



aktiv.

Kvemoveien 645, 7882 NORDLI

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



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 240,-
Total ink omk.: Kr 5 126 240,-
Årlig festeavgift: Kr 5 885,-
Selger: Henrik Stamnes Dahl
Stein Bjørnar Dahl

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
P-rom/BRA: 103/118 m²
Tomtstr.: 1519 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 1
Gnr. 15, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1708230353

Velkommen til Kvemoveien 645

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

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

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

Det er bilveg frem til ytterdøra.

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

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 118kvm

P-rom 103kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1519 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt

Årlig festeavgift

Kr 5 885

Festetid

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

Regulering av festeavgift

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

Bortfester har 1 prioritet for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Innløsningsvilkår festekontrakt

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

Fstekontrakt datert

15.11.1991.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i all hovedsak en etasje samt ett lite loft på tilbygg fra 1994. Hovedhytte, tilbygg fra 1994 og 2016 har isolert redusert fundament/ringmur med en tørrmur av skifer. Påbygg/tilbygg fra 2015 med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført med liggende tømmer på hovedhytte fra 1982 og tilbygg fra 1994. Det er bindingsverk på påbygg/tilbygg fra 2015 og mellombygg fra 2016. Utvendig kledd med stående panel, liggende panel og liggende tømmerkasse. Taket er et saltak teknet med torv og dråpeskifer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblaglass og 1 lag pluss 2-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.11.2023 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

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

2. etasje: Loftstue, soverom.

Uhus: Disp.rom, utedo og scooter garasje.

Stabbur: Disp. rom.

Naust: Båtplass.

Standard

1. Etasje:

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

Panelovn. Utgang til terrasse.

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

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

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

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

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

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

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

Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

2. Etasje:

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

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

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

Forhold som har fått TG2:

- Krypkjeller: Blindkjeller under hyttedel fra 1982 og 1994.
- Støttemur
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bad
- Våtrom: Vaskerom

Forhold som har fått TG3:

- Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/øst
- Taktekking

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Det må avtales med selger om hvitevarer medfølger i handel.

TV/Internett/Bredbånd

Valgfri tv leverandør. Internett fra NTE bredbånd.

Parkering

På tomt i forkant av hytta.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Solid vedovn med røykrør over tak i

gammehytte, peis med innsats ved kjøkken og spisestue i den andre delen. Gammel vedfyrte kjøkkenkomfyr. Badstueovn i badstua.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 4 664

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Oppgitt sum på kr 4 664,- er avgifter for eiendomsskatt og renovasjon. Det vil i tillegg komme avgifter for feiing og tømning av lukket septiktank.

Eiendomsskatt

Kr 3 130

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 145 150

Formuesverdi primær år

2021

Tilbud lånefinansiering

Aktiv samarbeider med Eika kjeden. Megler kan sette deg i kontakt med Grong Sparebank om det er ønskelig med et tilbud på finansiering/forsikring.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

15, bruksnummer 1, festenummer 32 i Lierne kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5042/15/1/5:

04.05.1992 - Dokumentnr: 2694 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 000

Pant for forfalt festeavgift

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1992 - Dokumentnr: 508 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5042 Gnr:15 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 48017 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1738 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.07.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra fylkesvei, kommunalt vei og deretter privat vei.

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

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommuneplanens arealdel. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i prospektet.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 000 000,00))

126 240,- (Omkostninger totalt)

5 126 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr. 49.900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 000,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 500,-, søk eiendomsregister kr. 1 250,-, kommunale opplysninger kr. 3 000,- og markedspakke kr. 16 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 697,-. Utleggene omfatter foto, sikring og tinglyste heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.03.2024





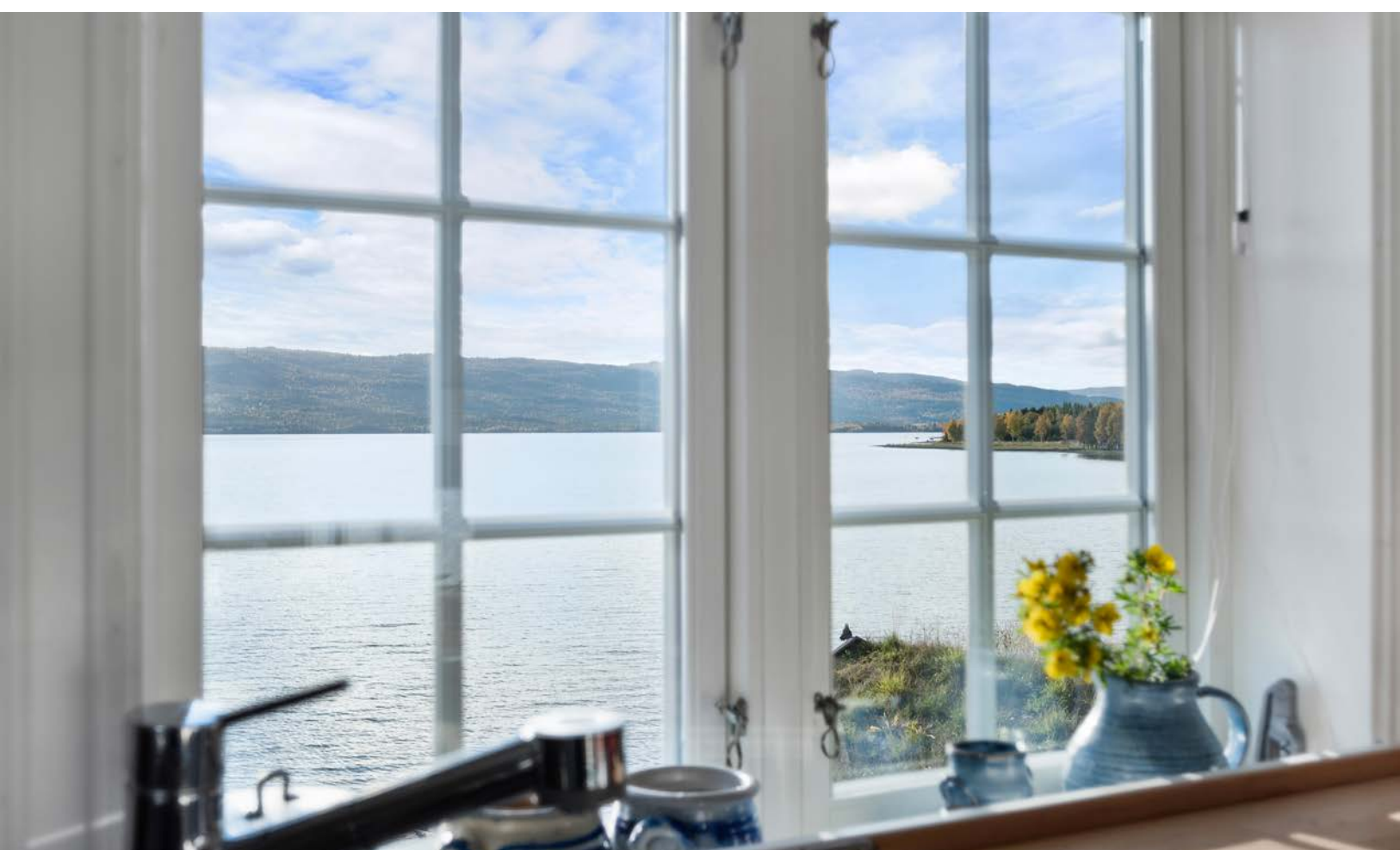






























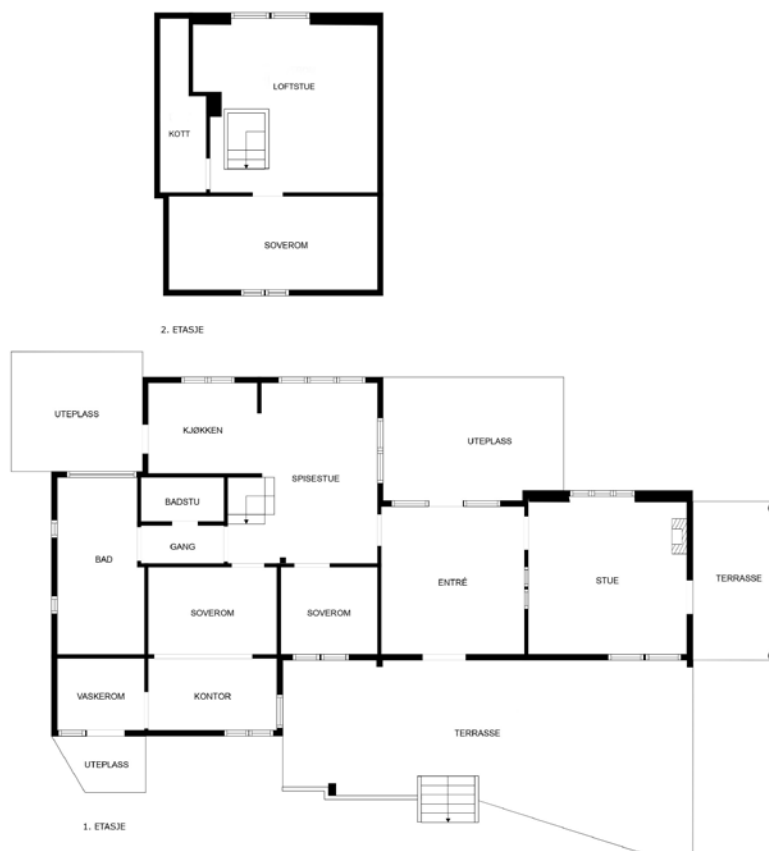






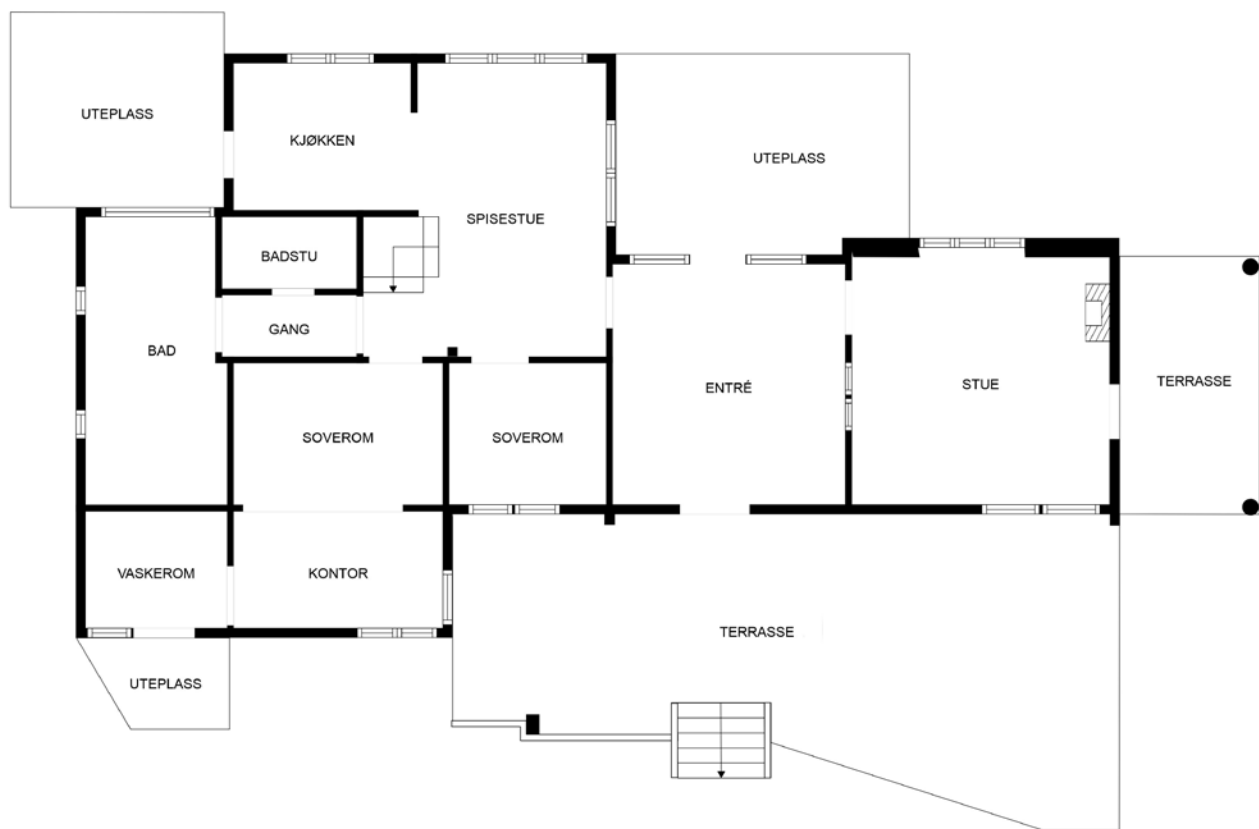






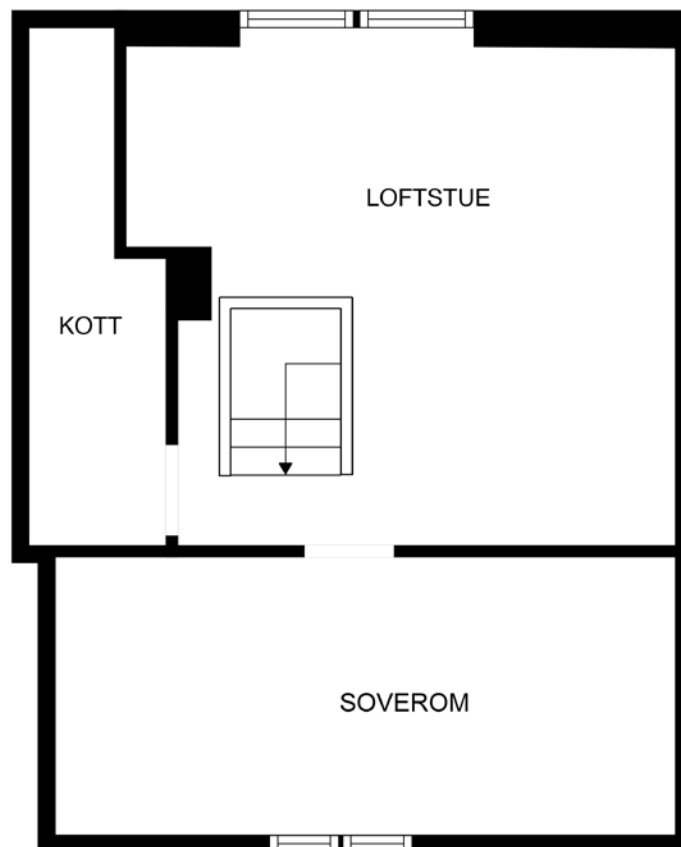
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOM		Oppdragsnr.	1708230353
Adresse	KVE MOVEIEN 645			
Postnr.	7882	Sted	NORDLI	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? 1991				
Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn		STEIN BJØRNAR		
Etternavn		DAHL		
Selger 2 Fornavn		HENRIK STAMNES		
Etternavn		DAHL		

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: røtter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

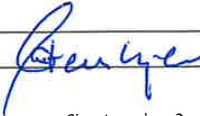
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	5. januar 2021	Sted	
------	----------------	------	---

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

NOTAT TIL EGENERKLÆRING

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

Uthuset inneholdt et utedo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skuterleden ligger på isen rett ut fra hytta.

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

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

Stein Bj. Dahl

Sign.

Kvemoveien 645 7882 NORDLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1982

Areal (BRA): 118 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

25

TG-2

6

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8946>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/øst

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk. Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Registrerer at beslag på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagsløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og inne er innfelt. Dette er en skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer. Pipebeslag av metall mot torvtak er ikke anbefalt og reduserer levetiden på metallet. Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert noen avvik eller skader på selve taktekkningen.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller: Blindkjeller under hyttedel fra 1982 og 1994.

Oppsummering

Kontroll av krypkjeller/blindkjeller er kun visuelt utført mellom åpninger i steinmurene. Det er mulig å ta ut enkelte steiner i muren for enkel visuell besiktigelse. Adkomst til krypkjelleren bør allikevel etableres slik at kontroll kan foretas.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Ettersom det er etablert en markterrasse samt plenareal, anses underlaget som noe mykere en ovennevnte tekst, anbefaler allikevel pga personsikkerhet og etablere rekkverk.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takteking av skiferstein som anses som ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Snøfanger anbefales allikevel pga god personsikkerhet.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Det anbefales å montere takstige som er godkjent innfestet i konstruksjonen selv om tak et tekket med torvtak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet svak helning på stue og gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12 mm

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ut over kommenterte forhold er det ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.3.2024

Rapportdato
8.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Stein Bjørnar Dahl, andel 9/10, Nedre Steinvikveg 11, 7725
STEINKJER GJELDER FESTE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Henrik Stammes Dahl, andel 1/10, Frivilligveien 893, 7120
LEKSVIK GJELDER FESTE

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult



Om bygningssakkyndig:

Takstingenior MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Kvemoveien 645, 7882 Nordli

Kommunenr: 5042

Gårdsnr:

15

Bruksnr:

1

Festenr:

5

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1982 - Ca byggeår

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i all hovedsak en etasje samt ett lite loft på tilbygg fra 1994.

Hovedhytte, tilbygg fra 1994 og 2016 har åpen fundamentering på tørrmurt naturstein mur. Påbygg/tilbygg fra 2015 med støpt plate på mark.

Veggkonstruksjonen er oppført med liggende tømmer på hovedhytte fra 1982 og tilbygg fra 1994. Det er bindingsverk på påbygg/tilbygg fra 2015 og mellombygg fra 2016.

Utvendig kledd med stående panel, liggende panel og liggende tømmerkasse.

Taket er et saltak tekket med torv og dråpeskifer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblaglass og 1 lag pluss 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1800	Stabbur	Nei
1980	Utebod	Nei
1994	Tilbygg mot sør levert av Finnesmo laft. Soverom, stue, kjøkken og bad.	Nei
1996	Laftet naust med delvis støpt bakmur.	Nei
2015	Tilbygg/påbygg mot sør/øst inkl ombygget bad og nytt vaskerom. Støpt gulv under kjøkken.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	84	15	Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom bad, badstue og vaskerom	Gang brukes som oppholdsrom, men for betegnelse sekunder rom pga uisolerte dører.
Loft	19	19	0	Loftstue og ett soverom	
Totalt	118	103	15		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Stabbur	10	0	10		Bod
Utebod	0	0	0		Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.
Naust	20	0	20		Båtoppstillingsplass og lager.
Totalt	30	0	30		

Kommentar til arealberegning

Det er nye arealmåleregler fra 01.01.2024, det legges ved egen arealmålberegning til rapporten som oppfyller nye krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Ringmur med støpt fundament på styrofoam 5 cm og leca på hyttedel fra 1982 og 1994.
Opp på lecamuren er det en løsstensmur i skifer helt rundt.
Støpt plate under tilbygg fra 2015.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er utført lokale tiltak rundt påbygg fra 2015.
Det er gravd ned en tett tank på 1500 liter for jetz toalett. Dette medførte også til noe lokal oppgradert drenering.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ja

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

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

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

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

Taknedløp med kjetting til grunn.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Grunn med skiferstein og silt masser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Fritidsboligen er oppført med stubbloftkonstruksjon satt på tørrmurt natursteinmur og støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

Beskrivelse	
Blindkjeller med besiktigelse via åpninger i skifersteinene.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er ikke mulig med tilkomst for fuktmåling.	
Oppsummering av krypkjeller	
Kontroll av krypkjeller/blindkjeller er kun visuelt utført mellom åpninger i steinmurene. Det er mulig å ta ut enkelte steiner i muren for enkel visuell besiktigelse. Adkomst til krypkjelleren bør allikevel etableres slik at kontroll kan foretas.	

Beskrivelse	
Tørmurt støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Ettersom det er etablert en markterrasse samt plenareal, anses underlaget som noe mykere en ovennevnte tekst, anbefaler allikevel pga personsikkerhet og etablere rekkverk.	

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i royal impregneret trevirke. Eier opplyser at markterrassen er helt isolert mot grunnen. 5 cm styrofoam, med 8-16 pukklag som åslaget er plassert på/i. Norsk limtre lerassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er etablert ca 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.	

Type	Balkong
Det er etablert en takoverbygget balkong i impregneret trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørrmurt steinmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført overflatebehandling i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk. Rekkverk må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot vest

TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i royal impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er etablert ca 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør

TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i royal impregneret trevirke. Den er plassert på sandfylling, og bygd på et åser av trykkimpregneret materiale.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er etablert ca 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.	

6.9 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Trevinduer med 1 lag pluss 2-lags glass. 2 plassbygget uisolerte labankdører på mellombygg fra 2016. Heltre ytterdør i hovedhytte fra 1982. Fabrikk malt tett ytterdør i påbygg/tilbygg fra 2015. Fabrikk malt balkongdør med 2-lagsglass på kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vindu, ytterdører, labankdører og balkongdør er skiftet i perioden 1994 til 2016..	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold. Kommenterer at labankdører er plassbygget og uisolert.	

6.10 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Liggende heltømmer fra 1982 og 1994. Liggende kledning fra 2015. Stående kledning fra 2016. Fasadene er blitt overflatebehandlet i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på yttervegger. Kommenterer at mellombygg montert i 2016 er uisolert	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet i 2. etasje er innredet i 1994/95 samtidig med at tilbygg ble montert.
Resterende bygg har takhøy lukket takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut fra visuell besiktigelse.

6.12 Renner og nedløp

TG-1

Type	Tre
------	-----

Takrenner av tre med nedløp i kjetting.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Fritidsbolig har blitt jevnlig oppgradert samtidig som den er blitt bygget på i 1994, 2015 og 2016.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner.
Bemerket at det ikke ble utført noen kontroll på drypplekkasjer på befaringsdagen pga manglende nedbør.

6.13 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak, Via stige, Fra bakken
---------------	-------------------------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

Takkonstruksjon for torv og dråpeskifer med luftespalte lagt mellom takteking og taktro. Isolert under taktro.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjonen.
Eier opplyser at de ikke har registrert noen istapper på vinteren.

Type tekking	Torv, Skiferstein, Tretak
Taktekking av torv, dråpeskifer og tretak.	
Inspisert fra	På tak, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Torvtak fra 1982 og 1994. Tretak og deler av dråpeskiferen fra 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking Registrerer at beslag på mellombbygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagsløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og inne er innfelt. Dette er en skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer. Pipebeslag av metall mot torvtak er ikke anbefalt og reduserer levetiden på metallet. Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert noen avvik eller skader på selve taktekkingen. Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak

Det er etablert takteking av skiferstein som anses som ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Snøfanger anbefales allikevel pga god personsikkerhet.

Det er ikke etablert stige for feier på taket. Det anbefales å montere takstige som er godkjent innfestet i konstruksjonen selv om tak et teknet med torvtak.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Bygning fra 1982 og 1994 med Trebjelkelag.
Tilbygg fra 2015 har støpt plate.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres skjevhet svak helning på stue og gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12 mm

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ut over kommenterte forhold er det ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.17 Ildsted/Skorstein: Ildsted mot nord

TG-1

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert en nyere vedovn.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Beslag rundt takhatt er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak da torvtak reduserer levetiden på metallet.
Det var ikke registrert noen avvik eller skader på befaringsdagen.

6.18 Ildsted/Skorstein: Ildsted mot sør

TG-1

Type pipe

Element

Elementpipe med nedsatt stålrør.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Eier opplyser at pipen står på eget fundament
Eier opplyser også at det vil bli satt inn stålrør i pipen. Den er brannsikker, men på grunn av den har to dimensjoner (noe som ikke godkjennes på bygg etter 1987) blir dette nå utført.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på ildsted og pipe.

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken som er delvis oppgradert i 2015 med noe plassbygget innredning samt overskap med malte fronter.
Heltre benkeplater. Montert komfyrvakt over platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin, det er plassert fjærbelastet sluk under maskinen
Normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtreksvifte fungerer som tiltenkt.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremvist noen byggetegninger på befaringsdagen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Loft bygget i 1994 har takhøyde som er lavere enn dette kravet og er tatt i bruk før 2011. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er godkjent brannslukningsapparat samt montert brannslange på vaskerom.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Trapp

TG-1

Beskrivelse	
Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

Bratt loftstrapp er godkjent ut fra den bruken en fritidsbolig har.
Anbefaler på generelt grunnlag og montere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.22 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Avløpsrør er oppgradert i 2015

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

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

Avløpsrør fra fritidsbolig ut til privat septik som ligger under bakken er ikke vurdert.

6.23 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
-------------	---------------------------------

Innvendig rør av rør i rør. Kobberrør mellom beredere og hovedvanninntak av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Vannrør er oppgrader i 2015.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom.	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vannrør.	

6.24 Elektrisk

TG-0

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Det er gjennomført en elkontroll samt utbedret punkter datert 19.01.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.25 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Gulvvarme
Det er montert vannbåren varme på bad, vaskerom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nytt i 2015.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

Det er ikke registrert noe avvik eller skader på vannbåren varme.

6.26 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.
Bereder for vannbåren varme på ca 200 liter fra 2015 fungerer som tiltenkt.

6.27 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Fritidsbolig som har liggende tømmerkasse med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegger. Heltre tømmer på vegg i tørr sone.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg med bad 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Vindu er plassert i våtsone ved badekar. Vindu med karm og listverk er malt med oljemaling og tåler fuktpåkjenning ut fra plassering av badekar.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar, servantskap med servant, frittstående speilskap, vegghengt jettklosett og dusjnische med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Vegghengt jetz toalett, her er det ikke innebygget sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med tidsbryter.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er mulighet for besiktigelse av delingsvegg via vannfordelerskap fra tilstøtende vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg med vaskerom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er registrert ett lite skallsår på nedre del av en veggplate, ut over kommenterte forholde er det ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det står bereder og tank for vannbåren varme på rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på innredning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er åpning i vannfordelerskap i delingsvegg mellom vaskerom og bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

6.31 Øvrig: Stabbur

Beskrivelse

Stabbur antatt fra midten av 1800 tallet.
Stabburet er oppført med stubbloftkonstruksjon der det er heltreplank som gulv satt på stein fundament samt dreide trepilarer.
Liggende heltretømmer . Taket har saltaksform tekket med torv. Det er montert en plassbygget labankdør.

Registrerer noe råte på tømmerkasse som aldri har blitt overflatebehandlet.
Det er utført noen lokale oppgraderinger av tregulv.

Noe lokale oppgraderinger må påregnes.

6.32 Øvrig: Frittstående utebod

Beskrivelse

Frittstående utebod fra 1980.
Bod med utedo oppført med stubbloftkonstruksjon satt på pilarer.
Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.
Taket har saltaksform tekket med tretak. Det er montert en ytterdør i heltre med integrert glass, en to-fløyet plassbygget tre port og vinduer med enkelt glass.

Innvendig kledd med trebord og trepanel på vegger og tak.

Boden har enkelt standard, noe lokal oppgradering må påregnes.

6.33 Øvrig: Naust

Beskrivelse

Naust fra 1995/96.
Naust oppført med impregneret tregulv lagt på grunn. Golvet er lagt på åser med innfylling av leca i områdene langs veggene.
Dette for å sikre mot inntrenging av dyr.
Støpt murvegger som er utvendig forblendet med gråstein. Over murte vegger er det liggende heltre tømmerkasse.
Taket har saltaksform tekket med torv. Det er montert en to-fløyet port i tre.
Eier opplyser at naustet er prøvd sikret mot at mus kommer inn gjennom murene.

6.34 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

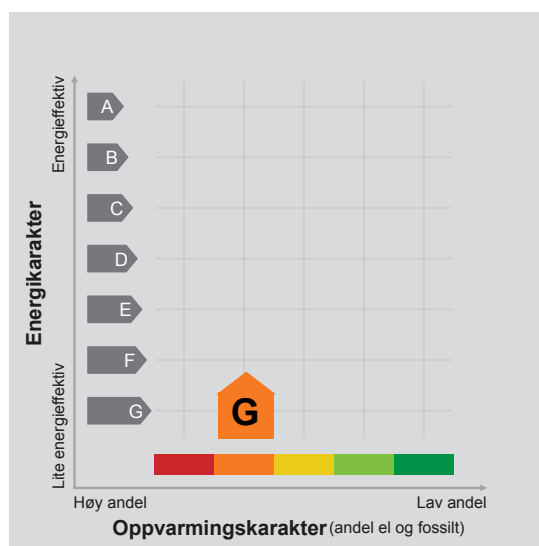
6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

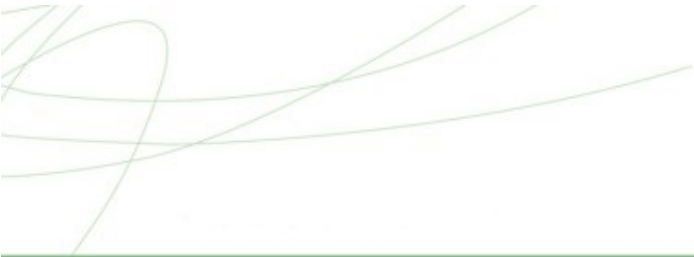
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

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

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

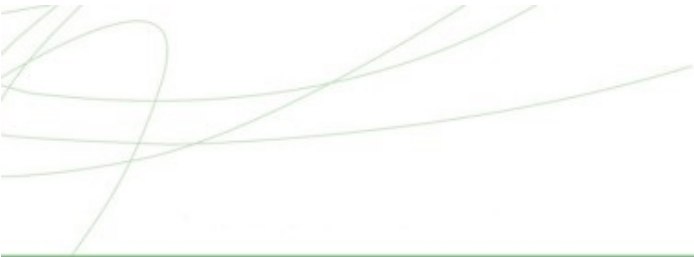
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 21: Installere solvarmeanlegg

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

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

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

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 25: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 26: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 27: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 28: Montering tetningslister

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

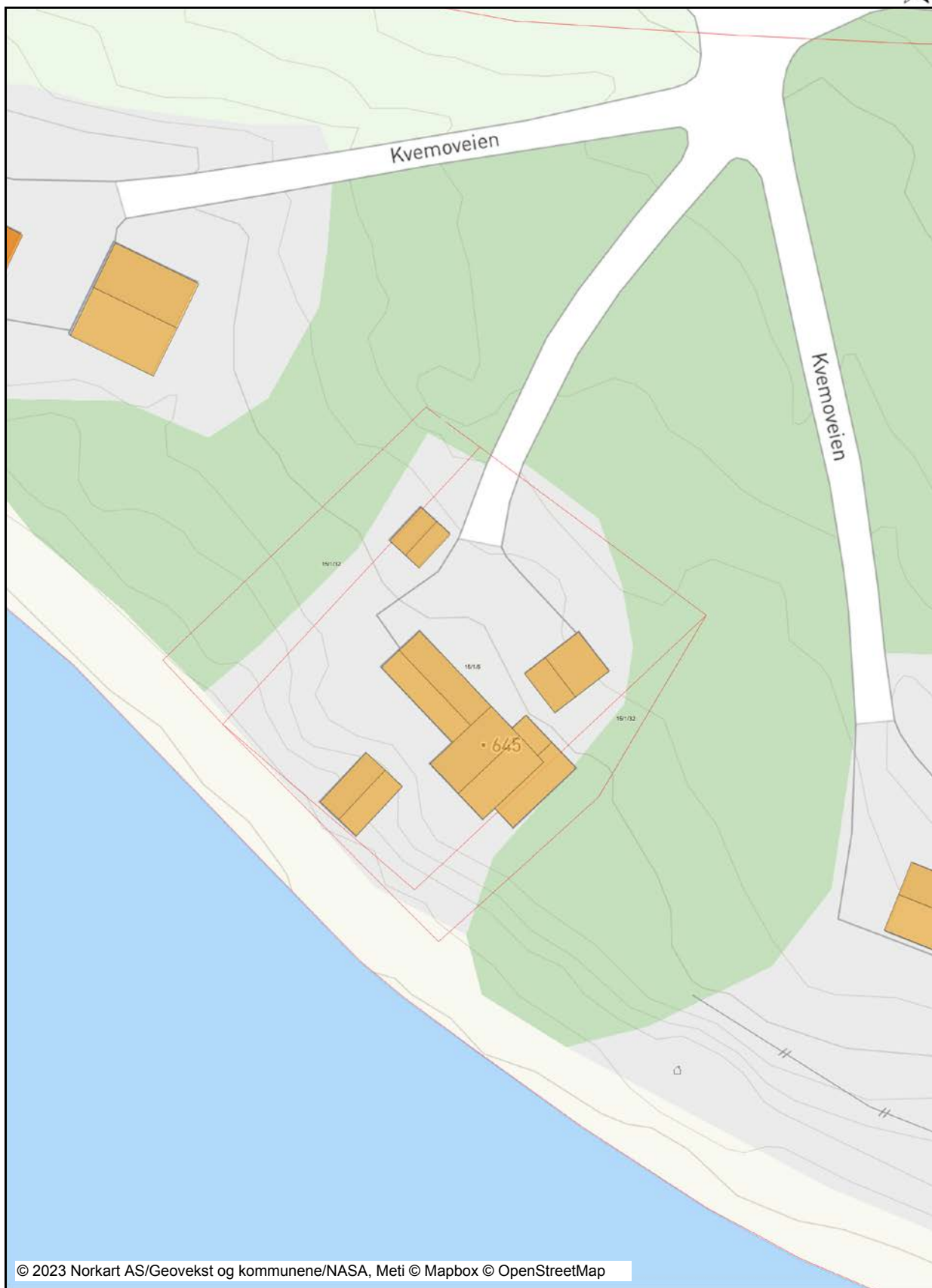


15/1/5

Dato: 21.09.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

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



Plan 1



Snitt A-A

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

Kommune
Lierne Kommune Heggvollveien 6 7882 Nordli

Ferdigattest

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

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

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

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

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

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

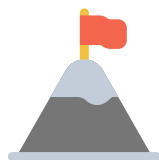
Underskrift		
Sted Nordli	Dato 12.07.2016	Stempel/underskrift Stig H. Freland

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

Kvemoveien 645

Høyde over havet

345 m



Offentlig transport

Sandvika 21 min
Linje 610 17.3 km

Strandli 21 min
Linje 610 17.7 km

Avstand til byer

Namsos 2 t 6 min

Steinkjer 2 t 10 min

Trondheim 3 t 56 min

Mo i Rana 4 t 9 min

Ladepunkt for el-bil

Lierne gjestegård, Nordli 26 min

Vintersport

Alpin

- Lierne Skisenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

Djupvatnet - aktiviteter 35 min

Sport

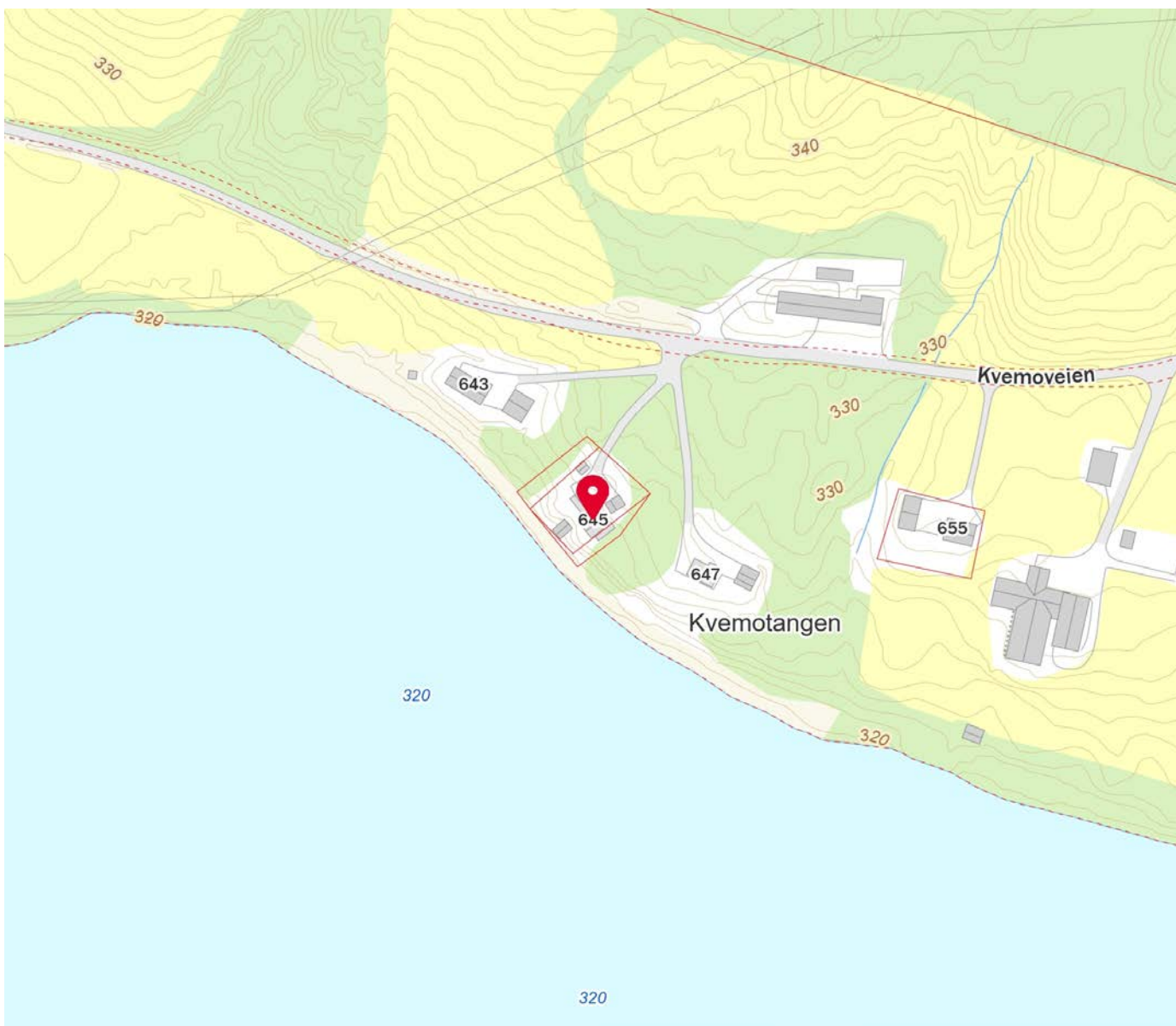
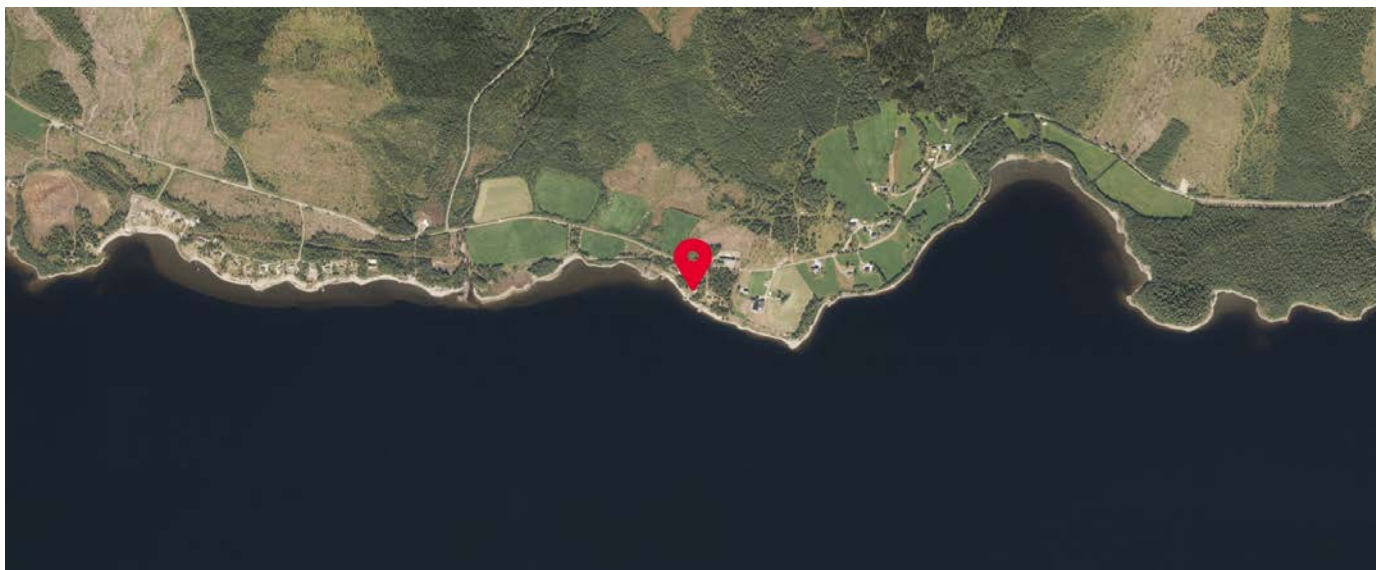
Kveli 11 min
Ballspill, sandvolleyball 7.4 km

Stortangen idrettsanlegg 23 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett 18.2 km

Dagligvare

Matkroken Kvelibua 10 min

Matkroken Lierne 21 min
Post i butikk, PostNord 17.3 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kvemoveien 645
7882 NORDLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø**Oppdragsnummer:** 1708230353**Telefon:** 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

14.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre