



aktiv.

Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA

**Landlig beliggende eiendom med
kystlinje og jaktrettigheter**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 490,-
Total ink omk.: Kr 1 897 490,-
Selger: Fredrik Davidsen
Skillingsaas

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
P-rom/BRA 100/150 kvm
Tomtstr.: 392370.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1707240114

Landlig beliggende eiendom med kystlinje og jaktrettigheter

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Tennfjordvågveien 251

Boligen

- Romslig bolig
- Etterisolert og skiftet bordkledning på en yttervegg
- Stue med MDF plater og laminatgulv
- Varmes opp ved hjelp av varmepumpe og vedfyring

Eiendommen

- Det er et område på nesten 100 mål som er satt av i arealplanene til fritidsboliger
- Jaktrettigheter
- Eiendom på ca 390 mål, med skog og sjø

Velkommen til hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Kommunale avgifter	76
Kommunal tilknytning	77
Feierappport	78
El-rapport Tensio	79
Bygningsskisse	80
Bygningsskisse fritidsboliger	82
Bygningsskisse naust	83
Matrikkelrapport	84
Nabolagsprofil	95
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 150kvm

P-rom 100kvm

BTA 150

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 50 kvm

2. etasje: 43 kvm Entré / gang, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom og Soverom

3. etasje: 57 kvm Gang / trapp og 6 soverom

Primærrom

1. etasje: 100 kvm Enebolig

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

392370.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 392 370,6 kvm. Det gjøres oppmerksom på at en liten del av eiendommen skal fradeles før salg, viser til vedlegget som heter "området som skal skilles ut", hvor ca område er tegnet inn i kartet. Selger har startet jobben med fradeling av dette området.

Ihht gårdskartet er det ca 20 mål fulldyrket jord på eiendommen. 107 mål produktiv skog. I tinglyst skylddelingsforretning fra 1957 er det påpekt at 99/38 har skogrett på en liten del av eiendommen.

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

Det gjøres oppmerksom på at selger har satt i gang en prosess med å skille ut en ?tomt som en av hyttenaboene skal kjøpe som tilleggstomt, så tomten blir litt mindre enn oppgitt. Se vedlagte kart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tennfjord, ca 5 min kjøring fra Naustbuka. På Naustbukta er det dagligvarehandel (Coop Marked) og post i butikk (postnummer 7990 Naustbukta). På Naustbukta ligger Gravvik kirke. Gråmarka IL har tilhold på Naustbukta. Gråmarka IL har fotballgruppe, friidrettsgruppe, skigruppe, trimgruppe og friluftsgruppe. På Naustbukta har også Ytre Namdal og Bindal Padlekubb, Gravvik og Årsetfjorden Skytterlag, Gravvik 4H, Norsk Tempoklubb - NTK avd. Ytre Namdal og Gråmarka snøscooterklubb tilhold. På Tennfjord er også den godt kjente Fingalshula. Fingalshula er ei stor hule som ligger i fjellsiden ved Tennfjord, inngangspartiet ligger ved et platå oppe i kløfta mellom bergryggene. Inngangen til hula befinner seg ca. 150 moh. Dette er den største samling hulemalerier i Norge og sannsynligvis i hele Nord-Europa. Den ligger ved foten av en ca. 30 meter høy, loddrett bergvegg som leder opp til toppen av fjellet Ramntind (182 moh.).

Adkomst

Enkel adkomst fra hovedveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig, fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gravvik barnehage (1-5 år)

Kjella barnehage (1-5 år)

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)

Skoler:

Gravvik oppvekstsenter (1-7 kl.)

Kolvereid skole (1-10 kl.)

Val videregående skole

Ytre Namdal videregående skole

Skolekrets

Gravvikoppvekstsenter samt Kolvereid barne og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nordeiterkorsen, Linje 761

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av ukjent alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering i perioden 1983 - 2013.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Avløp fra bolig til septikk ble satt inn rør av plast, i 2020

Arbeid utført av: F&t tankrens AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opprulling etter eltilsyne har vært der

Arbeid utført av: Viteq as

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

svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak garasje, etter isolert 1 vegg å byttet bordkledning

Arbeid utført av: Gravvikbyggsservice as

Innhold

Innhold bolig;

1. etg: entré /gang, bad, kjøkken , stue, trapperom og soverom

2. etg: gang, 5 soverom

Standard

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:

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Utvendig kledning av eternitt og liggende trekledning.

Eternitt er av eldre dato, liggende av nyere ukjent alder. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest som er kreftfremkallende. Ved fjerning/sanering av eternitt er det viktig å sette seg godt inn i lovverk i forhold til både håndtering og levering på avfallsmottak. TG 2 settes på grunn av eldre kledning, spikerlekter og evt vindsperre.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Eternittkledning, spikerlekter og evt vindsperre bak er av eldre dato. Derav TG 2.

Kledningen har oversteget over halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Rehabilitering av utvendig kledning anbefales planlagt.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet er et kaldloft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen observert stedvise fuktmerker i undertaket, men ingen fohøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk. For øvrig ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand. Det registreres spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering i perioden 1983 - 2013.

Det registreres noe slitasje på vinduer av eldre alder. En oppgradering / utskiftning anbefales planlagt.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering av vinduer er tidvis vanskelig å påvise men er påregnelig på sikt på eldre vinduer med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ut over dette slitasje på vinduer av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og furu.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er registrert slitasje på innvendige overflater.

For å tilfredsstille dagens forventning til standard anbefales det å planlegge en oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue i 1.etg.

Sotluke i kjeller.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

1.ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved inspeksjon av sluk er det ikke registrert symptomer på skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.

1.ETASJE > BAD: Ventilasjon:

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1.ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning fra 90 tallet med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap.

Innredningen har noe slitasje. Vurderes kun å være av kosmetisk betydning. Det er ved fuktsøk i gulv inne mellom benkeskap registrert fuktavvik. Årsak er trolig en lekkasje på vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Innredningen har slitasje. Det er registrert fukt i gulv i front kjøkkenskap/utslagsvask.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Slitasje vurderes kun å være av kosmetisk betydning. Årsak til fukt må undersøkes nærmere. (Se punktet "Rom under terreng" for videre omtale)

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2. Det anbefales åpning for kontroll av vannrør i forbindelse med kjøkken. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank:

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter. Berederen er gulvmontert i kjeller og i rom med sluk.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanke

Elektrisk anlegg:

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

Ja, Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales det å rekvirere eltakstmann, autorisert elektriker eller edt lokale eltilsyn fo kontroll av anlegget og tilstand

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Dreneringen er fra opprinnelig byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang).

Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved kontroll av kjeller er det registrert noe fukt. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes svikt i utvendig fuktsikring / drenering. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har i hovedsak betonggrunnmur. Delvis kledd med treullplater innvendig.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ved inspeksjon er det ikke registrert symptomer på skader i grunnmur som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Stedvise riss i murpuss

forekommer. Igjenpussing anbefales.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Stedvise riss i murpuss er registrert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Igjenpussing utvendig anbefales.

Terrengforhold:

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng. Det er på befaringsdagen ikke registrert ansamling av vann på bakken inntil boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er av ukjent alder.

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type, fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Terrassedør, 1.etg / 2.etg:

Bygningen har malt balkongdør i tre. Dørene er av eldre dato. Dør i 1.etg har betydelig slitasje utvendig. Bør skiftes. Terrassedør i 2.etg er avstengt og ikke i bruk. Er av eldre dato og derfor slitt.

Terrassedør i 2.etg må forbli stengt da det ikke er etablert veranda eller tilsvarende utvendig, for trygg ferdsel. TG 3 settes på grunn av råteskade i terrassedør i 1.etg og ellers generell slitasje.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.

Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv. Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen. Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

I underkant av kjøkken er det målt fuktavvik på 26,5 vektprosent i himling. Årsak er

trolig lekkasje fra vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes. Det anbefales å etablere kappilærbrytende sjikt under tresøyler som står mot betonggulvet. Søyler må skiftes da de er råteskadet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn. Trappa mangler rekkverk oppe i 2.etg. Tiltak må påregnes. Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert. Rekkverk mellom 1.etg og 2.etg er lavere (76 cm) enn anbefalt minimumshøyde på 90 cm. Det anbefales å foreta tiltak for å sikre trappa ved bruk.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler rekkverk i 2.etg.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må etableres i 2.etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering er det målt motfall på gulv. Motfall gir TG 3 i henhold til rapportens referansenivå. Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning med bruken med dusjkabinett. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.

Vurdering av avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på fallforhold. Det må påregnes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Om man forlater boligen over tid anbefales det å skru av vannet til boligen / rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Boligen selges slik den er på visningen. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Materiale og utstyr som står i garasjen samt i fjøset skal ryddes opp av selger, det samme gjelder bilder og div utstyr som står utenfor.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke innlagt fiber i boligen. Det er planer om fiberutbygging i området ila 2025.

Parkering

Parkering på gårds plass eller på felles biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Tt forsikring

Diverse

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

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.

Handelen er betinget av panthavers salgssamtykke.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe, varmekabler på gulvet på badet samt elektriske ovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse. 21.05.2024 skriver feier: Ikke kontrollert, bakkestige ikke tilgjengelig. Neste planlagte feiing: 21.05.2026

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

Kommunale avgifter

Kr 12 203

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 45 055

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 6 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/99/6:

04.12.1915 - Dokumentnr: 900123 - Utskifting
Overutskiftning.

10.08.1948 - Dokumentnr: 1748 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:17

23.01.1957 - Dokumentnr: 236 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:21
Bestemmelse om vannledning

16.09.1958 - Dokumentnr: 990449 - Elektriske kraftlinjer

05.02.1960 - Dokumentnr: 373 - Elektriske kraftlinjer

23.01.1979 - Dokumentnr: 672 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:22
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om naustplass

Diverse påtegning
Avtale om plassering av naust
Med flere bestemmelser

17.10.1985 - Dokumentnr: 8620 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:23
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om naustplass

27.07.1987 - Dokumentnr: 5793 - Elektriske kraftlinjer

10.07.2000 - Dokumentnr: 3378 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:22

03.05.2005 - Dokumentnr: 2240 - Jordskifte
Sak nr.6/1999
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2006 - Dokumentnr: 3275 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:21
Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

06.07.2006 - Dokumentnr: 3895 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:22

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

07.05.2007 - Dokumentnr: 2881 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:40

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rett til flytebrygge i tilknytning til fritidshuset

24.09.2007 - Dokumentnr: 760094 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:17

Avtale vedr kaianlegg

Med flere bestemmelser

24.09.2007 - Dokumentnr: 760094 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:22

Avtale vedr kaianlegg

Med flere bestemmelser

24.09.2007 - Dokumentnr: 760094 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Finseth Magne Torbjørn

Fnr: 050247 43960

Avtale vedr kaianlegg

Med flere bestemmelser

24.09.2007 - Dokumentnr: 760094 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Finseth Torild Marie Helmersen

Fnr: 310351 42218

Avtale vedr kaianlegg

Med flere bestemmelser

04.06.2008 - Dokumentnr: 450293 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:22

23.12.2010 - Dokumentnr: 1017310 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:29

23.12.2010 - Dokumentnr: 1017310 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:29

Med flere bestemmelser

13.09.2016 - Dokumentnr: 829225 - Bestemmelse om veg

13.09.2016 - Dokumentnr: 829225 - Best. om vann/kloakkledn.

13.09.2016 - Dokumentnr: 829225 - Elektriske kraftlinjer

18.06.2024 - Dokumentnr: 1582362 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

17.12.2024 - Dokumentnr: 2384914 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

23.08.1913 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:1

06.11.1927 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:11

10.08.1948 - Dokumentnr: 901750 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:17

23.01.1957 - Dokumentnr: 900239 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:21

31.10.1978 - Dokumentnr: 909147 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:22

07.10.1985 - Dokumentnr: 990014 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:23

08.02.1994 - Dokumentnr: 1145 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:29

20.06.1994 - Dokumentnr: 4680 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2005 - Dokumentnr: 3014 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:34

22.06.2005 - Dokumentnr: 3357 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:35

22.06.2005 - Dokumentnr: 3357 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2005 - Dokumentnr: 6753 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:36

17.11.2005 - Dokumentnr: 6754 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1751 Gnr:99 Bnr:37

10.01.2007 - Dokumentnr: 178 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:40

21.01.2008 - Dokumentnr: 54585 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:99 Bnr:41

03.08.2016 - Dokumentnr: 698668 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1751 Gnr:99 Bnr:58

01.01.2018 - Dokumentnr: 165539 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:99 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 574697 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:99 Bnr:6

18.02.2008 - Dokumentnr: 141613 - Bestemmelse om naustplass

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:99 Bnr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei fram til avkjørselen til eiendommen. Det er innlagt helårsvann, fra privat brønn, som kommer fra oppkom. Ifølge selger er vannet godt. Kjøpers ansvar og risiko. Avløp i septikk med kommunal tømming.

Regulerings og arealplaner

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, er eiendommen satt av til: - LNFR-formål dvs. landbruks-, natur-, frilufts-, og reindriftsområde - BR03 , dvs. framtidig hytteområde Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. Planen ble 1.gangs behandlet i Nærøysund

kommunestyre 26.09.2023 og den 30.11.2023 ble planen lagt ut på høring.

Høringsfrist var 15.02.2024. I forslaget til ny plan er eiendommen også foreslått som LNFR-område og framtidig hytteområde, men området for framtidig hytteområde er redusert sammenlignet med gjeldende plan, se vedlagte kart.

I 2015 ble det gitt byggetillatelse for to fritidsboliger og en rekke med naust på eiendommen (Hatlvika). Av kart ser det ikke ut til at disse byggene er oppført, og byggetillatelsen er per i dag utgått (3årsfrist).

I 2016 ble det gitt byggetillatelse for flytebryggeanlegg. Anlegget skulle imidlertid være i tilknytning til naustene, jf. vilkår i byggetillatelsen, og når naustene ikke er bygd er forutsetningene i byggetillatelsen ikke oppfylt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøpet er forbehold godkjent søknad om konsesjon.

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i

konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse skjer snarest etter godkjent konsesjonssøknad.

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

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

47 490 (Omkostninger totalt)

62 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 912 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 915 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 490

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 30 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 100 Utlegg fotograf, 1001
- 3 600 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) x 15

Totalt kr: 63 050

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

Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler

Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6
7900 Rørvik
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

27.12.2024





















Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

Avdelingsbanksjef
Tlf. 992 66 806
aka@grong-sparebank.no



IDA
GULLIKSEN

Kunderådgiver
Tlf. 991 00 071
igu@grong-sparebank.no



TONE
INGEBRIGTSEN

Kunderådgiver
Tlf. 917 35 327
tin@grong-sparebank.no

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



Tlf. 74 31 28 60 • www.grong-sparebank.no

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tennfjordvågevegen 251, 7990 NAUSTBUKTA



NÆRØYSUND kommune



gnr. 99, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 18.07.2024

Rapportdato: 04.08.2024

Oppdragsnr.: 18795-1358

Referansenummer: WR1320

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av ukjent alder.
Taket er besikket fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Takrenner og nedløpsrør består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Utvendig kledning av eternitt og liggende trekledning.
Eternitt er av eldre dato, liggende av nyere ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest som er kreftfremkallende.
Ved fjerning/sanering av eternitt er det viktig å sette seg godt inn i lovverk i forhold til både håndtering og levering på avfallsmottak.

TG 2 settes på grunn av eldre kledning, spikerlekter og evt vindspærre.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er et kaldloft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen observert stedvis fuktmerker i undertaket, men ingen forhøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk.
For øvrig ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det registreres spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må påregnes.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datering i perioden 1983 - 2013.
Det registreres noe slitasje på vinduer av eldre alder.
En oppgradering / utskiftning anbefales planlagt.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering av vinduer er tidvis vanskelig å påvise men er påregnelig på sikt på eldre vinduer med 2 lags glass.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er registrert slitasje på innvendige overflater.
For å tilfredsstille dagens forventning til standard anbefales det å planlegge en oppgradering.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue i 1.etg.
Sotluke i kjeller.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltakt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.
Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter.
Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

I underkant av kjøkken er det målt fuktavvik på 26,5 vektprosent i himling. Årsak er trolig lekkasje fra vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Det anbefales å etablere kappilærbrytende sjikt under tresøyler som står mot betonggulvet.
Søyler må skiftes da de er råteskadet.
Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.
Trappa mangler rekkverk oppe i 2.etg. Tiltak må påregnes.
Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.
Rekkverk mellom 1.etg og 2.etg er lavere (76 cm) enn anbefalt minimumshøyde på 90 cm.
Det anbefales å foreta tiltak for å sikre trappa ved bruk.
Innvendig har boligen en kombinasjon av profilerte, finerte og hvite finerte dører.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har ukjent opprinnelse.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Avløp direkte til sluk.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering er det målt motfall på gulv.
Motfall gir TG 3 i henhold til rapportens referansenivå.
Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning med bruken med dusjkabinett. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.
Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ved inspeksjon av sluk er det ikke registrert symptomer på skader.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørrerskel.
Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken.
Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 90 tallet med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Innredningen har noe slitasje. Vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

Det er ved fuktsøk i gulv inne mellom benkeskap registrert fuktavvik.
Årsak er trolig en lekkasje på vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.
Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Det anbefales åpning for kontroll av vannrør i forbindelse med kjøkken. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.
Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg. Mitsubishi med produksjonsår 2014.
Boligen har en varmtvannstank på 194 liter.
Berederen er gulvmontert i kjeller og i rom med sluk.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.
Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Elanlegget er et åpent anlegg i hovedsak fra byggeår.
Sikringer består av skrusikringer, er etablert på vegg oppe på loftsgang.
Det er krav til minst en brannvarsler og minst et slukkeapparat i hver etasje.
Om slukkeapparat er over 10 år, skal det enten inn på service eller skiftes.
Brannvarslere som er over 10 år må skiftes, dette avhengig av enkelte produsenter som har kortere levetid.
Dette til orientering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra opprinnelig byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved kontroll av kjeller er det registrert noe fukt. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes svikt i utvendig fuksikring / drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygningen har i hovedsak betonggrunnmur.

Delvis kledd med treullplater innvendig.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Ved inspeksjon er det ikke registrert symptomer på skader i grunnmur som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Stedvise riss i murpuss forekommer. Igjenpussing anbefales.

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Det er på befaringsdagen ikke registrert ansamling av vann på bakken inntil boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er av ukjent alder. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type, fra byggeår.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Derav TG 2 på konstruksjonen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

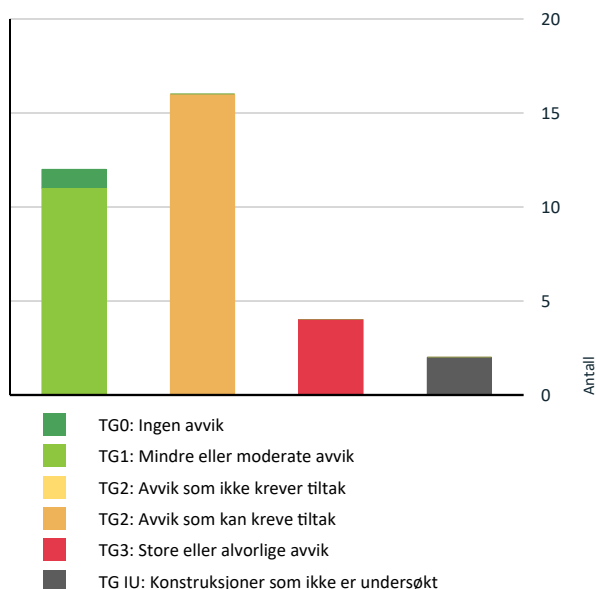
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

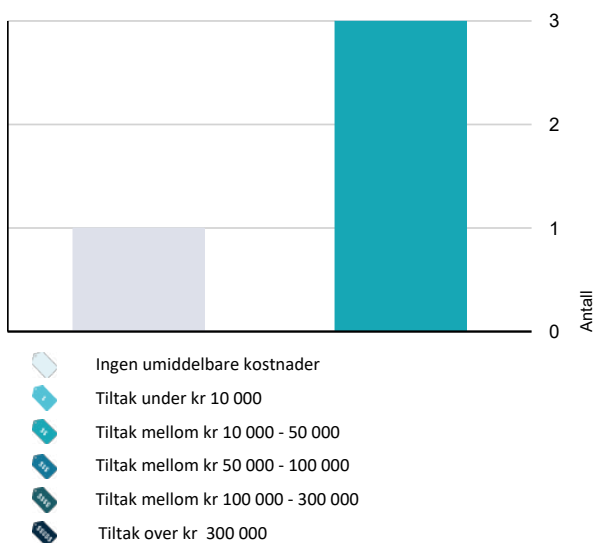
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrassedør, 1.etg / 2.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Tilleggsbygninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Utvendig kledning av eternitt og liggende trekledning.

Eternitt er av eldre dato, liggende av nyere ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest som er kreftfremkallende.

Ved fjerning/sanering av eternitt er det viktig å sette seg godt inn i lovverk i forhold til både håndtering og levering på avfallsmottak.

TG 2 settes på grunn av eldre kledning, spikerlekter og evt vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternittkledning, spikerlekter og evt vindsperre bak er av eldre dato. Derav TG 2.

Kledningen har oversteget over halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av utvendig kledning anbefales planlagt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet er et kaldloft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen observert stedvis fuktmerker i

Tilstandsrapport

undertaket, men ingen fohøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk.
For øvrig ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det registreres spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datering i perioden 1983 - 2013.
Det registreres noe slitasje på vinduer av eldre alder.
En oppgradering / utskiftning anbefales planlagt.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering av vinduer er tidvis vanskelig å påvise men er påregnelig på sikt på eldre vinduer med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Ut over dette slitasje på vinduer av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Ytterdør

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1992.
Noe slitasje må påregnes. Ut over dette fungerer døren som tiltenkt på befaringsdagen.

TG 3 Terrassedør, 1.etg / 2.etg

Bygningen har malt balkongdør i tre. Dørene er av eldre dato.
Dør i 1.etg har betydelig slitasje utvendig. Bør skiftes.
Terrassedør i 2.etg er avstengt og ikke i bruk. Er av eldre dato og derfor slitt.
Terrassedør i 2.etg må forbli stengt da det ikke er etablert veranda eller tilsvarende utvendig, for trygg ferdsel.
TG 3 settes på grunn av råteskade i terrassedør i 1.etg og ellers generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilleggsbygninger

Tilleggsbygninger er ut over underliggende kommentarer ikke kontrollert eller vurdert i rapporten.

Uthus er av dårlig forfatning og må påregnes totalrehabilitering. Er ikke oppmålt eller kontrollert på befaringsdagen

Bod (tidligere fjøs) er ikke oppmålt på befaringsdagen da den er låst.
Er heller ikke kontrollert i forhold til tilstand, som derfor er usikker.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er registrert slitasje på innvendige overflater.
For å tilfredsstille dagens forventning til standard anbefales det å planlegge en oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn på stue i 1.etg.
Sotluke i kjeller.

Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltakt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.

Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under golvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.

Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

I underkant av kjøkken er det målt fuktavvik på 26,5 vektprosent i himling. Årsak er trolig lekkasje fra vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Det anbefales å etablere kappilærbrytende sjikt under tresøyler som står mot betonggulvet. Søyler må skiftes da de er råteskadet.

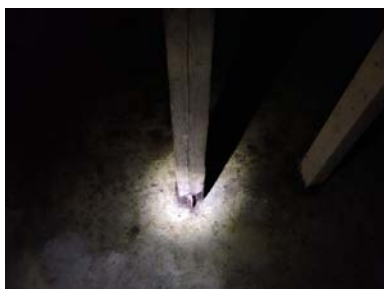
Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.

Trappa mangler rekkverk oppe i 2.etg. Tiltak må påregnes.

Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.

Rekkverk mellom 1.etg og 2.etg er lavere (76 cm) enn anbefalt minimumshøyde på 90 cm.

Det anbefales å foreta tiltak for å sikre trappa ved bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

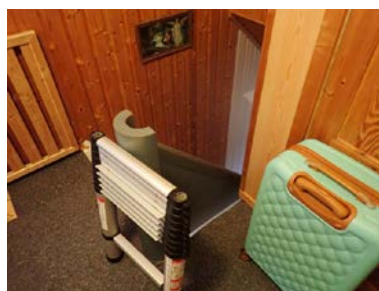
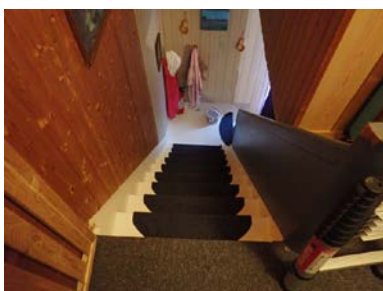
Det mangler rekkverk i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må etableres i 2.etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen en kombinasjon av profilerte, finerte og hvite finerte dører.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent opprinnelse.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Avløp direkte til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering er det målt motfall på gulv.

Motfall gir TG 3 i henhold til rapportens referansenivå.

Vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning med bruken med dusjkabinett. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på fallforhold.

Det må påregnes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Om man forlater boligen over tid anbefales det å skru av vannet til boligen / rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ved inspeksjon av sluk er det ikke registrert symptomer på skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 90 tallet med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredningen har noe slitasje. Vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

Det er ved fuktsøk i gulv inne mellom benkeskap registrert fuktavvik. Årsak er trolig en lekkasje på vannrør i forbindelse med kjøkken. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje.
Det er registrert fukt i gulv i front kjøkkenskap/utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje vurderes kun å være av kosmetisk betydning.
Årsak til fukt må undersøkes nærmere. (Se punktet "Rom under terreng" for videre omtale)

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Det anbefales åpning for kontroll av vannrør i forbindelse med kjøkken. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg.

Mitsubishi med produksjonsår 2014.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter.

Berederen er gulvmontert i kjeller og i rom med sluk.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er et åpent anlegg i hovedsak fra byggeår.

Sikringer består av skrusikringer, er etablert på vegg oppe på loftsgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

4. **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales det å rekvirere eltakstmann, autorisert elektriker eller edt lokale eltilsyn fo kontroll av anlegget og tilstand.

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er krav til minst en brannvarsler og minst et slukkeapparat i hver etasje.

Om slukkeapparat er over 10 år, skal det enten inn på service eller skiftes.

Brannvarslere som er over 10 år må skiftes, dette avhengig av enkelte produsenter som har kortere levetid.

Dette til orientering.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra opprinnelig byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved kontroll av kjeller er det registrert noe fukt. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes svikt i utvendig fuksikring / drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har i hovedsak betonggrunnmur. Delvis kledd med treullplater innvendig.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Ved inspeksjon er det ikke registrert symptomer på skader i grunnmur som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Stedvise riss i murpuss forekommer. Igjenpussing anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise riss i murpuss er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Igjenpussing utvendig anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Det er på befaringsdagen ikke registrert ansamling av vann på bakken inntil boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er av ukjent alder. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type, fra byggeår.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

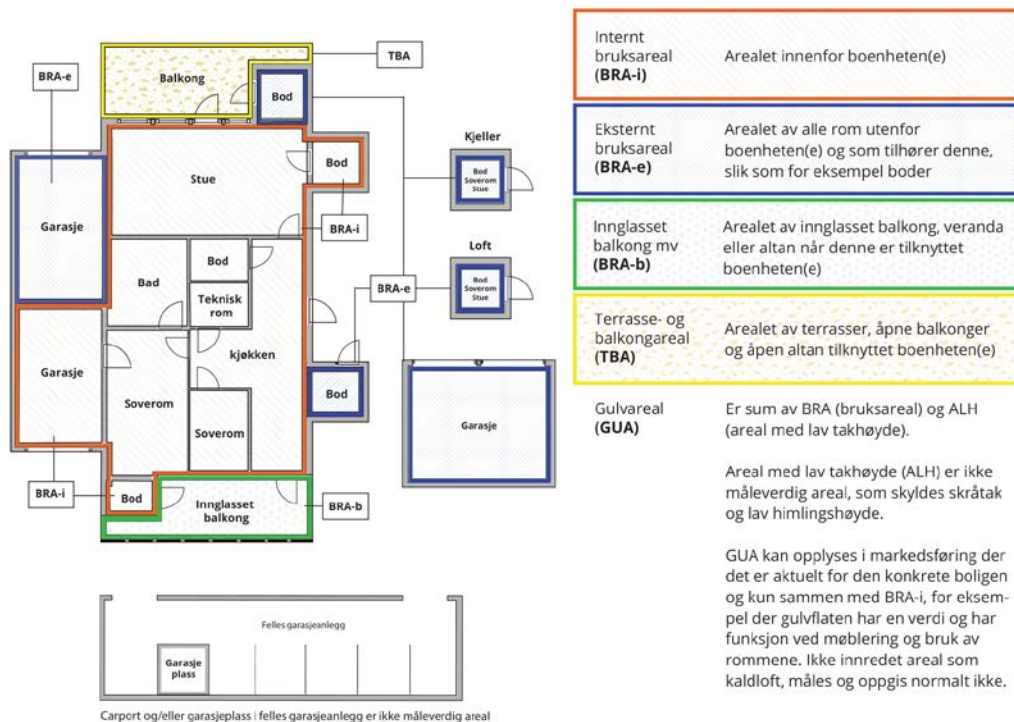
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57			57	
2.etasje	43			43	
Kjeller	50			50	
SUM	150				
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré / gang, Bad , Kjøkken , Stue , Trapperom , Soverom		
2.etasje	Gang / trapp, 6 soverom		
Kjeller			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	99	6		0	392370.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tennfjordvågvegen 251

Hjemmelshaver

Skillingsaas Fredrik Davidsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til ca 4,9 km (8 min kjøring) fra Coop marked Naustbukta.
Ca 28 km (28 min kjøring) fra Kolvereid og ca 20 km fra Bogen i nord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk og spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat. Opparbeidet med parkering for flere biler.
Gressplen rundt deler av boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR1320>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707240114	

Selger 1 navn
Fredrik Davidsen Skillingsaas

Gateadresse	
Tennfjordvågvegen 251	

Poststed	Postnr
NAUSTBUKTA	7990

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1707240114

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707240114

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707240114

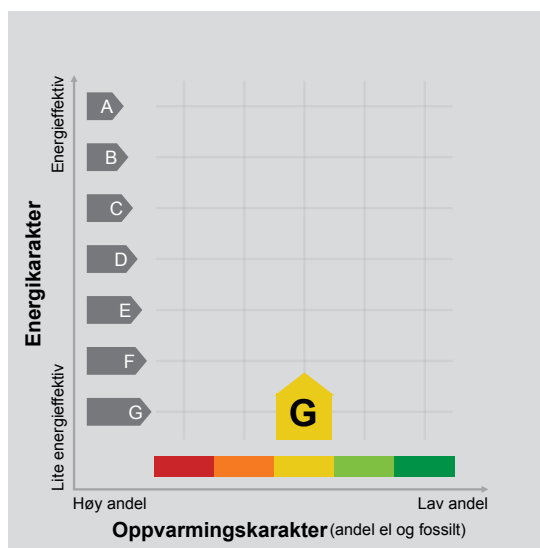
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Skillingsaas	a98296b8c3687566b14c24 f1e466dbf4f9267f24	18.12.2024 18:00:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707240114

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tennfjordvågvegen 251
Postnummer	7990
Sted	NAUSTBUKTA
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186845927
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61543
Dato	18.12.2024
Innmeldt av	STÅLE HJELMSETH



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

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

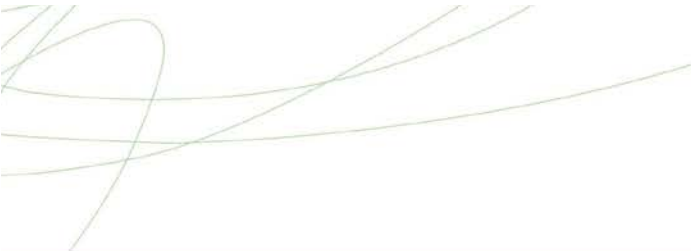
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

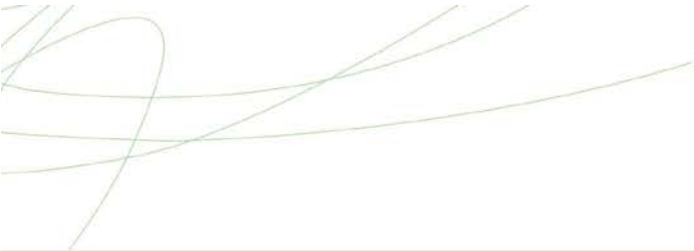
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

- Isolere varmtvannsrør
- Termografering og tetthetsprøving

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

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 150
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

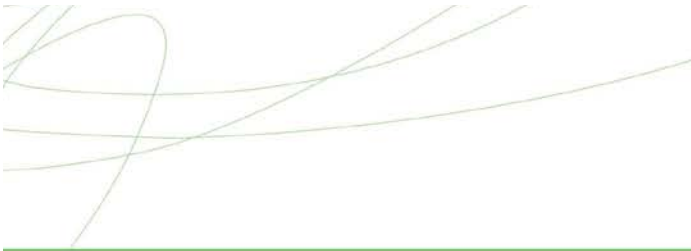
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av 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: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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 vegg.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 99 **Bruksnr.:** 6**Adresse:** Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA**Referanse:** 1707240114

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		612
Slamtømming		3380
Eiendomsskatt		2091

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 99 **Bruksnr.:** 6

Adresse: Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA

Referanse: 1707240114

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: mandag 16. desember 2024 11:04
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8200172

Ny melding om din Infoland®-ordre #8200172

Ordre referanse: 1707240114

16-12-2024 11:03:49 21.05.2024 skriver feier: Ikke kontrollert, bakkestige ikke tilgjengelig. Neste planlagte feiing: 21.05.2026

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

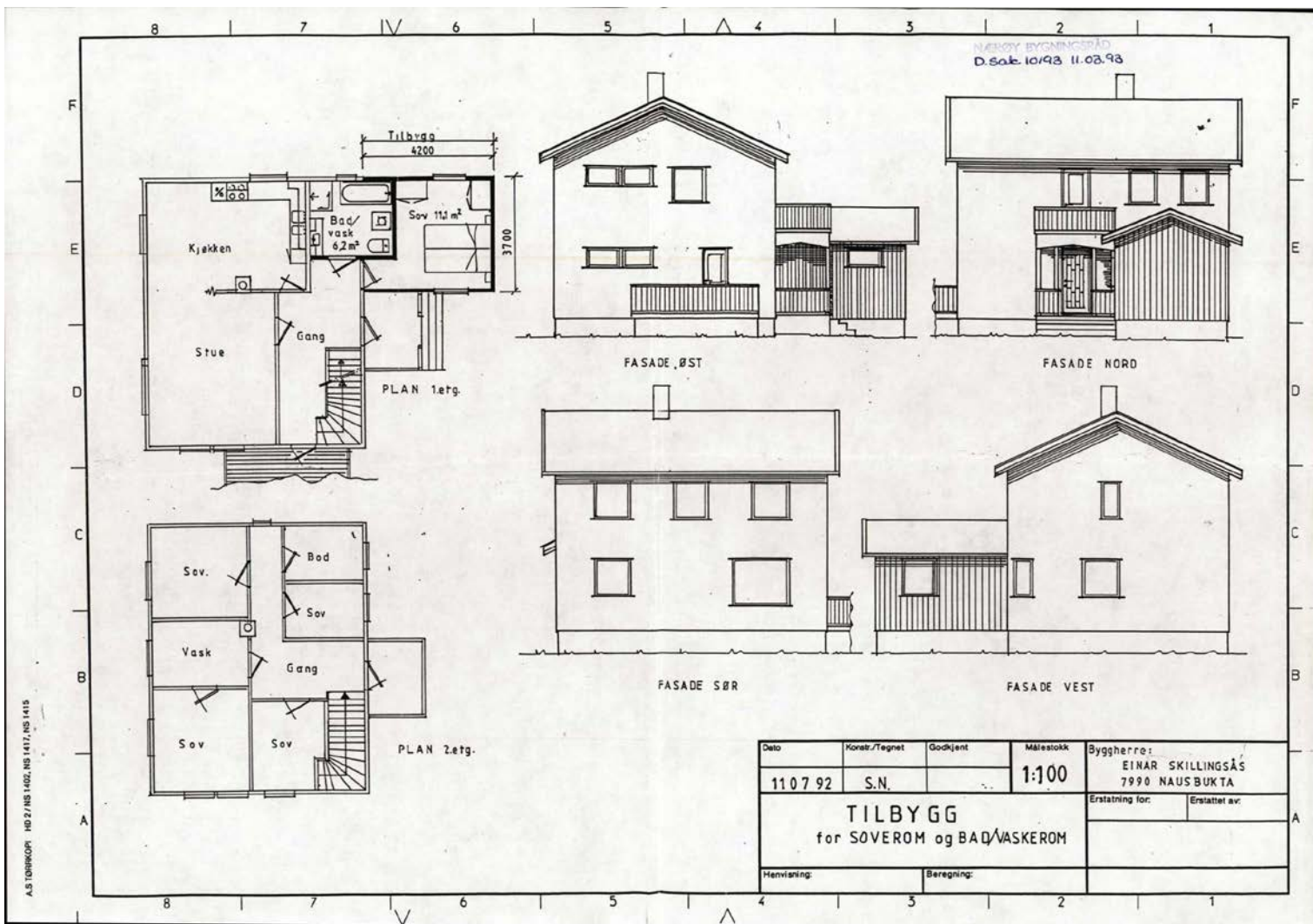
Matrikkel: 5060/99/6/0/0 Id: 154977302 Label: Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA H0101 Type: VÅNINGSHUS Bygningstype: 113 VÅNINGSHUS Etasjer: 3 Bruksareal_bygning: 178.0 Adresse: Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA Etasjekode: H0101 Bruksareal: 178.0 Andelseier0: Fredrik Davidsen Skillingsaas Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Byggningsnummer: 186845927 Enheter: 1 Etasjenummer: 1

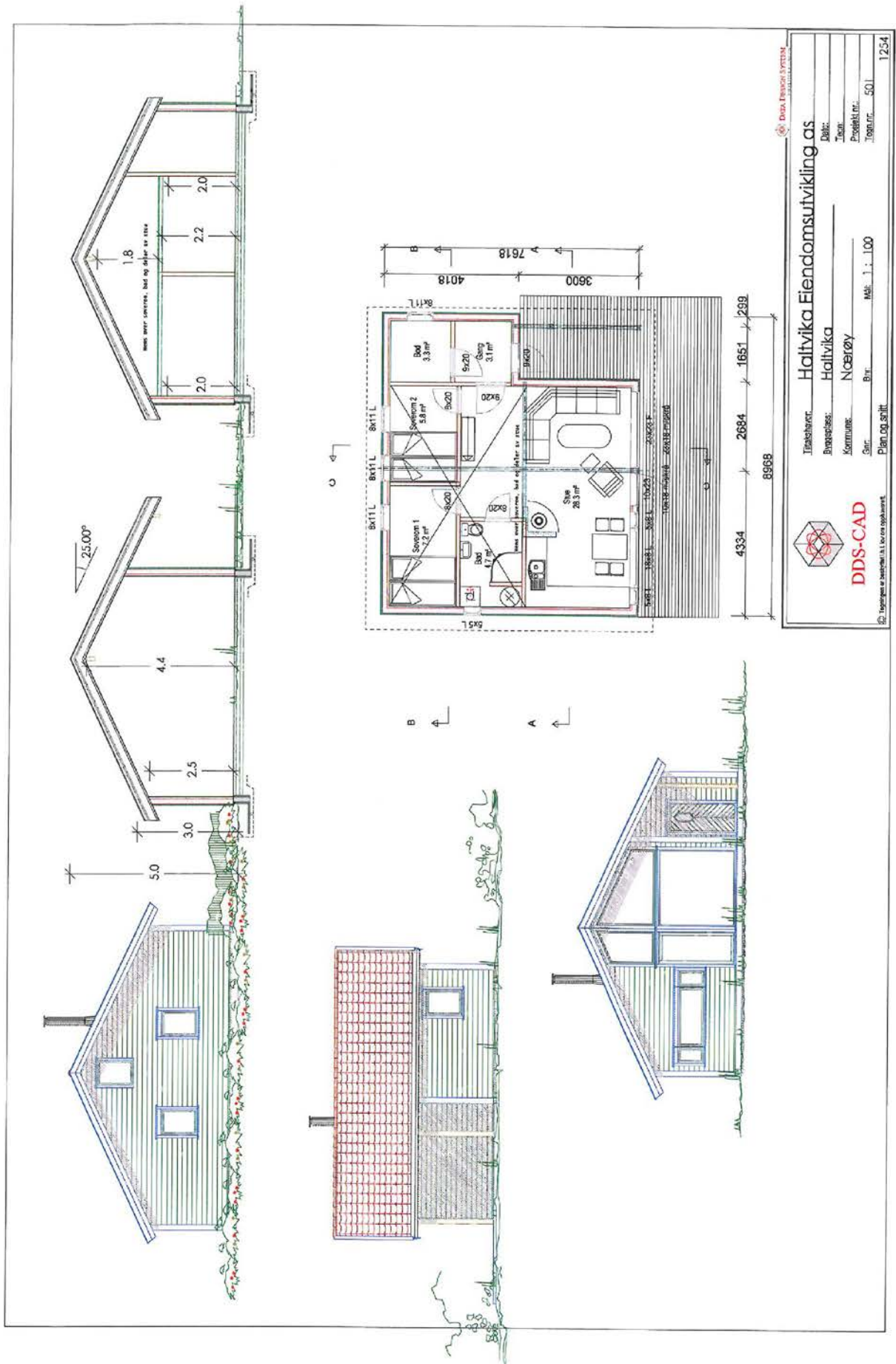
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	99	Bruksnr:	6	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Tennfjordvågvegen 251, 7990 NAUSTBUKTA						
Dato:	10.12.2024	Målnummer:					

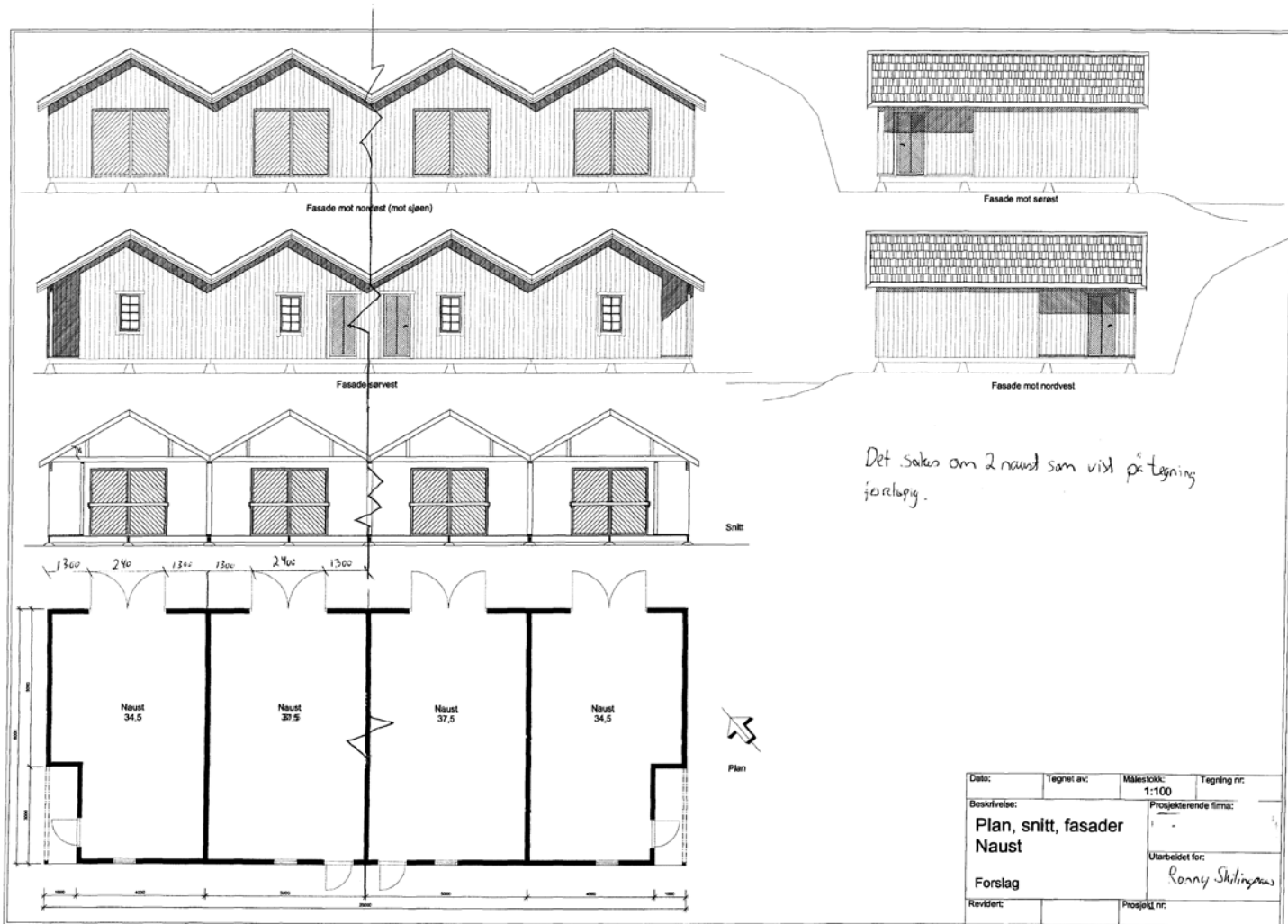
4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	26.09.2023	
Merknader:		





Trashtaker:	Haltvika Eiendomsutvikling as
Bruker:	Haltvika
Kommune:	Nærbø
Størrelse:	1 : 100
Plan og skisse:	Plan og skisse
Prosjekt nr.:	501
Tegnet av:	1254



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 99, Bruksnr 6	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	305 Halvøya
Veiadresse:	Tennfjordvågvegen 251, gatenr 51522	Valgkrets:	12 Kolvereid
	7990 Naustbukta	Kirkesogn:	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		
Veiadresse:	Tennfjordvågvegen 257, gatenr 51522		
	7990 Naustbukta		
Oppdatert:	12.01.2023		
Veiadresse:	Tennfjordvågvegen 259, gatenr 51522		
	7990 Naustbukta		
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Sve	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.08.1913	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	392 370,6 kvm	Skyld:	0,41		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
46257	Gravminne	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	09.08.2016		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
60339	Bergkunst	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	17.02.2023		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.06.2021	Berørt	5060/99/6	0,0
	Matrikkelført: 29.06.2021	Berørt	5060/99/34	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 25.06.2021	Avgiver	5060/99/34	-164,6
	Matrikkelført: 30.06.2021	Berørt	5060/99/6	0,0
		Mottaker	5060/99/65	164,6
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5060/99/6	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5060/99/6	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.06.2016	Avgiver	5060/99/6	-1 083,7
	Matrikkelført: 01.08.2016	Berørt	5060/99/40	0,0
		Mottaker	1751/99/58	1 083,7
Feilretting	Forretning: 26.01.2012	Berørt	1751/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 30.01.2012	Berørt	5060/99/6	0,0
		Berørt	5060/99/18	0,0
Feilretting	Forretning: 26.01.2012 Matrikkelført: 30.01.2012	Berørt	1751/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1751/Vannteig(er)	0,0
		Berørt	5060/99/1	0,0
		Berørt	5060/99/2	0,0
		Berørt	5060/99/4	0,0
		Berørt	5060/99/6	0,0
		Berørt	5060/101/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.04.2010 Matrikkelført: 28.04.2010	Avgiver	5060/99/4	-2 811,8
		Berørt	1751/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1751/Vannteig(er)	0,0
		Berørt	5060/98/1	0,0
		Berørt	5060/98/3	0,0
		Berørt	5060/98/14	0,0
		Berørt	5060/98/23	0,0
		Berørt	5060/99/6	0,0
		Berørt	5060/99/13	0,0
		Berørt	5060/99/18	0,0
		Berørt	5060/99/27	0,0
		Berørt	5060/99/32	0,0
		Mottaker	5060/99/48	2 811,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 09.11.2007 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/6	-3 135,4
		Mottaker	5060/99/41	3 135,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 17.11.2006 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/6	-570,4
		Mottaker	5060/99/40	570,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 11.10.2005 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/6	-557,7
		Mottaker	1751/99/37	557,7
Kart- og delingsforretning	Forretning: 07.10.2005 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/6	-319,8
		Mottaker	5060/99/36	319,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 13.04.2005 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/6	-2 290,9
		Mottaker	5060/99/34	2 290,9
Kart- og delingsforretning	Forretning: 13.04.2005 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/6	-1 650,0
		Mottaker	5060/99/35	1 650,0
Grensejustering	Forretning: 13.04.2005 Matrikkelført:	Avgiver	5060/99/22	-44,4
		Mottaker	5060/99/6	44,4

Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.12.1993	Avgiver	5060/99/6	-993,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/29	993,0
Etablering av feste	Forretning:	27.11.1989	Avgiver	5060/99/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1751/99/6/2	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.08.1985	Avgiver	5060/99/6	-474,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/23	474,0
Skylddeling	Forretning:	31.10.1978	Avgiver	5060/99/6	-1 302,2
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/22	1 302,2
Skylddeling	Forretning:	23.01.1957	Avgiver	5060/99/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/21	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.08.1948	Avgiver	5060/99/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/17	0,0
Skylddeling	Forretning:	23.08.1913	Avgiver	5060/99/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/6	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	5060/98/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/99/2	0,0
			Mottaker	5060/99/4	0,0
			Mottaker	5060/99/6	0,0
			Mottaker	5060/99/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tennfjordvågevegen 251	H0101	Bolig	178,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Byggsnr:	186845927			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			55,0		55,0				
H01	1		68,0		68,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Verkstedbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tennfjordvågevegen 251	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	186845919			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	186845900			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

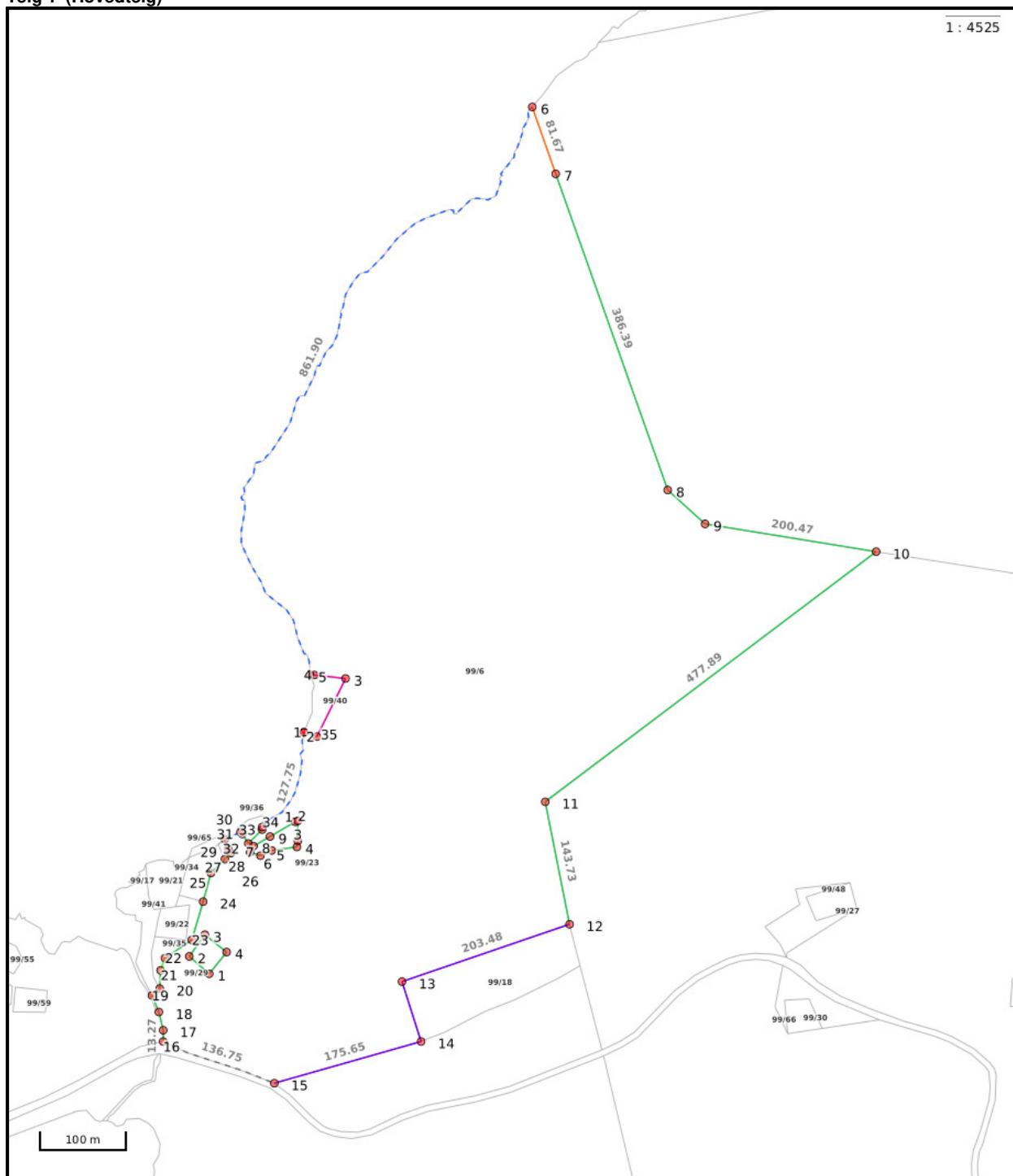
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 392 370,60m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 211 555,79	626 552,33	15,29m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	20		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 211 552,51	626 567,27	74,09m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	20		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 211 621,54	626 594,18	36,95m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	500		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 211 622,46	626 557,24	4,33m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	20		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 211 622,54	626 552,91	861,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
6	7 212 297,77	626 745,11	81,67m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	7 212 223,72	626 779,56	386,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 211 873,38	626 942,52	57,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 211 838,46	626 988,57	200,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 211 825,12	627 188,60	477,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 211 502,84	626 835,74	143,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 211 365,14	626 876,92	203,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 211 280,75	626 691,77	72,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 211 214,28	626 719,51	175,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 211 150,35	626 555,91	136,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
16	7 211 186,13	626 424,16	13,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
17	7 211 199,37	626 423,26	21,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
18	7 211 219,77	626 416,18	20,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
19	7 211 237,72	626 406,37	11,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 211 246,28	626 414,16	20,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	7 211 267,13	626 413,16	15,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	7 211 282,18	626 417,55	36,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	7 211 305,20	626 445,88	46,45m	Terrengmålt	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	7 211 350,73	626 455,06	33,90m	Terrengmålt	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	7 211 384,22	626 460,32	22,46m	Terrengmålt	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	7 211 401,45	626 474,72	9,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	7 211 408,99	626 481,00	5,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	7 211 414,23	626 478,20	11,93m	Terrengmålt	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	7 211 424,79	626 472,65	21,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
30	7 211 434,67	626 490,27	2,74m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
31	7 211 432,60	626 492,06	13,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	7 211 422,74	626 500,58	22,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

33	7 211 439,97	626 514,84	3,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	7 211 443,17	626 514,75	127,75m	Digitalt stereoinstrument	9999	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
35	7 211 555,89	626 551,94	0,40m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 211 452,28	626 551,24	3,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 211 453,70	626 554,58	22,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 211 431,04	626 557,07	7,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 211 424,04	626 556,18	28,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 211 416,73	626 528,16	14,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 211 409,49	626 515,23	12,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 211 412,57	626 503,45	7,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 211 419,64	626 506,54	21,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 211 432,16	626 524,39	33,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	Fjell		Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 211 268,44	626 469,77	31,01m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 211 286,84	626 444,81	30,19m	Terrengmålt	14	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 211 312,82	626 460,18	32,81m	Terrengmålt	14	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 211 295,06	626 487,77	32,13m	Terrengmålt	14	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Området som skal fradeles før salget.

Området som er rød stippet, skal det være vegrett til området. Område som er helt gult er en eksisterende hytte. Område som er markert med gul linje er område som skal skilles ut fra eiendommen.



Nabolagsprofil

Tennfjordvågvegen 251

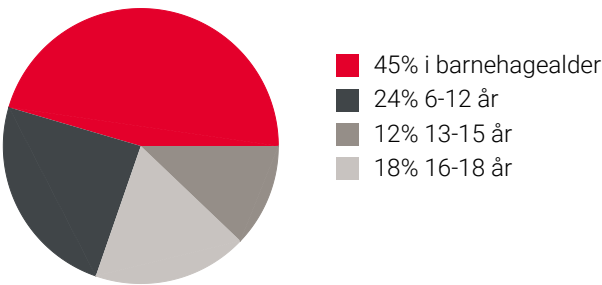
Offentlig transport

🚏 Nordeiterkorsen Linje 761	3 min 🚶 2.5 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	50 min 🚶

Skoler

Gravvik oppvekstsenter (1-7 kl.) 13 elever, 2 klasser	4 min 🚶 3.1 km
Kolvereid skole (1-10 kl.) 403 elever, 27 klasser	28 min 🚶 28.6 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	45 min 🚶 44.3 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	48 min 🚶 50.8 km

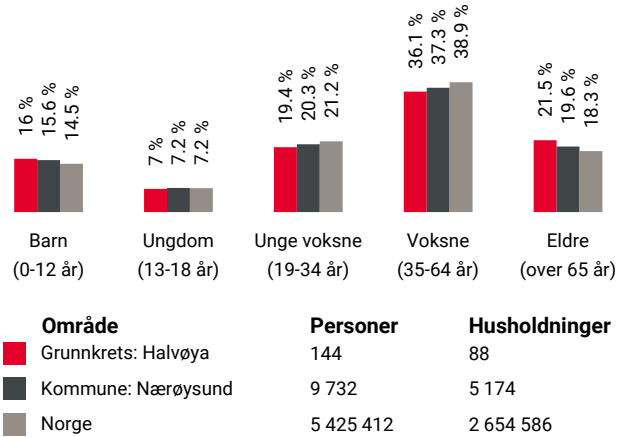
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

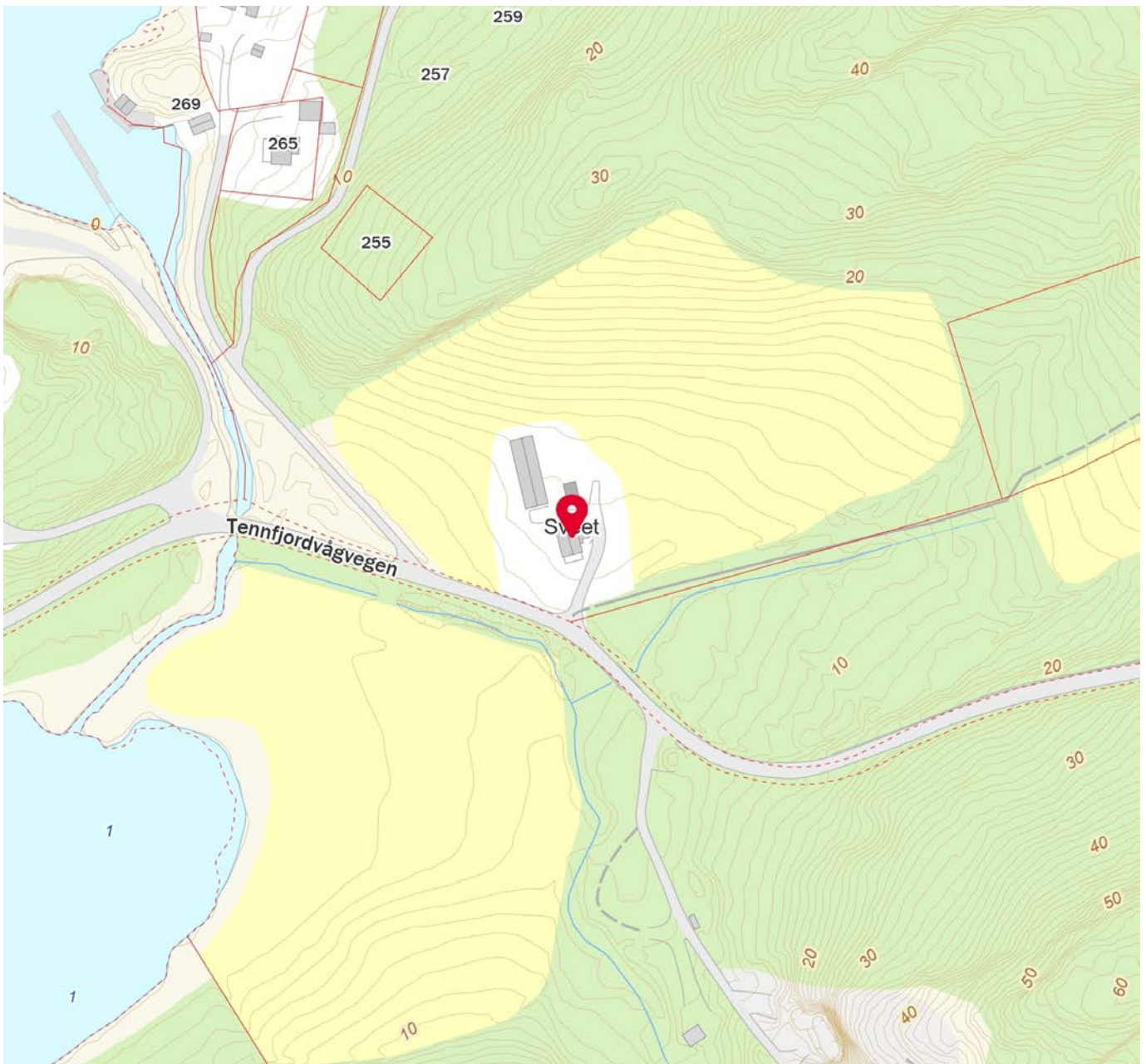
Gravvik barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 🚶 3.1 km
Kjella barnehage (1-5 år) 14 barn	26 min 🚶 25.4 km
Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år) 38 barn	29 min 🚶 29.2 km

Dagligvare

Coop Marked Naustbukta	6 min 🚶
Joker Bogen PostNord	20 min 🚶 20.2 km

Sport

⚽ Breidablikk grusbane Fotball	4 min 🚶 3.1 km
⚽ Gravvik skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 3.1 km
🏊 Fysioterapi & Trening	29 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, 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 kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tennfjordvågevegen 251
7990 NAUSTBUKTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre