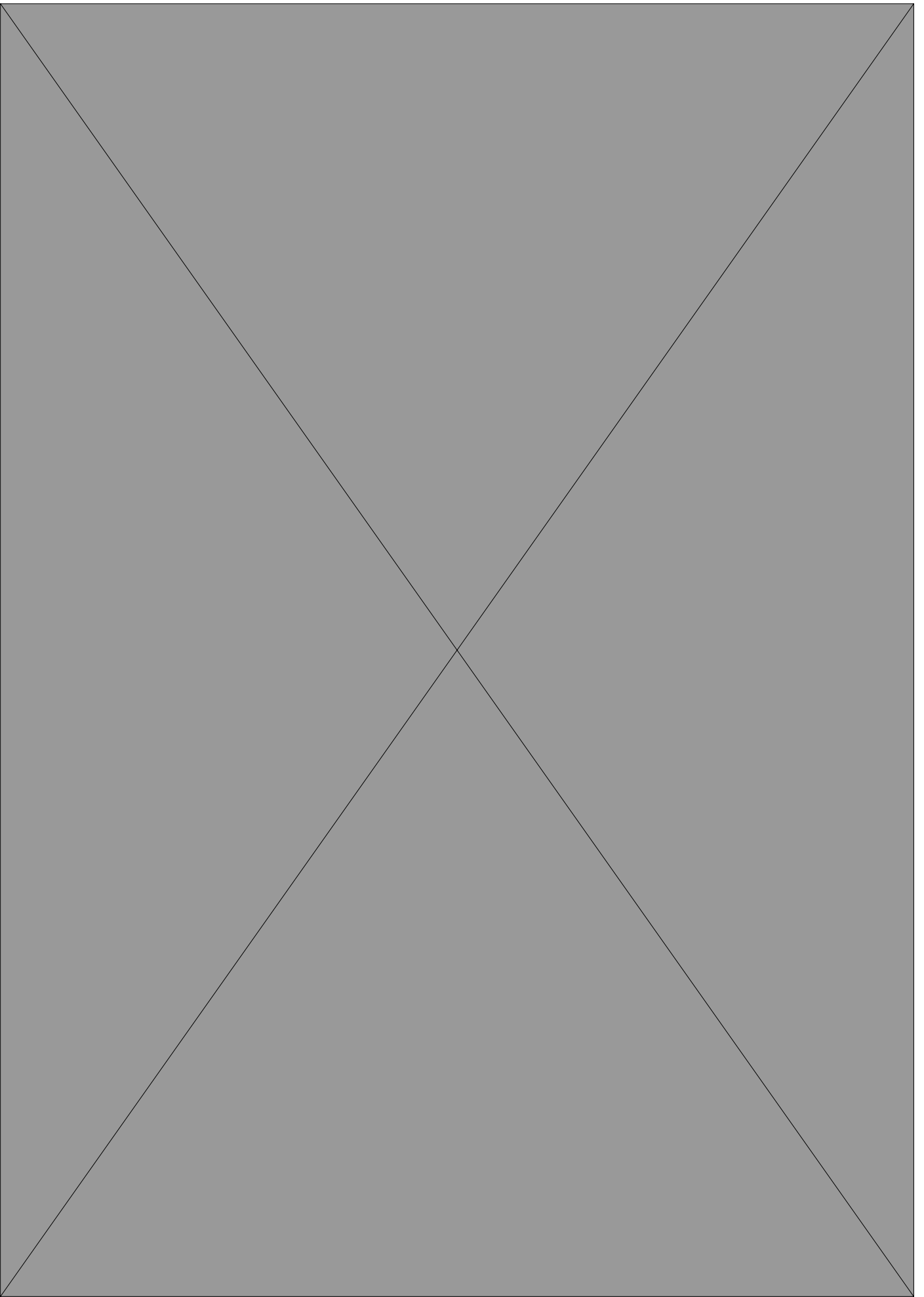
Areal og koordinater**Areal:** 3 243,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

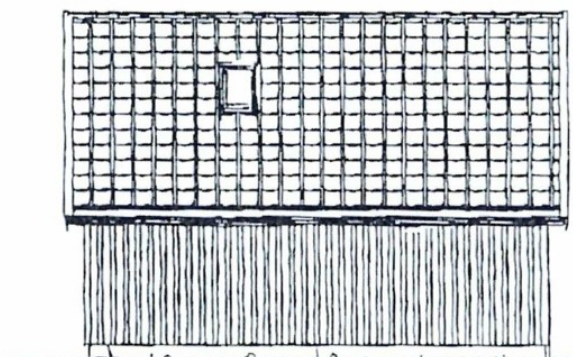
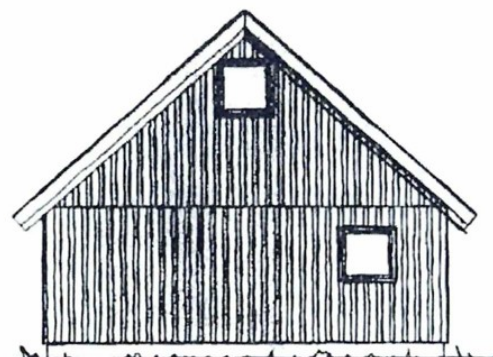
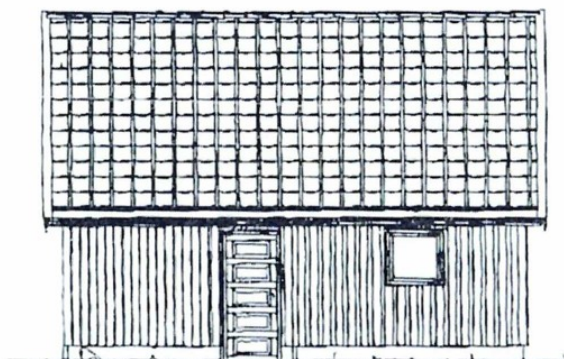
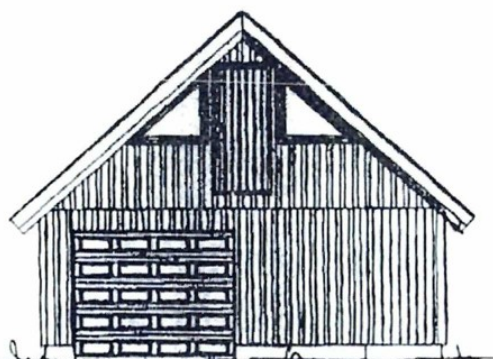
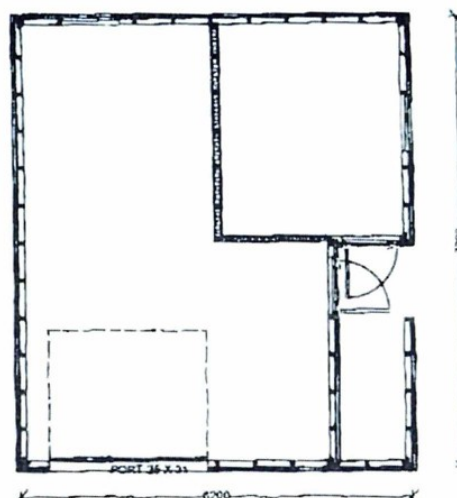
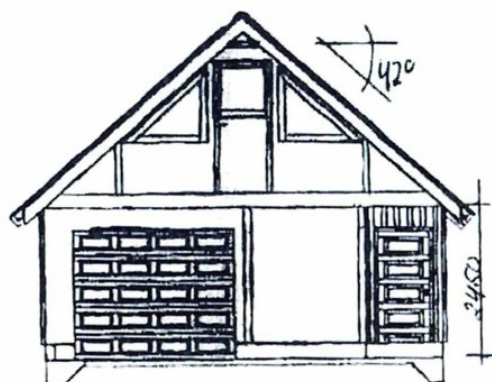
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 182 945,46	609 631,07	52,58m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 182 992,46	609 607,49	78,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 183 042,73	609 667,44	11,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 183 036,73	609 677,30	66,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
5	7 182 973,14	609 659,41	39,61m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





TILTAKSHAVER	DAGFINN VALLAND		
BYGGEPLASSADR.	NÆRØYSTEINE, 7970 KOLVEREID	Gnr.	Bnr.
HUSTYPE	GARASJE 6,2x7,2 m		
TEGNING	SØKNADSTEGNING		

 BYGGtorget SKEIE BYGG AS 7805 FOLDRING TLF 74 38 82 02 FAX 74 38 82 03 Disse tegninger skal kun benyttes etter avtale med Skeie Bygg AS	DATE	3/9-2004	TEGNET	E. K. G. 888
	REV. 1		MAK	
	REV. 2		TEGN. NR.	
	REV. 3		APPROV. NR.	
	REV. 4		DATASIDE	

NÆRØY KOMMUNE
 Utvalg for drift og utvikling
 7970 KOLVEREID

2022/04

SIDE 03

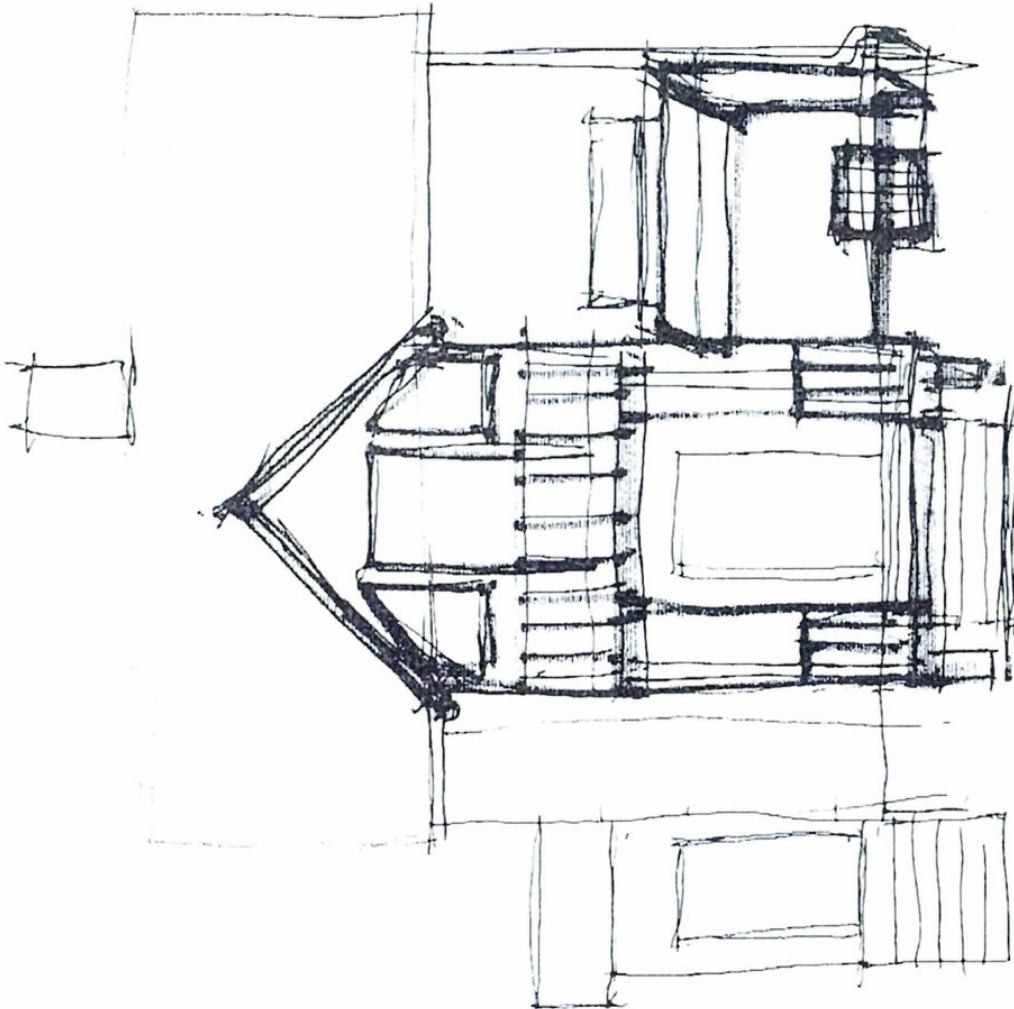
▲ DAGFINN WALLAND

74396171

74396171

21/09/2004 09:07

3005
Gnr 32, Bnr 26



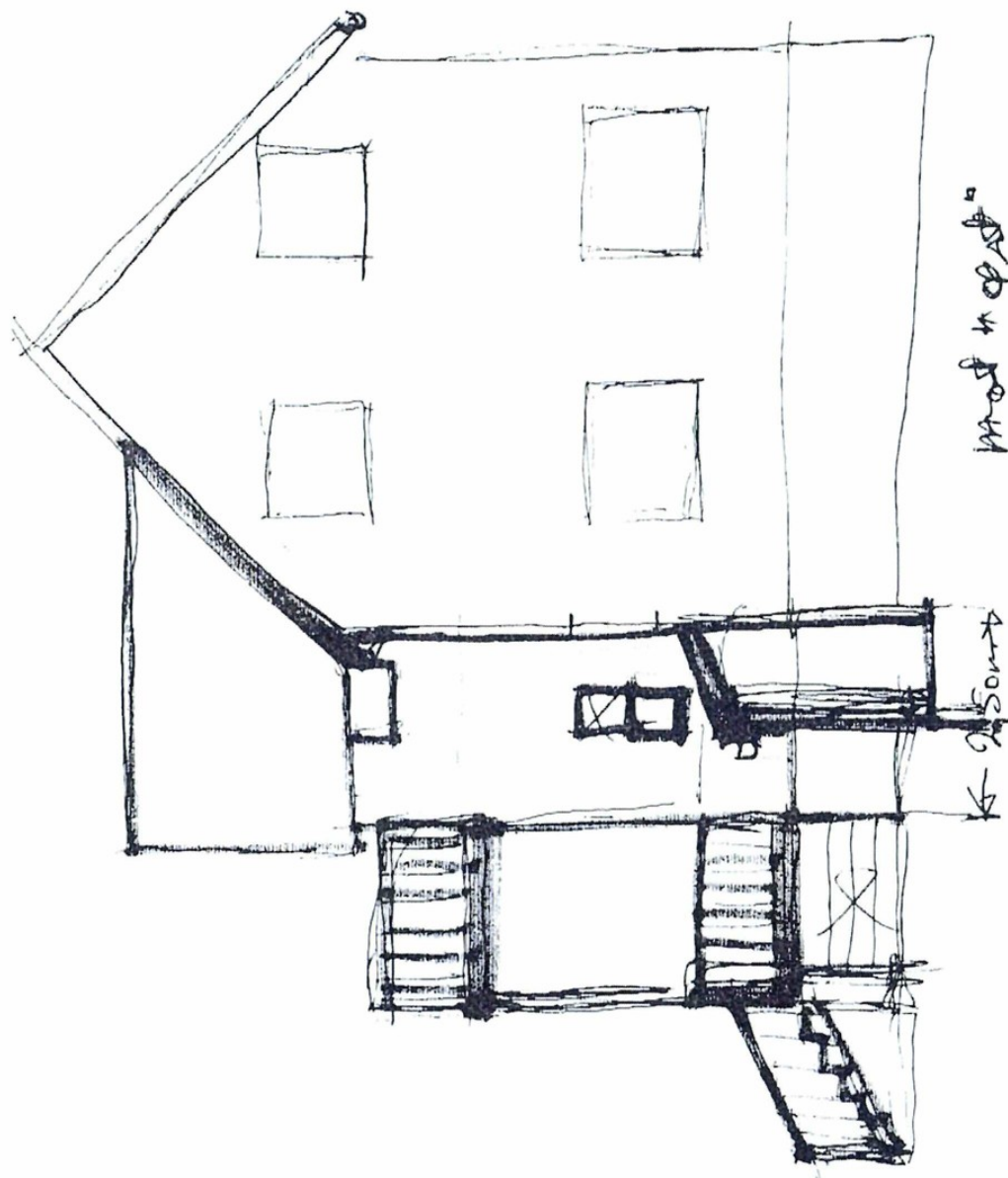
2,70 m

Antall 4 personer

NÆRØY KOMMUNE
Utvælg for drift og utvikling
7870 KOLVEREID

0228/04

2 av 3
Gnr 32, bnr 26



NÆRØY KOMMUNE
Utvælg for drift og utvikling

Datt/04

SIDE 02

DAGFINN WALLAND

74396171

74396171

21/09/2004 09:07



Nærøy kommune

Arkiv: 32/26 L42
Saksmappe: 04/01120-3
Saksbehandler: Gretha M. Fosseng
Dato: 21.09.04

Utvalgssaksnr	Utvalg	Vedtaksdato
228/04	Delegasjonssaker Drifts- og utviklingsavdelingen	21.09.04

Sak:	Melding om tiltak - oppføring av garasje og tilbygg bolig Tiltakshaver: Dagfinn Valland, Nærøysteine, 7970 Kolvereid Byggeplass: Gnr. 32 bnr. 26, Nærøysteine
Dok. (utsendt):	situasjonsplan
Dok. (ikke utsendt):	melding - tegninger - gjenpart nabovarsel - disp. byggegrense

Vedtak:

Det er ingen merknader til byggemeldte tiltak i medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 86a. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeidet utføres i samsvar med bestemmelser og vilkår gitt i PBL med tilhørende forskrifter.

Tiltakshaver må melde fra til bygningsmyndigheten når arbeidet igangsettes og er ferdig (kommunens rapportering til GAB-registret)

Vedtaket er et enkeltvedtak med klageadgang jfr. FVL's §§ 2 c) og 28.

Bakgrunn

Det meldes om oppføring av garasje, grunnflate 45 m².

Det meldes samtidig om tilbygg bolig, her nytt inngangsparti og loftsrom, grunnflate 7 m² m/tilhørende veranda på to plan.

Statens vegvesen har i brev av 14.09.04 gitt dispensasjon fra byggegrense Rv 768, både for garasje og tilbygg.

Øvrige avstander er ok.

Naboer og gjenboere er varslet om byggearbeidet i henhold til PBL's § 94.3.

Avgjørelsesmyndighet

Ifølge delegasjonsreglementet for Nærøy kommune og videredelegering, er undertegnede gitt fullmakt til å fatte vedtak i saken.

Kolvereid, 21.09.2004


Gretha M. Fosseng



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 09.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 26

Adresse: Abelværvegen 1046, 7970 KOLVEREID

Referanse: 54250103

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 26

Adresse: Abelværvegen 1046, 7970 KOLVEREID

Referanse: 54250103

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 26**Adresse:** Abelværvegen 1046, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 54250103

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4400
Renovasjon		6530
Branntilsyn, feiing		696
Slamtømming		3513
Eiendomsskatt		1616

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	06.02.2025	3397

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 26**Adresse:** Abelværvegen 1046, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 54250103

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	LNFR - BFE
Vedlegg	
2 vedlegg	
Kommentar	
I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen foreslått videreført som LNFR BFE-område, som nå heter Landbruk spredt område (LS-område). Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer-kommuneplanens arealdel Nærøysund.	

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/32/26/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------|-------|--------------|
| — | Middeis - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | | Teigdelelinj |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

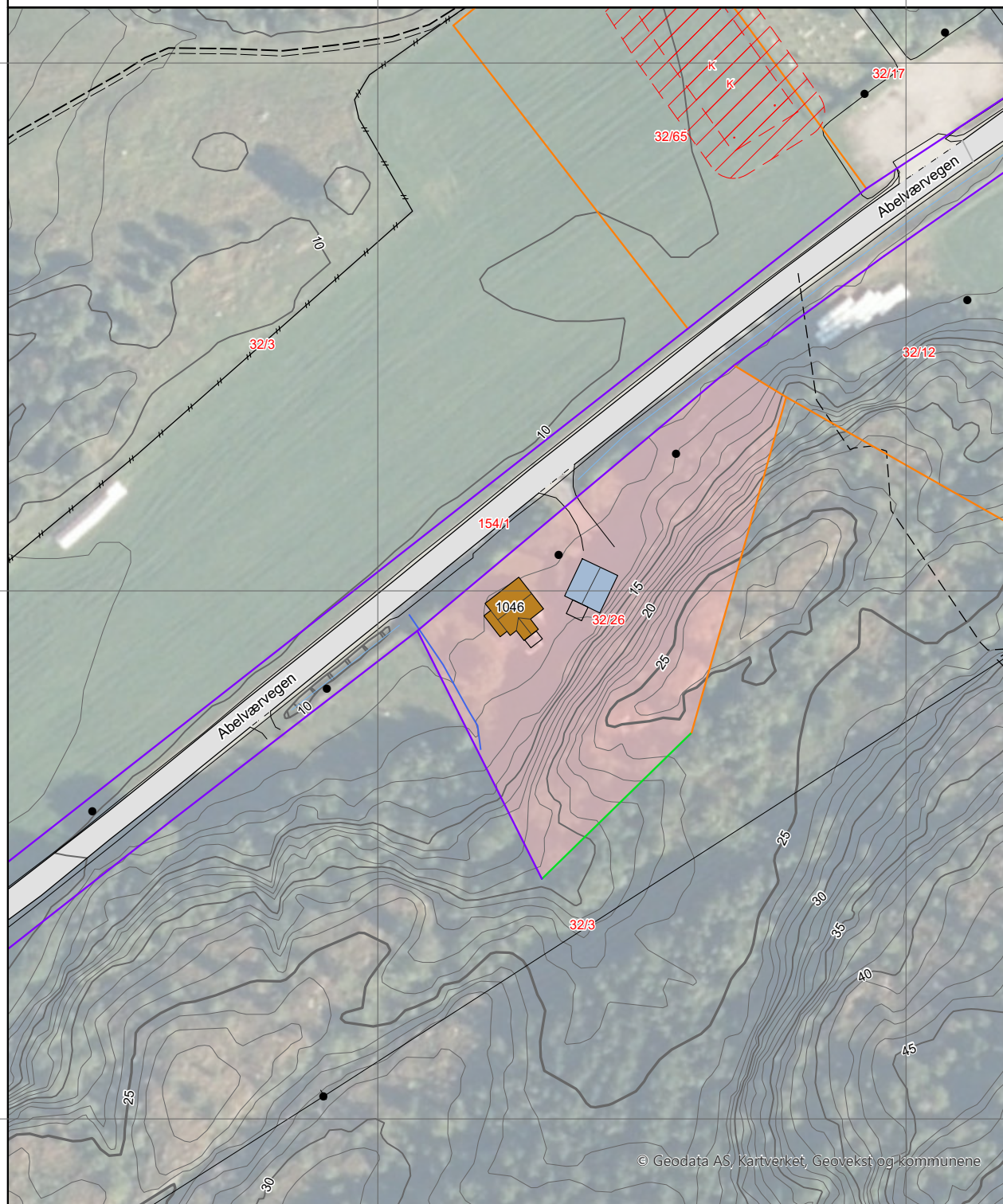
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.



samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Asbjørn Stene søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs
riks- veg 768 ved (min) eiendom(men)²⁾
Trea g.nr. 32 br.nr. 26 i Næroy kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrers forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltet m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.²⁾ Tillatelsen gjelder ikke tilkobling til vegvesenets utløpsgrøft.

..... den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Næroy kommune den 6-4-1968
Asbjørn Stene

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.



Sendes vegsjefen i
under henvisning til omstående.

Asbjørn Stene den *6-4-1968*
Asbjørn Stene
(Søkerens navn)

J.nr. *3107/67. KJ/SF* Arkiv nr. *774*

Herr *Asbjørn Stene*

Nærssystemene

Etter Deres søknad av *17. oktober 1967* gir en herved tillatelse til å legge
kloakkledning

under/løps *riks-* veg *768*

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge arkivering, tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 10,- må vedlegges i sjekk eller sendes over post eller bankgiro. Sorenskriveren i Namdal, Namsos til tinglysing, og vedlegges kr. 20,- til dekning av tinglysingsgebyr.

Vegsjefen i *Nord-Trøndelag*

Steinkjer, den *26. oktober 1967*
Johan Bjørnstad
Johan Bjørnstad

Sendes sorenskriveren i *Namdal, Namsos* til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. *10,-* sendes samtidig hermed over postgiro.
20,-

~~Vegsjefen i~~

den *Asbjørn Stene*

Nærssystemene den *6-4-1968*

Gjenpart for oppsynsmann *Ystgård, Kolvereid*
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Stempelmerke til kr. 10,-
er påsett originalen og kassert.



K O N T R A K T .

Mellom Nærøy kommune og Hendy S. Hansen er det inngått følgende avtale:

Nærøy kommune får rett til å kople avløpsledningen fra kirkegården ved Steine kapell til kloakkledningen fra bolig tilhørende Hendy S. Hansen eier av "Trøa" gnr. 32, bnr. 26.

Dersom det på grunn av tilkoplingen fra kirkegården viser seg at rørdimensjonene blir for små, skal utgiftene med utskifting av kloakkrør bekostes av kommunen.

I tilfelle av at det senere blir bestemt eller påbudt å føre kloakkledningen lenger ut i sjøen skal Nærøy kommune bekoste dette.

For tilkoplingen betaler Nærøy kommune kr. 500,-.

Nærøy kommune
Kolvereid

Kolvereid, 27. mai 1975.

[Signature]
for Nærøy kommune

[Signature]
grunneier

15. juli 1975

Til vittherlighet:

Randi Klungen

Til vittherlighet:

[Signature]
[Signature]
William W. McManis

Verdi kr. 500,-

Nabolagsprofil

Abelvæervegen 1046

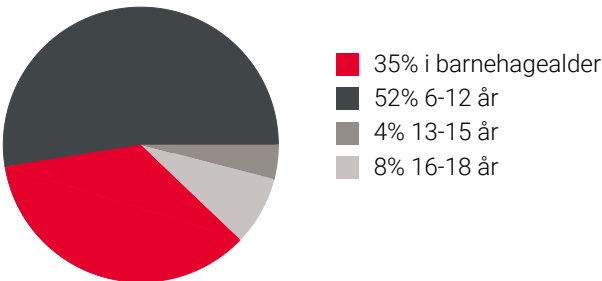
Offentlig transport

🚶 Solbakk Linje 762	2 min 🚶 0.2 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	28 min 🚗
✈ Trondheim Værnes	145.9 km

Skoler

Val Skoler (1-10 kl.) 54 elever, 5 klasser	6 min 🚗 6.9 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	7 min 🚗 7.2 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	27 min 🚗 29.2 km

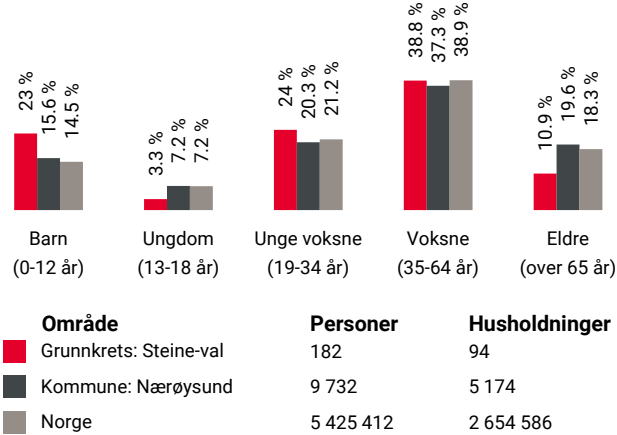
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	1%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

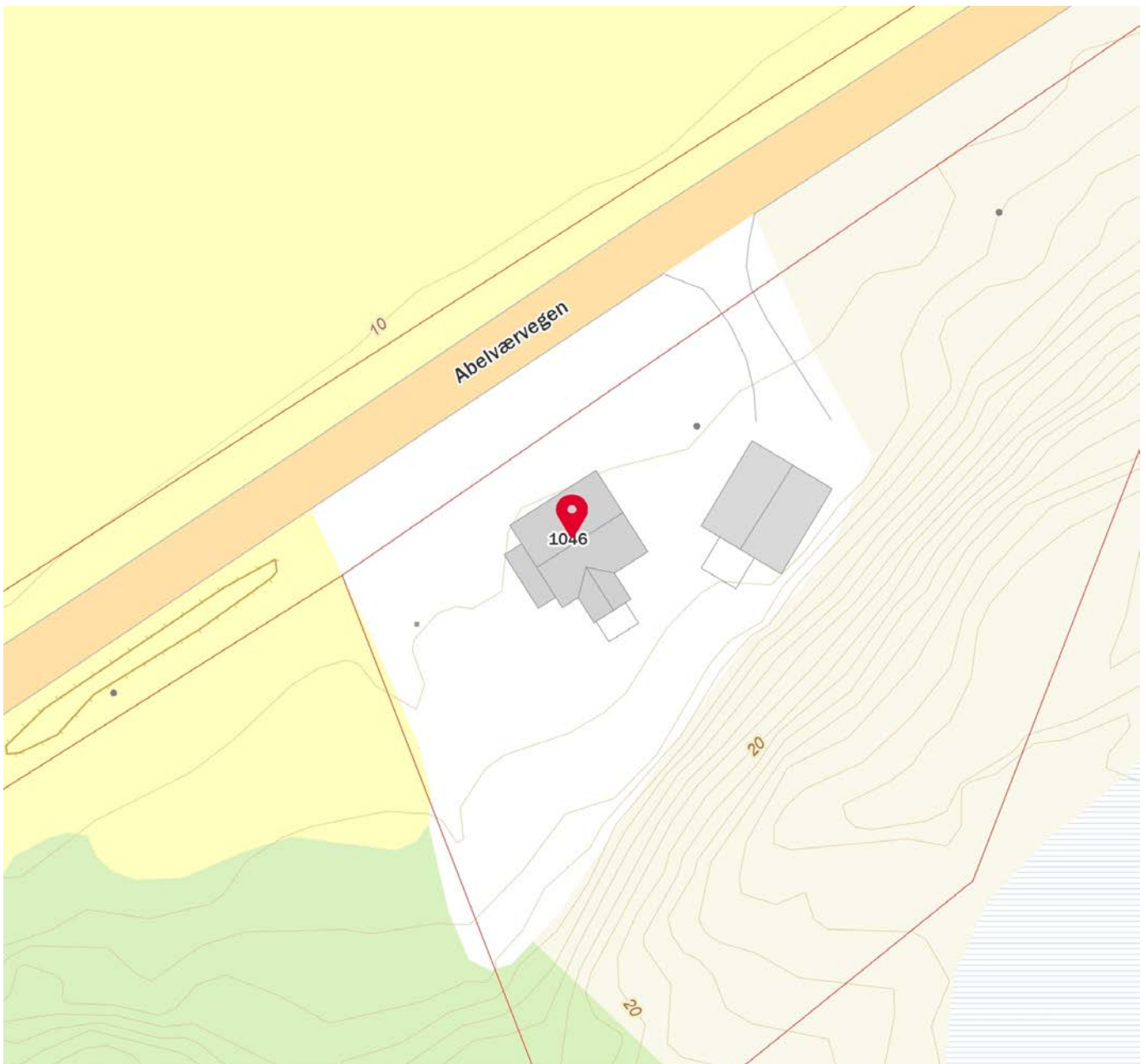
Lilleval barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 🚗 6.9 km
Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år) 47 barn	11 min 🚗 12.3 km
Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år) 38 barn	20 min 🚗 21.3 km

Dagligvare

Coop Marked Sjønes	9 min 🚗
Rema 1000 Kolvereid PostNord	21 min 🚗 21.8 km

Sport

⚽ Abelvær stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚗 7.4 km
⚽ Lauga Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 9.7 km
🏊 Fysioterapi & Trening	21 min 🚗
🏊 Ox Gym Rørvik	26 min 🚗





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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Abelværvengen 1046
7970 KOLVEREID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

Telefon: 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre