

An aerial photograph showing a large, calm lake surrounded by dense green forests and rolling hills. In the foreground, a small farmstead with two buildings and a driveway is visible on a grassy slope. The sky is clear and blue.

aktiv.

Foldavegen 5328, 7970 KOLVEREID

Småbruk med enebolig, garasje, verksted/lagerbygning med leieinntekt. Jaktrettigheter og fiskemuligheter! Odel er fraskrevet



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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 740,-
Total ink omk.: Kr 3 588 740,-
Selger: Odd Bjarne Wannebo's
dødsbo
Mathilde Meel Wannebo

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1906
P-rom/BRA: 111/324 m²
Tomtstr.: 833588.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1707230114

Småbruk med enebolig, garasje, verksted/ lagerbygning med leieinntekt.

Velkommen til denne store og flotte eiendommen med nydelig utsikt.

Landbrukseiendom på hele 833 daa. Jaktrettigheter og gode fiskemuligheter for å få fin ørret. Strandlinje til Naklingvannet og flott turterreng.

Her er det mange muligheter for den rette. Her kan det være muligheter for å feks. hester, hunde-/katte pensjonat eller lignende. Ved-produksjon har det vært drevet med i alle år. I uthuset er det laget et lite sagbruk, så du kan produsere ditt eget tømmer. Uthuset er med store porter og god plass til traktor og utstyr og f.eks. reparasjoner av biler o.l.

Nede ved vannet nær huset er det en fantastisk fin plass til båt og flytebrygge. Der kan det grilles, ha ST.Hans bål og mange koselige stunder.

I vestenden av eiendommen er det en sandstrand.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	31
Gårdskart fra Nibio	97
Tinglyst erklæring om båtutlegg, gangrett og vegrett	98
Tegninger	101
Ferdigattest	112
El- tilsyn	114
Skogbruksrapport fra 2022	115
Matrikelbrev	123
Energiattest	140
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 324kvm

P-rom 111kvm

Bolighus

Garasje/verksted

Arealbeskrivelse

Bolighus

Bruksareal

1. etasje: 114 kvm Bad/vaskerom , Stue/kjøkken, soverom, gang

2. etasje: 35 kvm 2 soverom og gang

Primærrom

1. etasje: 76 kvm Bad/vaskerom , Stue/kjøkken, soverom, gang

2. etasje: 35 kvm 2 soverom og gang

Garasje/verksted

Bruksareal

1. etasje: 175 kvm Garasje

Sekundærrom

1. etasje: 175 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

833588.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 833,588 daa ifølge gårdskart fra Nibio. Av disse utgjør dyrket mark ca. 72 daa, skog ca. 488 daa, beite ca. 73 daa og tun og annet areal ca. 265 daa. Tunet er opparbeidet med plen og gruslagt innkjørsel.

Det foreligger en skogbruksrapport fra ALLMA fra 2022 for eiendommen, og eier har tilgodehavende stående i et skogbruksfond som medfølger eiendommen.

Skogbruksrapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven. Jaktrettigheter på eiendommen. Det er Lillevedde elg-lag som jakter elg på eiendommen, dette er et lag med 19 grunneiere.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift og vedlagte gårdskart (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.

Nabo har drevet jorda i en årrekke og ønsker å fortsette med det, men det foreligger ingen signert leieavtale pr i dag.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til ved Naklingvannet, en kort kjøretur fra Kolvereid. På eiendommen er det egen strandlinje, skogsareal og deler av Naklingfjellet tilhører eiendommen. Her kan du nyte flotte turterreng både sommer og vinter. Det tar ca 8 min å kjøre til Kolvereid fra eiendommen, her er det både barnehager, skole, idrettsanlegg og butikker, skal du til Val eller til Rørvik bruker du ca 15 minutter. Ønsker du å reise er det 16 min biltur til Ryum flyplass.

Adkomst

Enkel adkomst fra hovedveien.

Bebyggelsen

Enebolig med garasje og verksted.

Enebolig opprinnelig fra 1903 men har siden byggeår hatt oppgraderinger og spesielt de siste 20 årene der det kan nevnes følgende.

2003: Etterisolering og utvendig kledning

2015: Takteking og takrenner og en del plattinger og terrasser.

2015: Totalrenovering 1. etasje med nytt kjøkken, bad/vaskerom og overflater

2015: Innvendige vann og avløp

Boligen framstår generelt i bra stand men hovedkonstruksjon er fra opprinnelige byggeår og med forventet noe slitasje.

Likevel vurderes det ikke ut fra tilstand spesielle strakstiltak men kan påregnes noe oppgraderinger i 2. etasje, ellers normalt vedlikehold.

Det vises ellers til beskrivelse avvik og tiltak under kapittel konstruksjoner.

Garasje/redskaphus oppført i 1982. bygningen anlagt på støpte pillarer og lagt

lettklinkerblokk på betonggulv mellom pillarer.
Veggkonstruksjon i som trekonstruksjon med utvendig stående malt trekledning.
Takkonstruksjon i saltaks form utført med
plassbygde sperrer og åstak. Takteking av lakkerte stålplater og takrenner av plast.
Porter som plassbygde skyveporter
Bygningen framstår i hovedsak som fra byggeår men lagt ny takteking i 2022.
.Forventet ut fra byggeår en del slitasjer og på vegg mot vest er det større råteskader i
utvendig kledning samt råteskader i
enkelte vindskier. Takrenner av plast er og langt ut i forventet levealder

Lekkasjer vil medføre økt fuktpåkjenning på fasader.
Må påregnes noe tiltak og vedlikehold de nærmeste årene.
Informasjonen er hentet fra takstrapporten datert 16.10.23, utført av Knut Terje
Årsandøy.

Barnehage/Skole/Fritid

Kolvereid

Skolekrets

Kolvereid

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig opprinnelig fra 1903 men med oppgraderinger og med større oppgraderinger
utvendig og innvendig siden 2003.

Boligen er oppført over ringmur av steinmur utvendig påstøpt eller pusset.
Veggkonstruksjon i tømmer utvendig utlektet og etterisolert og med ny kledning i
2003. Takkonstruksjon i saltaks form på hovedbygg og pulttak på garasje med
takteking av lakkerte stålplater og deler over garasje med papptekking.

Av oppgraderinger de seneste år.

2003: Etterisolering og utvendig kledning

2015: Takteking og takrenner og en del plattinger og terrasser.

2015: Totalrenovering 1. etasje med nytt kjøkken, bad/vaskerom og overflater

2015: Innvendige vann og avløp

Boligen framstår generelt i bra stand men hovedkonstruksjon er fra opprinnelige
byggeår og med forventet noe slitasje. Likevel vurderes det ikke ut fra tilstand spesielle
strakstiltak men kan påregnes noe oppgraderinger i 2. etasje, ellers normalt

vedlikehold.

Info er hentet fra tilstandsrapporten, skrevet av Knut Terje Årsandøy, Takstforum midt Norge AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende;

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, av faglært, avdøde hadde fagbrev som tømrer og VVS ble utført av Comfort Kolvereid.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja det er membran og så smurt epoksy. Til slutt fliser på gulv

Er arbeidet byggeanmeldt? Nei

Kjenner du til om det har vært tilbakeslag av avløpsvann? Nei

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

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

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

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, Dette er et gammelt hus fra 1900 tallet så det er skjeve gulv som er rettet opp

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, det kommer inn litt mus om vinteren.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja, her er det opplyst at det er sølvkre, men ifølge mail fra selger så er det skjeggkre. Det er lagt ut feller for sølvkre, så det er mindre nå.

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

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? El-tilsyn har vært her og gått gjennom alt el-anlegg. Sørenmo Elektro AS har vært her og rettet feil

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

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

Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja av faglært, avdøde hadde mesterbrev.

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

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

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? Det er laget forslag til vei mellom Kolvereid og Nakling over vår eiendom
Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei
Er det foretatt radonmåling? Ja, Bygg Gruppen AS i 2019, verdiene; Stue 50, Soverom 43, Gang 54
Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei
Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei
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

Div info:

Dette er et dødsbo og bobestyrer som signerer har ikke kjennskap til boligen. Jeg er gjenlevende enke og har begrenset kjennskap til boligen, da det var min mann som var fagmann og utførte det meste bygningsmessige. Jeg har fylt ut skjemaet etter beste evne. Dette er et gammelt hus med tømmer kasse. Denne ble flyttet i ca. 1905 fra oppsiden av veien. Det er utført flere endringer på huset opp gjennom tidende. Siste gang i 2014 -18.

Det tegnes boligselgerforiskring.

Innhold

Enebolig;

Primærrom.

1, etasje.

Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom og soverom

Loft

2 soverom og gang

Sekundærrom.

1, etasje: bod og garasje/bod

Standard

Enebolig opprinnelig fra 1903 men har siden byggeår hatt oppgraderinger og spesielt de siste 20 årene der det kan nevnes følgende. 2003: Etterisolering og utvendig kledning 2015: Takteking og takrenner og en del plattinger og terrasser. 2015: Totalrenovering 1. etasje med nytt kjøkken, bad/vaskerom og overflater 2015: Innvendige vann og avløp.

Boligen framstår generelt i bra stand men hovedkonstruksjon er fra opprinnelige byggeår og med forventet noe slitasje. Likevel vurderes det ikke ut fra tilstand spesielle strakstiltak men kan påregnes noe oppgraderinger i 2. etasje, ellers normalt vedlikehold. Det vises ellers til beskrivelse avvik og tiltak under kapittel konstruksjoner.

Taktekkingen på hovedbygg og garasje er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, tak på garasje og fra stige ved inngang. Takteking på deler av garasje med papptekking besiktiget fra tak.

Takrenner, beslag og nedløpsrør av lakkert aluminium. Takstige i stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Konstruksjon fra rundt 1900 tallet men det ble etterisolert og med ny kledning i 2003.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker. Kottrom utenfor rom i 2. etasje. Begrenset isolering men noe synlig isolering i skrådel av tak over soverom og gang.

Vinduer med varierende alder men de fleste fra 2000 tallet og som trevinduer med 2 lags glass. Vindu på 1 soverom på loft fra 1983 og med 3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og balkongdører som PVC med 2 lags glass. Dører garasje som malte tredører der 1 er med glass. Garasjeport i stål med motorstyring.

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer. Noe ukjent fundamentering da det ikke var synlig. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Plattinger på mark ved inngang samt på baksiden av boligen utført i impregnert konstruksjon og spaltet dekke. Utvendige trapper som tretrapper i impregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulv med laminat, vegger med malt panel, malt tapet/strie og malte plater og tak med malte plater. Noe varierende alder men alle overflater i 1. etasje oppgradert i 2014/15. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe med foringsrør. Malte og pussede overflater med forblendingsstein i stue. Sotluke under trapp i gang. Vedovn fra 2013 plassert på stålplate. Heldekkende pipebeslag over tak. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur.

Innvendig trapp som spindeltrapp i stål og tre. Rekkverk med håndlist og spiler i plast.

Innvendig har boligen malte glatte finerdører i 1. etasje og finerdører av eldre dato i 2. etasje

VÅTROM

Bad/vaskerom Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet etablert i 2015 med flis på gulv som er med påstøp med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet utstyrt med, badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, overskap og speil, dusjsone med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2015 med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Plate type kitchenboard mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert komfyr og platetopp, oppvaskmaskin og halvintegrert kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk i kanal som avsluttes på kottrom utenfor 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingstokk plassert under tak i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast der det meste er lagt opp i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes som normalt ut fra bygningens oppføringstidspunkt. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom. Sikringsskap plassert i tidligere trappeoppgang til 2. etasje. Eier opplyser om at det er foretatt kontroll av anlegget i 2023 og at avvik er utbedret. Røykvarslere i begge etasje og brannslukningsapparat plassert i bod i kjøkken

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er ukjent men ut fra alder og utførelse er det trolig ikke drenering men det er etablert avløp fra taknedløp til grunn.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur der den er utvendig påstøpt/pusset. Garasje med støpt plate på mark og mur i lettklinkerblogg i nedre del av vegg.

I hovedsak flatt terreng rundt boligen. Mye er tildekket da det er etablert my plattinger.

Utvendig vann og avløpsrør er trolig av plast med noe ukjent alder. Det er vannforsyning fra privat brønn og privat avløp med felles 3 kamret septiktank med nabo utført i betong.

Septiktanken er av betong med ukjent alder men det er plasstøpt betongkum og trolig godt ut i forventet levealder.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det kunne ved befaring fra kvistrom ikke avdekkes synlige lekkasjer og ingen spesielle skader på selve. Likevel er taktekking og undertak godt ut i forventet levealder samt at vurderingen ved befaring var noe begrenset da det ble utført fra bakkenivå.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking med tanke på svekkelser som ikke kunne avdekkes fra bakkenivå.
- Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, beslag og nedløpsrør av aluminium. Stigtrinn til pipe og pipebeslag og takhatter i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om snøfangere men ved eventuelt oppgradering av taktekking med glattere overflate må det påregnes tiltak grunnet sikkerhet mot snøras og spesielt ved hovedinngang.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid. Vinduer vurderes generelt i god stand ut fra alder men enkelte med noe avflassing/ slitasje av maling på overflater.

Tiltak

- Tiltak:

- Vurderes ikke behov for strakstiltak men enkelte med noe overflatebehandling av overflater.

Dører TG 2.

Avvik: Finer på utside har delvis løsnet

Tiltak:

Dør vurderes funksjonell og i bra stand og funksjonell men forholdet angående løs finer på utside må holdes under oppsikt
Garasjeport, TG2

Garasjeport som leddport i tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Port er med skader i skinner/beslag og kunne ikke åpnes hel ved befarings

Tiltak

- Tiltak:
- Påregnes videre undersøkelser og eventuelt oppgraderinger
Balkongdør soverom, TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørblad tar noe mindre i karm Det er en mindre skade på pakning som kan begrense tettefunksjon

Tiltak

- Tiltak:
- Påregnelig med noe justering på kort sikt samt at det kan vurderes oppgradering av pakning. Balkongdør stue., TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørblad tar noe mindre i karm samt at det er en mindre skade utvendig på kant dørblad.

Tiltak

- Tiltak:
- Påregnelig med noe justering på kort sikt for å hindre slitasje på dørblad og karm.

Balkonger, terrasser og rom under
balkonger,TG2

Terrasse utenfor stue som trekonstruksjon i impregnerte materialer. Rekkverk med høyde 93 cm med håndlist og vertikale rekkverksstaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er med høyde 93 cm der dagens krav er 1 m.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Uteplasser, TG 2

Avvik: Noe slitasje på overflater dekke.

Tiltak

Kan påregnes noe overflatebehandling av dekke.

Utvendige trapper,TG3

Utvendige trapper i impregnerte materialer

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trapp fra nedre plan til øvre plan mangler rekkverk

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater på gulv som parkett, laminat, flis og belegg, vegger med malt trepanel, malt tapet, malte strukturplater og malte murvegger og innvendig tak med malte/folierte plater og malte strukturplater. Overflater med mye som fra byggeår men oppgradert en del på overflater gulv samt maling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en del oppsprekking av flis i gang i underetasje samt slitasje på overflate parkett i stue og kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:
- Påregnelig med tiltak angående flis i gang samt parkett i stue/ kjøkken.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har elementpipe med foringsrør. Overflater 1. etasje med brannmur av teglstein, flis og tapet. Pusset og malt i underetasje og ubehandlet på kvistrom.

Sotluke i gang i underetasje. Vedovn i stue plassert på flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:
- Det er i underetasje 10 cm fra sotluke til brennbart materiale der kravet er 30 cm. På elementpiper er det krav til at 2 sider skal være synlige. I 1. etasje er en side mot trapp innkledd samt at det i kjøkken er plassert innredning inn til 2 sider der mindre del som er synlig er kledd med plater og tapet. I stue er øvre del over teglsteinsforblending kledd med plater og tapet.

Tiltak

- Tiltak:

- Må påregnes tiltak angående avstand til brennbart materiale ved sotluke i underetasje. Enklest kan dette utbedres ved innlegging av sotlukestein innenfor sotluke. Ellers anbefales det kontroll av det lokale brann og feietilsyn angående påpekte forhold angående tildekking av pipe i 1. etasje.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører er med løse terskler, dør til vindfang undertetasje med noe større oppstriking på dørblad i nedre del, dør til 1 soverom i underetasje tar noe i terskel samt noe skade på terskel til soverom i 1. etasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Påregnes noe justering av dør som tar i terskel samt innfesting av løse terskler. Ellers kan andre påpekte forhold vurderes.

Våtrom

Etasje > Bad/vaskerom

Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er med malte/folierte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er fuktskadet takplate i område ved ventil over dusjkabinett samt noe skjolder på overflate av ukjent årsak

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Påregnes tiltak på fuktskadet takplate. Ble ved befaring ikke avdekket forhøyede fuktverdier slik at det utelukkes ikke å være en eldre skade.

Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 6 mm fra dør til kabinett men med noe mere lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- I fuge overgang gulv/vegg ved siden av dusjkabinett er det noe oppsprekking som kan være en indikasjon på noe bevegelse i konstruksjon

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med avvik angående fall da det generelt er fall mot sluk på hele rommet. Angående oppsprekking av fug anbefales det at dette utbedres og at forholdet holdes under oppsikt med tanke på at det ikke kan utelukkes oppsprekking i underliggende tettesjikt.

Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluket ligger inn mot hjørnet under dusjkabinett som gir liten mulighet til inspeksjon og rengjøring.

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.

- Det må foretas jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning

Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Utstyrt med dusjkabinett, innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servant og oveliggende speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er i nedre del på skrog innredning noe mindre utsvelling

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak
- Ut fra omfang skade er det ikke behov for strakstiltak men anbefales at det holdes under oppsikt.

Etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilerings med ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal som er tilkoblet avtrekksvifte på loft. Vifte starter automatisk når lyset slås på.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Bør etableres tilluft ved spalte i terskel for å sikre tilfredsstillende ventilering.

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Flis mellom benkeskap og overskap. Oppvaskmaskin og plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen er med større slitasje på forkantlist på benkeplate samt skader på side mot komfyr. Ellers mangler noe løse sokler

Tiltak

- Tiltak:
- Kjøkken vurderes funksjonelt men med en del slitasje/mindre skader slik at det kan påregnes noe tiltak på noe sikt.

Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator over komfyr der avtrekk er tilkoblet avtrekkskanal tilkoblet vifte på kvistrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilator er trolig skiftet etter byggeåret da vifte på kvistrom indikerer at det tidligere har vært ventilator med styringsbryter for vifte på kvistrom. Dagens løsning har begrenset effekt uten at vifte på kvistrom er i drift.

Tiltak

- Tiltak:
- Anbefales tiltak ved at avtrekkskanal føres direkte ut i det fri uten tilkobling til vifte på kvistrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av rør i rør der forddelinger er innkasset oppe ved himling i bod i underetasje. Rør er tilkoblet utstyr direkte uten bruk av veggbokser. Hovedstoppekran ved bereder i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Ut fra det som kunne avdekkes ved befaring er fordelinger for rør i rør innkasset oppe ved himling i bod i underetasje og uten noe lekkasjesikring. Ved eventuelle lekkasjer vil vann samles i innkassing

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Dagens løsning anses funksjonell men det anbefales videre undersøkelser angående utførelse samt tiltak angående synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det meste av avløpsrør er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kunne ved befarings ikke avdekkes stakeluke.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Noe ukjent alder man trolig fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Branntekniske forhold,TG3

Røykvarslere i begge etasjer.

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:1 varslere i hver etasje.

20.Er det skader på røykvarslere?

Kommentar:

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen er trolig fra 1999 og utført som rørdrens av plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Sider på mur som ligger under terreng er ikke synlig da det er etablert terrasser/plattinger men det antas at det er etablert grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Det ble ved befarings ikke avdekket forhold innvendig som tilsier funksjonssvikt på drenering og fuktsikring men bygningsdel er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder.

Tiltak

- 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.

Terrengforhold, TG2

Da 2 av 3 sider av bygningen ikke er tilgjengelig for kontroll av fallforhold er forholdet ikke spesielt vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terreng ovenfor boligen er av en del synlig fjell og det vil være naturlig at en del vann ledes langs fjell.

Tiltak

- Tiltak:
 - Anbefales at forholdet holdes under oppsikt eller at det foretas nærmere undersøkelser men da må dekket på terrasser rives for tilkomst til terrenget.
- Rekkehus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

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

Det mangler noe gipsplate i møne på takstol mot nabo samt at gipsplate ikke er ført ut til forkantbord og mangler ubrennbart materiale takkasse 1 meter ut fra skille mot nabobolig.

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

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

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.

Det ligger to båter ved vannet, den som ligger ved siden av flytebrygger følger gården sammen med flytebryggen. Den robåten som heter Suvi, medfølger ikke salget, og blir hentet av eier til våren. I utgangspunktet selges bolig uten inventar og møbler, uthuset selges med noe, interessentene får beskjed om hva som medfølger på visningen.

Hvitevarer

Hvitevarene som står i boligen på visningen medfølger salget.

Moderniseringer og påkostninger

2003: Etterisolering og utvendig kledning

2015: Taktekking og takrenner og en del plattinger og terrasser.

2015: Totalrenovering 1. etasje med nytt kjøkken, bad/vaskerom og overflater

2015: Innvendige vann og avløp

Modernisert/Påkostet år

2015

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber til boligen.

Parkering

Parkering på gårds plass og i garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 54 Bq/m³ i perioden 2018-2019. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig for dødsbo. Det er avdødes kone og bobestyrer som bistår salget, kona har bodd i boligen i 15 år, men det var avdøde som hadde best kjennskap til boligen og eiendommen. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Selger har ikke foretatt grunnundersøkelser på eiendommen og har ingen kunnskap

rundt eventuelle forurensninger, kulturminner, radon, kvikkleireforekomster m.m.
Kjøpers risiko og ansvar.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe og vedfyring samt varmekabler på badet.

Melding fra Nærøysund kommunen vedr. pipe/ildsted:

25.10.2022, Notat fra feier ang. feiing; Huseier feier selv p.g.a. mangel på takstige. Eier tar også ut sot selv.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 839

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for renovasjon, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på 3 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 1 089

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1.089,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 227 681

Formuesverdi primær år

2021

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent

av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for

fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Privat brønn som deles med naboene. Ifølge selger er det et godt drikkevann. Kan bli litt brunt ved mye vann, men dette er ikke et problem og skjer ikke ofte blir det opplyst om. Megler er ikke forevist vannprøver av vannet og eventuelle årsvariasjoner rundt tilgangen. Vannkvalitet og tilgang vites derfor ikke. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Septikk som deles med naboene, med kommunal tømning. Megler er ikke forevist tinglyst avtale rundt rett til vann fra felles brønn og felles septikk. Det anbefales på generelt grunnlag at avtale om rett og vedlikehold opprettes. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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 65, bruksnummer 2 i Nærøysund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger manglesrapport fra lokalt el-tilsyn i 2022, selger har bestilt elektriker som skal utbedre manglene. Samsvarserklæring blir lagt frem på visning og medfølger kontrakten. Ifølge selger blir da anførte feil er utbedret.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/65/2:

21.06.1834 - Dokumentnr: 900016 - Rettsbok

Grensegangssak. Forlik inngått mellom Nakling og Mulstad.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1872 - Dokumentnr: 900046 - Utskifting

27.04.1929 - Dokumentnr: 900268 - Utskifting

28.09.1929 - Dokumentnr: 900269 - Utskifting

26.11.1965 - Dokumentnr: 4365 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i

forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2014 - Dokumentnr: 456509 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:65 Bnr:18

Rett til båtutlegg.

05.06.2014 - Dokumentnr: 456509 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:65 Bnr:18

05.06.2014 - Dokumentnr: 456509 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:65 Bnr:18

Dokumentnr: 902341 - Opprettelse av matrikkelenheten

16.08.1904 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:65 Bnr:5

11.04.2005 - Dokumentnr: 1784 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5060 Gnr:65 Bnr:18

01.01.2018 - Dokumentnr: 165480 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:65 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 64416 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:65 Bnr:2

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

Rettsbok fra 1834 og tinglyste dokumenter fra 1929 er ikke mottatt hos megler. Dets innhold og betydning for eiendommen vites derfor ikke. Kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for våningshus med sokkel leilighet datert 06.09.1976 og for tilbygg, restaurering datert 09.12.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.09.1976.

Vei, vann og avløp

Det er egen brønn som står oppe i Naklingfjellet. Privat septikk med kommunalt tømming.

Regulerings og arealplaner

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR, dvs.

landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår i skrivende stund.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs.

eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Selger har vært i dialog med kommunene om utskillelse av hyttetomer, og kommunen opplyser at det er mulig å få til dette, men eier må søke om det først, og kommunen gir ingen garanti for positivt svar. Kjøpers ansvar og risiko. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

I matrikkelen er det opplyst at det på eiendommen er følgende funn på eiendommen;
Lokalitetsnr Kulturminne art Vernetype Kategori
36634 Funnsted Uavklart Arkeologisk lokalitet
17118 Gravfelt Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet
26700 Funnsted Uavklart Arkeologisk lokalitet

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg 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: 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. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes

skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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.

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

3 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

87 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

88 740 Omkostninger totalt

103 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 740 Totalpris. inkl. omkostninger

3 603 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 606 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 19.10.23

Energiattest

Egenerklæringsskjema

Offentlig godkjente tegninger av garasje og bolighus

Reguleringsplan
Matrikkelrapport
Målebrevskopi
Eiendomsinformasjon fra matrikkel
Ferdigattest
Grunnkart

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000,- oppgjørshonorar kr 4750,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 972,-. Utleggene omfatter foto og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

27.04.2025

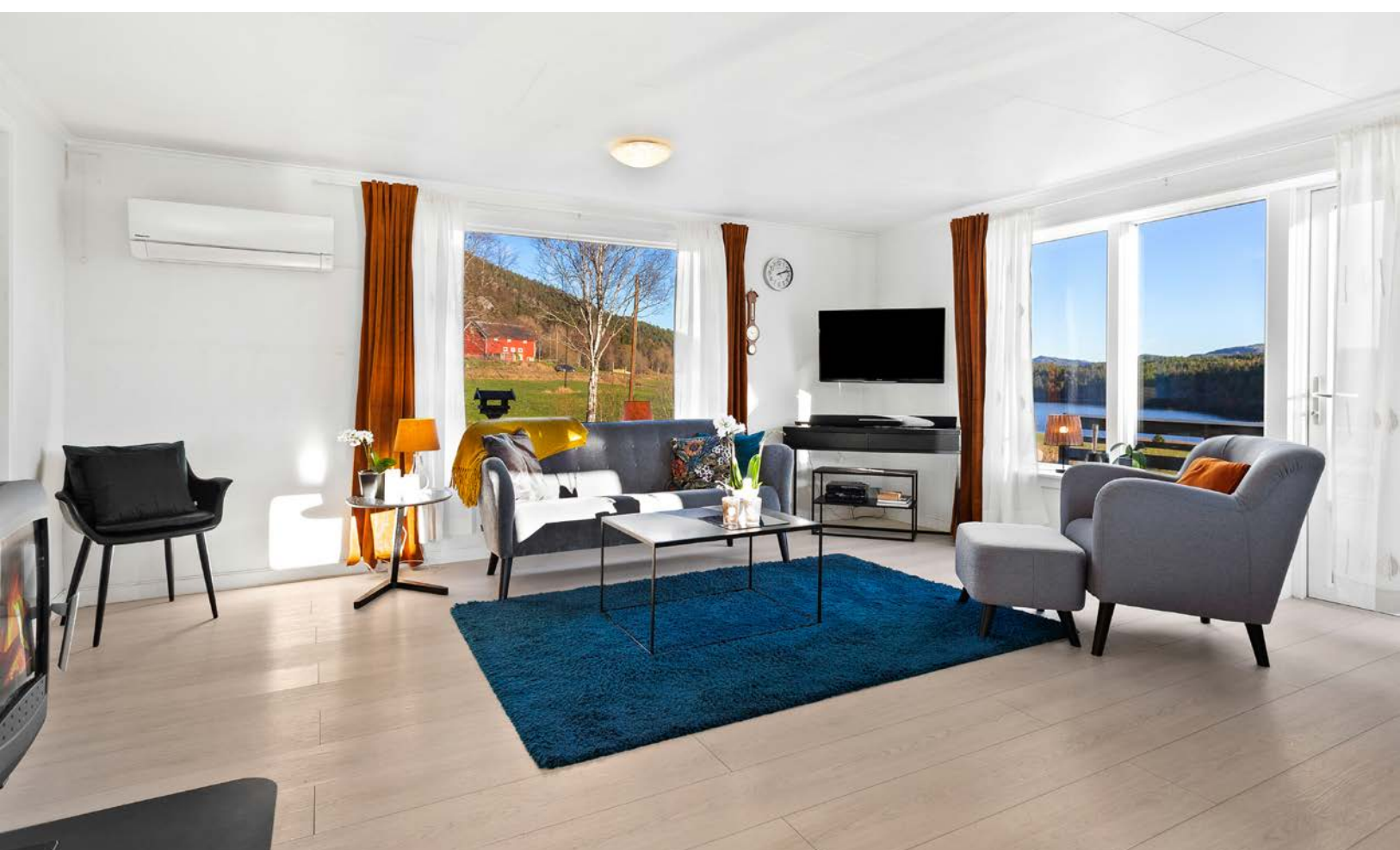














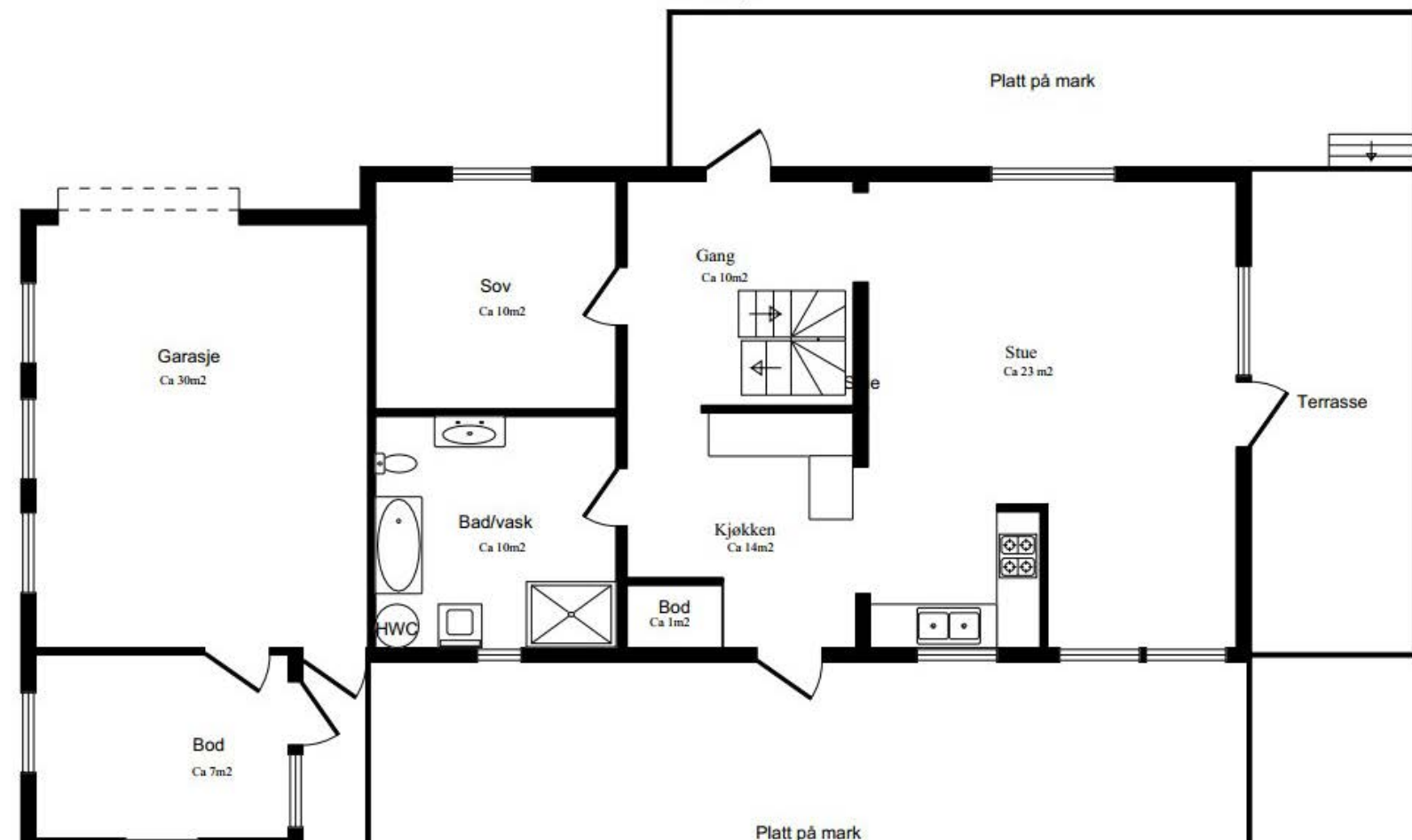








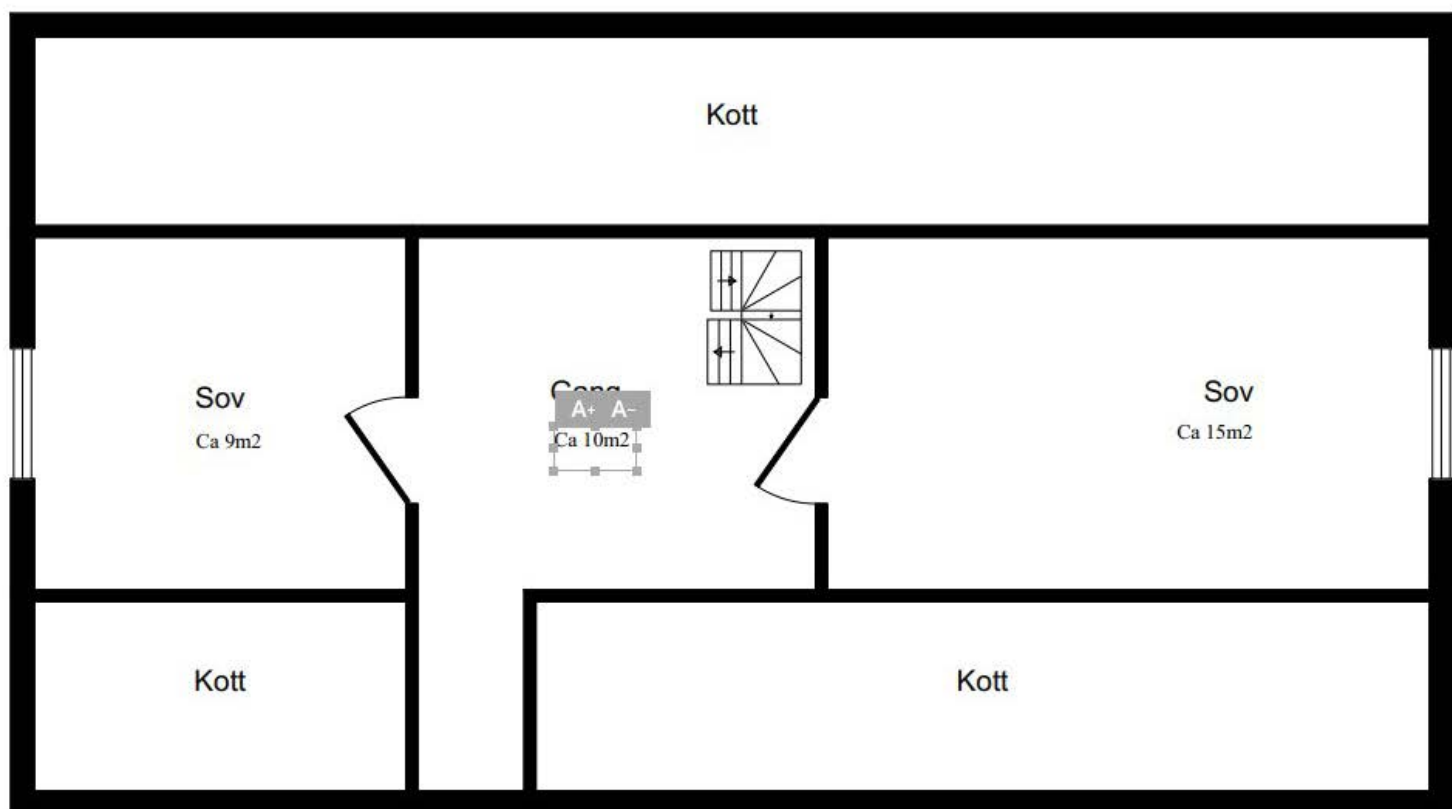
Plan 1. etasje







Plan loft





































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707230114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bertil Vilhelm Smalås	Mathilde Meel Wannebo
Gateadresse	
Foldavegen 5328	
Poststed	Postnr
KOLVEREID	7970
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Odd Bjarne Wannebo
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Odd Bjarne Wannebo og Mathilde Meel Wannebo
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
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	Sparebank1, Fremtind
Polise/avtalnr.	18737224

Document reference: 1707230114

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Min avdøde mann Odd Bjarne Wannebo hadde fagbrev som tømrer og snekker

Arbeid utført av

Confort Rørlegger Kolvereid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det er membran og så smurt epoksy. Til slutt fliser på gulv

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Han har flyttet stoppekran til utgangs luke, lagt opp til at det er lett å tømme vannrør om vinteren om det er ønskelig.

Arbeid utført av

Kristoffer Brun FINNEMO RØR AS

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

Beskrivelse

Dette er et gammelt hus fra 1900 tallet så det er skjeve gulv som er rettet opp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kommer inn litt mus om vinteren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sett noe sølvkre. Det er lagt ut feller for sølvkre. Jeg har ikke sett sølvkre de siste gangene jeg har vært her. (Det siste året.)

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Huset er gammelt og mye var gjort før vi overtok huset. Sørenmo var her etter EI-tilsyn og rettet de feilen som vi fikk avvik på. I tillegg skiftet sikringer i sikringsskapet og la kabel til uthus og vannhus. Det ble sendt inn dokumentasjon på arbeidet til EI-tilsynet. Vi har ikke fått noe dokument fra dem, men det kan hentes ut fra dem, vil jeg tro.

Arbeid utført av

Sørenmo Elektro.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EI-tilsyn har vært her og gått gjennom alt el-anlegg. Sørenmo Elektro AS har vært her og rettet feil.

Document reference: 1707230114

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Min mann Odd Bjarne Wannebo hadde mesterbrev
Arbeid utført av	Odd Bjarne Wannebo

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er laget forslag til vei mellom Kolvereid og Nakling over vår eiendom
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bygg-Gruppen AS
-------------	-----------------

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	Stue 50, Soverom 43, Gang 54

Filer

[Radon.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707230114

Tilleggskommentar

Dette er et dødsbo og bobestyrer som signerer har ikke kjennskap til boligen. Jeg er gjenlevende enke og har begrenset kjennskap til boligen, da det var min mann som var fagmann og utførte det meste bygningsmessige. Jeg har fylt ut skjemaet etter beste evne. Dette er et gammelt hus med tømmer kasse. Denne ble flyttet i ca. 1905 fra oppsiden av veien. Det er utført flere endringer på huset opp gjennom tidende. Siste gang i 2014 -18.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707230114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bertil V. Smalås	d939496c7fed028ab67d66 1c136150e91a0a5b47	28.04.2025 04:07:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Meel Wannebo	f6badcc4c1654aed9343dfc6 9dccd505504873c1	22.04.2025 20:44:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707230114

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Foldavegen 5328, 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 65, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 20355-1274

Referansenummer: KK1031

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1903 men har siden byggeår hatt oppgraderinger og spesielt de siste 20 årene der det kan nevnes følgende.

2003: Etterisolering og utvendig kledning

2015: Takteking og takrenner og en del plattinger og terrasser.

2015: Totalrenovering 1. etasje med nytt kjøkken, bad/vaskerom og overflater

2015: Innvendige vann og avløp

Boligen framstår generelt i bra stand men hovedkonstruksjon er fra opprinnelige byggeår og med forventet noe slitasje. Likevel vurderes det ikke ut fra tilstand spesielle strakstiltak men kan påregnes noe oppgraderinger i 2. etasje, ellers normalt vedlikehold.

Det vises ellers til beskrivelse avvik og tiltak under kapittel konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen på hovedbygg og garasje er av profilerte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå og fra stige ved inngang. Takteking på deler av garasje med pappteiking.

Takrenner, beslag og nedløpsrør av lakkert aluminium. Takstige i stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjon fra rundt 1900 tallet men det ble etterisolert og med ny kledning i 2003.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker. Kottrom utenfor rom i 2. etasje. Begrenset isolering men noe synlig isolering i skrådel av tak over soverom og gang.

Varierende alder på vinduer men de fleste fra 2000 tallet og som trevinduer med 2 lags glass. Vindu på 1 soverom på loft fra 1983 og med 3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og balkongdører som PVC med 2 lags glass. Dører garasje som malte tredører der 1 er med glass. Garasjeport i stål med motorstyring.

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer. Noe ukjent fundamentering da det ikke var synlig. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Plattinger på mark ved inngang samt på baksiden av boligen utført i impregnert konstruksjon og spaltet dekke.

Utvendige trapper som tretrapper i impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, vegger med malt panel, malt tapet/strie og malte plater og tak med malte plater. Noe varierende alder men alle overflater i 1. etasje oppgradert i 2014/15.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe med foringsrør. Malte og pussede overflater med forblendingsstein i stue. Sotluke under trapp i gang. Vedovn fra 2013 plassert på stålplate. Heldekkende pipebeslag over tak.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur.

Trapp som spindeltrapp i stål og tre. Rekkverk med håndlist og spiler i plast.

Innvendig har boligen malte glatte finerdører i 1. etasje og finerdører av eldre dato i 2. etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet etablert i 2015 med flis på gulv som er med påstøp med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet utstyrt med, badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, overskap og speil, dusjsone med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2015 med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Plate type kitchenboard mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert komfyr og platetopp, oppvaskmaskin og halvintegrert kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i kanal som avsluttes på kottrom utenfor 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingstokk plassert under tak i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast der det meste er lagt opp i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes som normalt ut fra bygningens oppføringsstidspunkt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014

Sikringsskap plassert i tidligere trappeoppgang til 2. etasje. Eier opplyser om at det er foretatt kontroll av anlegget i 2023 og at avvik er utbedret.

Røykvarslere i begge etasje og brannslukningsapparat plassert i bod i kjøkken

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er ukjent men ut fra alder og utførelse er det trolig ikke drenering men det er etablert avløp fra taknedløp til grunn.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur der den er utvendig påstøpt/pusset. Garasje med støpt plate på mark og mur i lettklinkerblogg i nedre del av vegg.

I hovedsak flatt terreng rundt boligen. Mye er tildekket da det er etablert my plattinger.

Utvendig vann og avløpsrør er trolig av plast med noe ukjent alder.

Det er vannforsyning fra privat brønn og privat avløp med felles 3 kamret septiktank med nabo utført i betong.

Septiktanken er av betong med ukjent alder men det er plasstøpt betongkum og trolig godt ut i forventet levealder.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

3 600 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

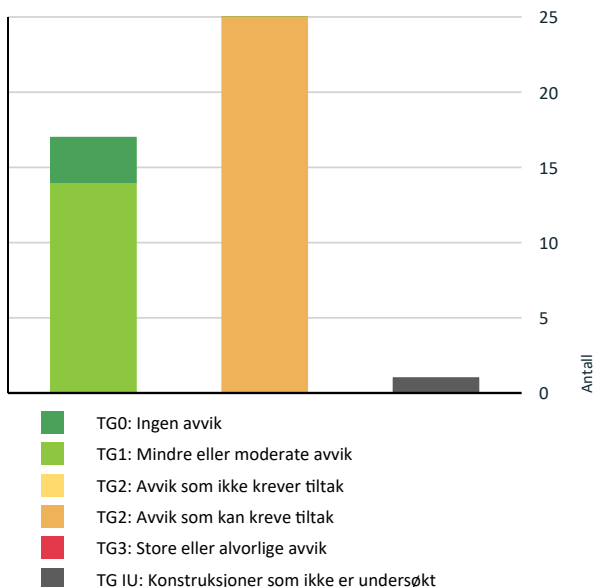
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

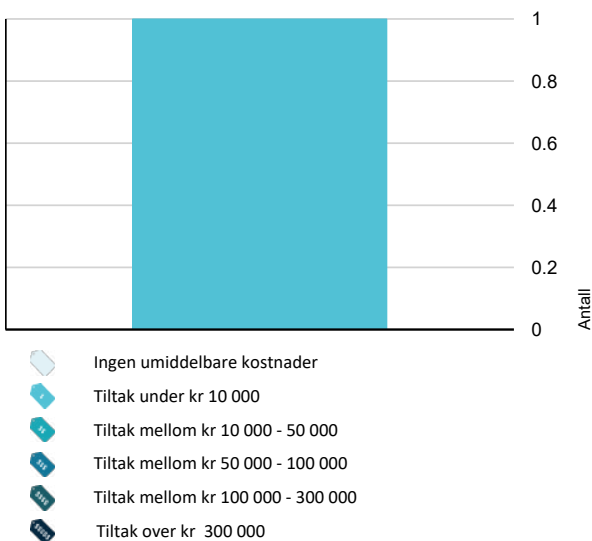
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking del av garasje

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør stue og kjøkken

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Dører 2. etasje

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar

Boligen opprinnelig fra 1905 men totalrenovert de siste 20 årene

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Etterisolering og utvendig kledning
2015	Modernisering	Utvendig tak og takrenner
2015	Modernisering	Bad/vaskerom
2015	Modernisering	Kjøkken
2015	Modernisering	Innvendige overflater

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Taktekking del av garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er brettet opp under kledning og det er stedvis åpent mellom kledning på boligen og papptekkingen. Mangler stormbord på vindskie på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montering av overgangsbeslag mellom kledning og tak for å hindre vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Pappteking avsluttet under kledning



Manglende stormbord vindkie

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløpsrør av lakkert aluminium. Takstige i stål.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takstige er ikke innfestet i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet angående snøfangere er vurdert ut fra byggemeldingstidspunkt da det ikke var krav til snøfangere men ny takteking ble lagt i 2015 og da det er glatte takplater og bratt takvinkel anbefales det montering av snøfangere grunnet sikkerhet. Det bemerkes likevel at slike eldre konstruksjoner har begrenset bæreevne og ved mye snø på taket vil dette medføre økt belastning. Må monteres takstige iht. dagens krav der stiger skal innfestes i konstruksjon.



Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjon fra rundt 1900 tallet men det ble etterisolert og med ny kledning i 2003. Ukjente forhold angående konstruksjon da den er innkledd men kledning vurderes i bra stand.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker. Kottrom utenfor rom i 2. etasje. Begrenset isolering men noe synlig isolering i skrådel av tak over soverom og gang.

Vurdering av avvik:

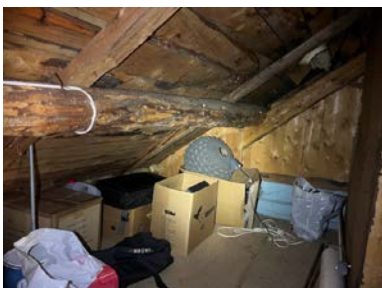
- Det er avvik:

Takkonstruksjon er fra 1905 og forventet avvik ut fra dagens konstruksjoner angående bæring og isolering. Noe begrenset inspeksjon men ut fra det som kunne avdekkes i kottrom er det ikke større svekkelser. Noe mindre synlig nedbøyning på tak utvendig men vurderes normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak ut fra konstruksjonens oppbygging men det bemerkes at konstruksjon har begrenset isolering og nedbøyning bør holdes under oppsikt. Spesielt hvis det monteres snøfangere som medfører økt belastning.



Takkonstruksjon

Vinduer

Varierende alder på vinduer men de fleste fra 2000 tallet og som trevinduer med 2 lags glass. Vindu på 1 soverom på loft fra 1983 og med 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduer noe ut i forventet levetid men ingen større svekkelser unntatt noe utvendig overflateslitasje. Vindu på 1 soverom fra 1983 med generelt større slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med oppgradering av vindu fra 1983 eller vurderes vinduene å ha en del gjenstående levetid ved normalt vedlikehold.



Vindu 2. etasje

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ytterdør tar noe mindre i karm samt at det er noe utsvelling utvendig på nedre del av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering på kort sikt og så kan utsvelling utvendig holdes under oppsikt.

TG 1 Dører garasje/utvendig bod

Garasje/utvendig bod har malte tredører der 1 dør er med 2 lags glass.

TG 1 Garasjeport

Garasjeport som stålport med motorstyring.

TG 2 Balkongdør stue og kjøkken

Balkongdører i stue og kjøkken som PVC balkongdører

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Begge dører har utettheter mellom karm og dørblad i nedre del på åpningsside

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Påregnes noe justering på begge dører men det utelukkes ikke at begge dører må oppgraderes da det kan være utfordrende å få tilstrekkelig tetting

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer. Noe ukjent fundamentering da det ikke var synlig. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er med høyde 82 cm der dagens krav er 1 m. Det er en mindre del med rekkverk ved trapp. Det er 52 cm fra platting og opp på terrasse og ved høyder over 50 cm er det krav til rekkverk.

Det er noe mangelfull dimensjonering av gulvbjelker som medfører noe svikt i konstruksjon samt noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Angående manglende rekkverk kan det anbefales montering fra hjørne og bort til trapp samt at det kan anbefales noe forsterkning av bjelkelag samt normal overflatebehandling.

Tilstandsrapport



TG 1 Plattinger på mark

Plattinger på mark ved inngang samt på baksiden av boligen utført i impregnert konstruksjon og spaltet dekke. Plattinger vurderes i normal bra stand uten større svekkelser

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper som tretrapper i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp opp til terrasse samt fra utgang kjøkken mangler rekkverk/håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales rekkverk eller håndlist iht. krav selv om det er lav høyde



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat, vegger med malt panel, malt tapet/strie og malte plater og tak med malte plater. Noe varierende alder men alle overflater i 1. etasje oppgradert i 2014/15. Overflater i 1. etasje i god stand mens det i 2. etasje er noe mangelfullt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i 2. etasje av noe eldre dato og noe manglende utførelse i gang i 2 etasje. Ellers noe mindre kanting på laminat i stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe tiltak på overflater i 2. etasje ellers kan overflater tas over noe tid, behov og framtidig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Trebjelkelaget er av eldre dato. Målt med planlaser i stue, kjøkken og gang i 1. etasje. Ble registrert avvik i gang opp mot 30 mm ellers noe påregnelig avvik ut fra at etasjeskille er av eldre dato.

Opplyses og at det trolig er begrenset isolering.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Anbefales videre undersøkelser angående tilstand. Begrenset mulighet for vurdering fra kryprom der det er lavt og ved eventuelle tiltak må etasjeskille åpnes fra overside.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med foringsrør. Malte og pussede overflater med forblendingsstein i stue. Sotluke under trapp i gang. Vedovn fra 2013 plassert på stålplate. Heldekkende pipebeslag over tak.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefales montering av plate på gulv under sotluke med tanke på brannsikkerhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig



Krypkjeller



Adkomst krypkjeller

Innvendige trapper

Trapp som spindeltrapp i stål og tre. Rekkverk med håndlist og spiler i plast.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

Trapp er noe smal og bratt som gir en noe begrenset bruk samt redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp vurderes funksjonell for adkomst til 2. etasje men kan anbefales tiltak da trapp er smal og bratt ut fra dagens krav og standard på innvendige trapper.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte finerdører i 1. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Dører 2. etasje

Innvendig i 2. etasje har boligen finerdører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Dører tar noe i karm/terskel samt generelt normal bruksslitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnelig med justering på kort sikt ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig bruk og behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

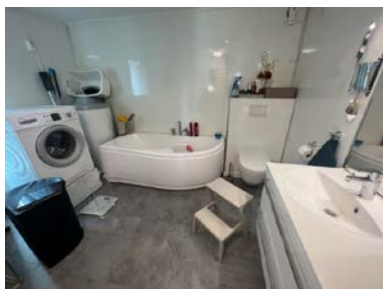
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet etablert i 2015 med flis på gulv som er med påstøp med varmekabler og baderomplater på vegger. Rommet utstyrt med, badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, overskap og

Tilstandsrapport

speil, dusjsone med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomspalter. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe begrenset fuging mellom underkant veggplater og sokkellist. Og noe løse lister i hjørner men det kan være utført fuging bak list. Og en tverrgående skjot bak plassering av vaskemaskin der det er fuget med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales tiltak på fuging ellers anbefales det at forhold holdes under oppsikt da dusjing rett på slike overflate vurderes som en risikokonstruksjon ved hyppig bruk og større fuktpåkjenning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom under enkelte fliser men i begrenset omfang. Ellers er det noe begrenset fall til sluk fra dør samt at det i dusjsone er noe lite fall.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefales at forholdet angående bom under fliser. Eier opplyser om at det er foretatt noe fuging i områder der det var oppsprekking i fuger slik at dette kan holdes under oppsikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av epoxybelegg

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset tilgang til rengjøring uten å ta fram badekar. Ellers er det ukjente forhold angående tettesjikt da det ikke foreligger dokumentasjon. Stedvis noe åpninger mellom sokkellist og oppkant med epoxy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales generelt jevnlig rengjøring av sluker. Anbefales fugging i overgang oppkant med epoxybelegg og sokkellist for å begrense fare for fuktinntrengning.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet utstyrt med badekar, veggmontert toalett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant og overliggende speil, dusjsone med glassdører, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg og tømme konstruksjon i delingsvegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra 2015 med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Plate type kitchenboard mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert komfyr og

Tilstandsrapport

platetopp, oppvaskmaskin og halvintegrt kjøleskap. Kjøkken vurderes i bra stand men mangle komfyrvakt

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i kanal som avsluttes på kottrom utenfor 2. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uttrekkskanal avsluttet på kottrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å føre avtrekkskanal ut i vegg eller en luftehatt på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingstokk plassert under tak i krypkjeller. Rørøpplagg vurderes funksjonelt men ved eventuelt lekkasje ledes vann til krypkjeller og begrenset mulighet til å avdekke lekkasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Vannrør

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast der det meste er lagt opp i krypkjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ukjente forhold angående lufting av avløp samt at det ikke er stakeluke på avløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales videre undersøkelser angående lufting av avløp. Angående stakemuligheter kan det anbefales montering av stakeluke på avløp i krypkjeller ellers må staking utføres fra avløp eller sluker.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i krypkjeller

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes som normalt ut fra bygningens oppføringstidspunkt.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i tidligere trappeoppgang til 2. etasje. Eier opplyser om at det er foretatt kontroll av anlegget i 2022 og at avvik er utbedret. Opplyses og at det er montert nye sikringer

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

Ja

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.

Røykvarslere i begge etasje og brannslukningsapparat plassert i bod i kjøkken

Tilstandsrapport

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 Nytt brannslukningsapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Dreneringen er ukjent men ut fra alder og utførelse er det trolig ikke drenering men det er etablert avløp fra taknedløp til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ut fra alder og at grunnmur i hovedsak er plassert på grunn med stedlige masser eller tilførte grus/steimasser uten fundamentering vurderes forholdet som tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra det som kunne avdekkes er det ikke tegn til symptomer og da bygningen trolig har stått slik siden byggeår vurderes det ikke behov for tiltak på drenering/utvendig fuksikring men at forholdet holdes under oppsikt.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur der den er utvendig påstøpt/pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mur er trolig fra opprinnelige byggeår og selv om det ikke er registrert spesielle svekkelser er alder og et symptom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak men at forholdet holdes under oppsikt grunnet alder.

Garasje

Garasje med støpt plate på grunn og mur av lettklinkerblokk i nedre del av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende utvendig pussing av mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales pussing av mur for å redusere fare for vanninntrengning.

Terrenghold

Tilstandsrapport

I hovedsak flatt terreng rundt boligen. Mye er tildekket da det er etablert my plattinger men ut fra det som kunne vurderes og bygningens konstruksjon/fundamenter anses det ikke behov for spesielle tiltak. Men kan vurderes nærmere ved mye nedbør og snøsmelting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør er trolig av plast med noe ukjent alder. Det er vannforsyning fra privat brønn og privat avløp med felles 3 kamret septiktank med nabo utført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Ikke framlagt dokumentasjon på vannkvalitet. Ukjent alder på avløp men ikke opplyst om feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefales dokumentasjon på vannkvalitet samt forholdet angående vann og avløpsrør holdes under oppsikt da det er ukjent alder.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong med ukjent alder men det er plasstøpt betongkum og trolig godt ut i forventet levealder.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1982

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold siden byggeår men oppgradert takteking i 2022

Beskrivelse

Garasje/redskaphus oppført i 1982. bygningen anlagt på støpte pillarer og lagt lettklinkerblokk på betonggulv mellom pillarer. Veggkonstruksjon i som trekonstruksjon med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form utført med plassbygde sperrer og åstak. Taktekking av lakkerte stålplater og takrenner av plast. Porter som plassbygde skyveporter. Bygningen framstår i hovedsak som fra byggeår men lagt ny takteking i 2022.

.Forventet ut fra byggeår en del slitasjer og på vegg mot vest er det større råteskader i utvendig kledning samt råteskader i enkelte vindskier. Takrenner av plast er og langt ut i forventet levealder. lekkasjer vil medføre økt fuktpåkjenning på fasader. Må påregnes noe tiltak og vedlikehold de nærmeste årene

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 690 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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

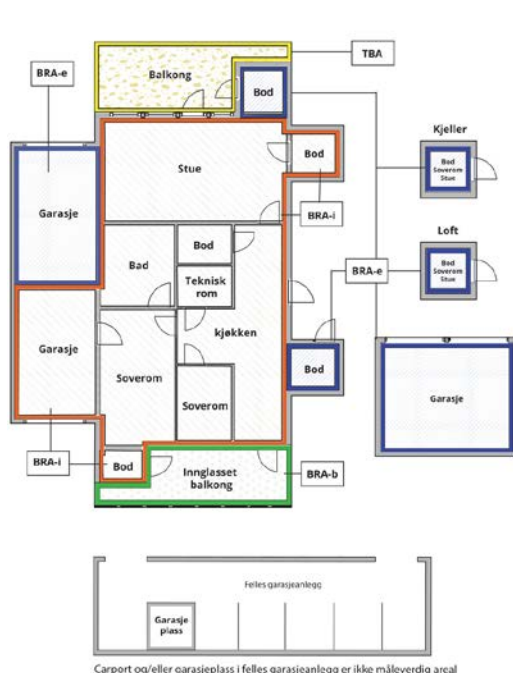
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
1. Etasje	76	38		114	90
SUM	111	38			90
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		
1. Etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		175		175	
SUM		175			
SUM BRA	175				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	111	38
Garasje	0	175

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Mathilde Meel Wannebo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	65	2		0	833588.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foldavegen 5328

Hjemmelshaver

Wannebo Mathilde Meel, Wannebo Odd Bjarne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende ca 5 km vest for Kolvereid.

Adkomstvei

Adkomst med stikkvei fra Foldavegen med felles vei med nabo

Tilknytning vann

Privat vann

Tilknytning avløp

Privat avløp med septiktank felles med nabo

Regulering

Landbrukseiendom

Om tomten

Flat tomt omkring boligen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2023	
2	19.10.2023	
3	25.04.2025	
4	25.04.2025	
5	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

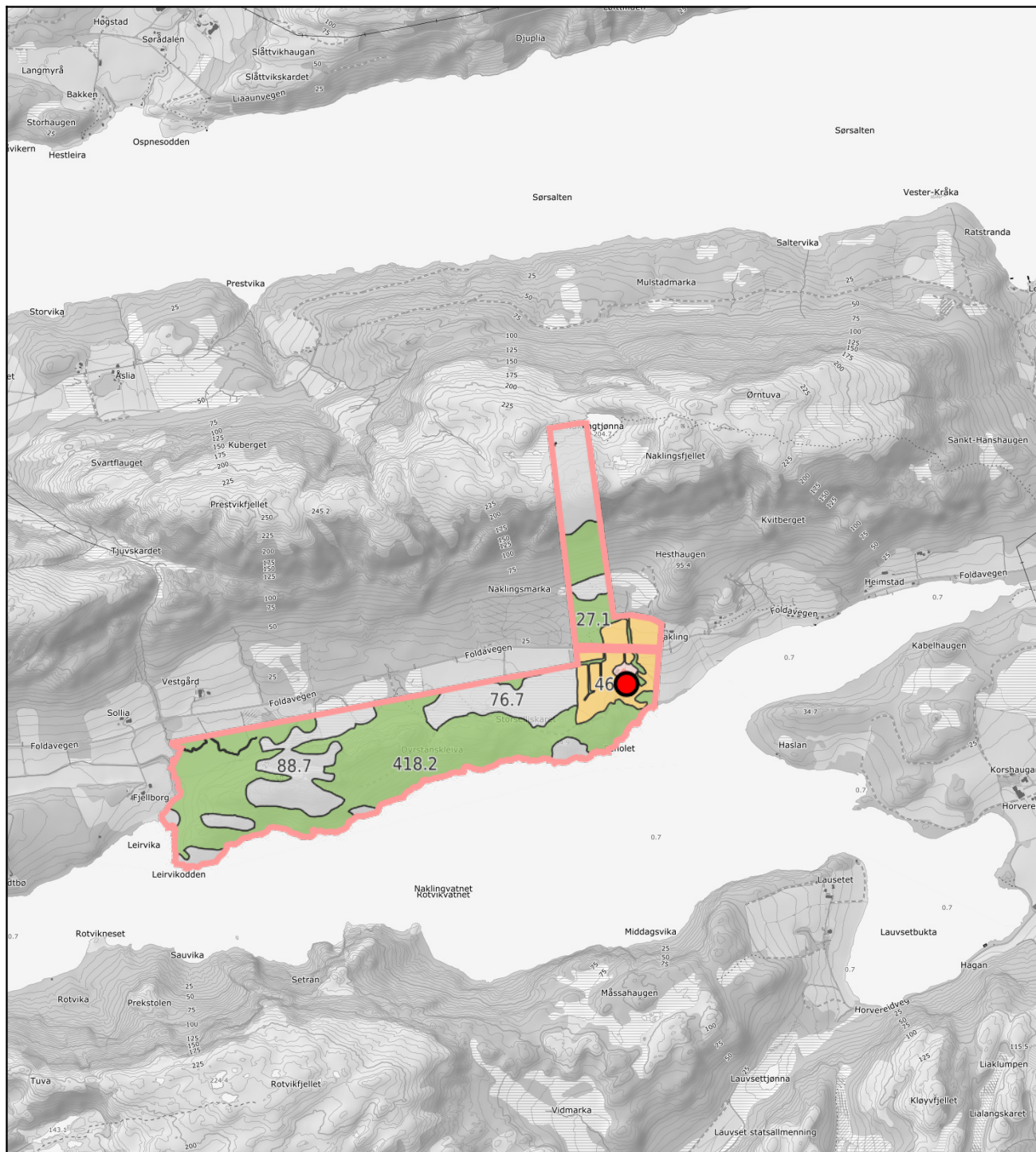
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KK1031>

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



0 200 400 600m
Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.09.2023 10:46
Eiendomsdata verifisert: 26.09.2023 10:46

GÅRDSKART 5060-65/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/2/0



Markslog (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslog
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
Sum	

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	72.7
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	0.4
Produktiv skog *	488.4
Annet markslog	265.0
Bebyggd, samf., vann, bre	7.2
Ikke kartlagt	0.0
Sum	833.7

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

Returneres til :
 EiendomsMegler1 Midt-Norge AS
 Postboks 6054 Sluppen
 7434 TRONDHEIM
 Org. nr.: 936 159 419

Ref. nr.: 8464

Skjøte¹⁾

 Oppdragsnr.
 53140121

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1751	NÆRØY	65	18		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☒ Ja			
Beskaffenhets:					
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd					
Bruk av grunn:					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet					
Type bolig:					
☒ FB Fritidsg-enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 1.500.000,- ***EnMillionFemHundreTusen00/100 Kr					Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype					
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samarbeid ☐ 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)					
Kr					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn			Ideell andel
		Odd Bjarne Wannebo			1/1
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		Mariusz Forys		☒ Ja ☐ Nei	1/2
		Agnieszka Forys		☒ Ja ☐ Nei	1/2
				☐ Ja ☐ Nei	
				☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Gnr 65 bnr 18 skal ha rett til båtutlegg, gangrett ned til vannet og rett til veg til eiendommen på gnr 65 bnr 2. Kostnader vedr drift og vedlikehold av veg deles.					


 Doknr: 456509 Tinglyst: 05.06.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved lesark):

Side 1 av 2

 Kan tinglyses
 EiendomsMegler 1
 MIDT-NORGE AS

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

X Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

X Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Holteneid 23/5 - 14

Utstedeers underskrift 7)

Odd Bjarne Wannebo

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ODD BJARNE WANNEBO

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

23.5.14 Mathilde Meel Wannebo

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Mathilde Meel Wannebo

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Oswald Bakke

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Oswald Bakke

Adresse

7940 Ottersøy

2. vitneunderskrift

Rune Lien

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

RUNE LIEN

Adresse

7900 Rørvik

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Kan tinglyses

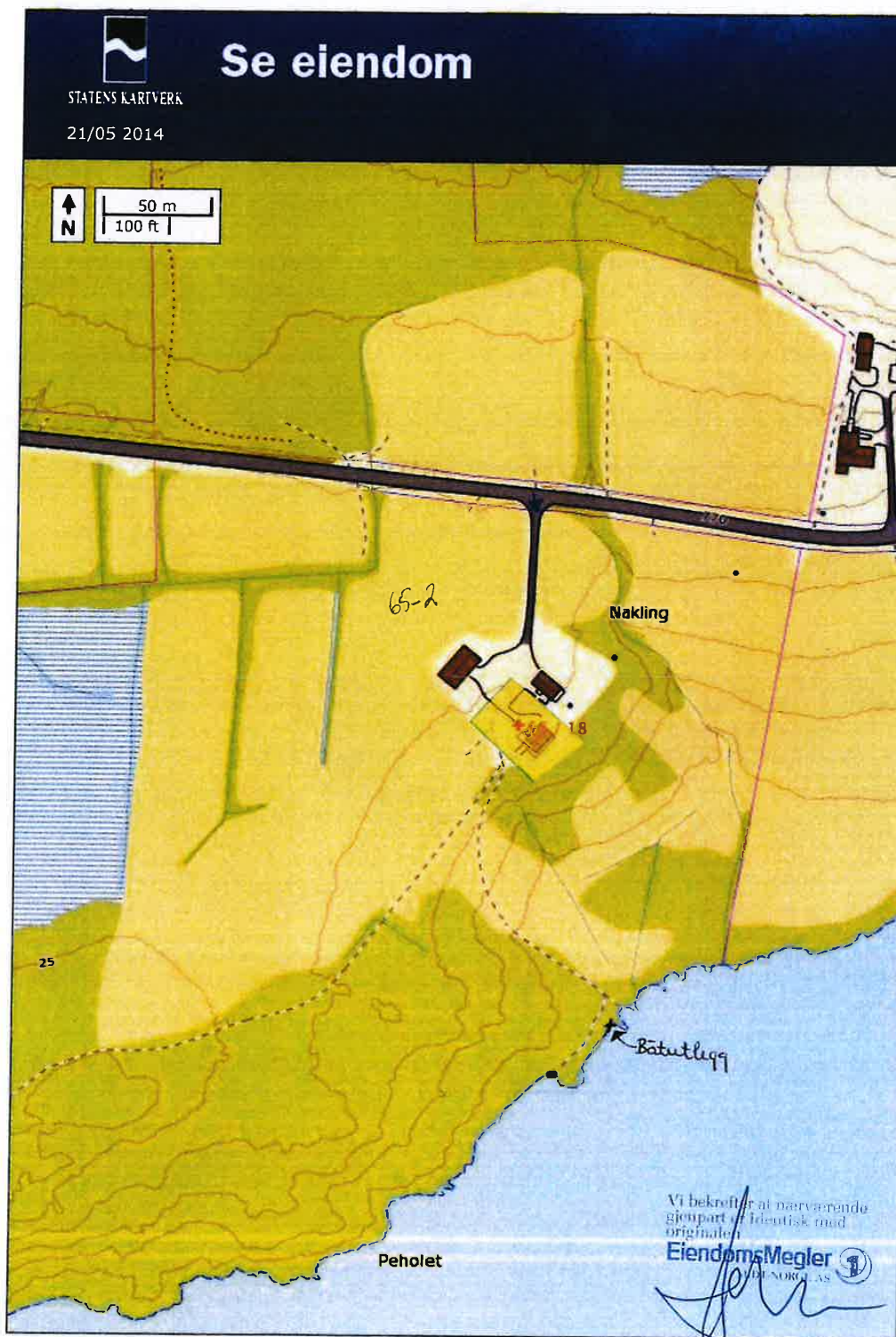
EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS



Vi bekrefter at nærværende
gjensert er identisk med
originalen

EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS





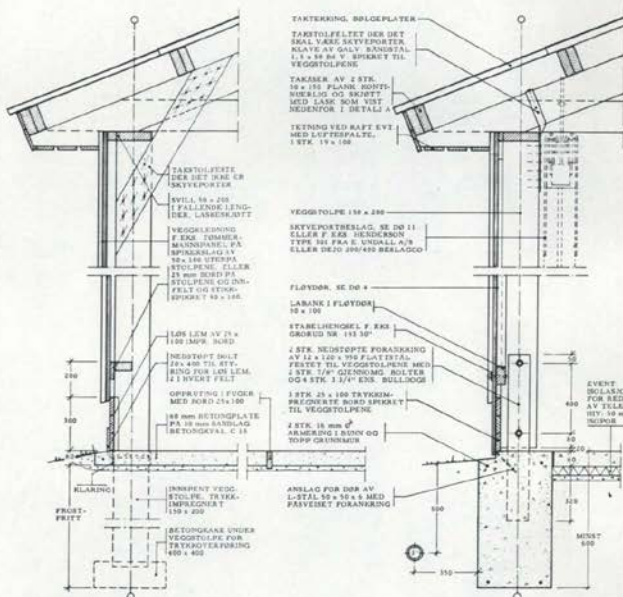
<http://www.seeiendom.no/>

21.05.2014

TYFTETEKNING UTARBEID AV INSTITUTT FOR BYGNINGSTEKNIKK VED NHH I SAM-
ARBEID MED STATENS LANDBRUKSBANK OG FYLKESAGRONOMANE I TEKNISKE FAG.

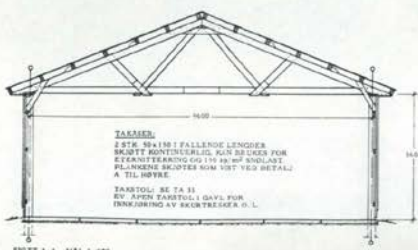
JUNI 1974

Erkrankung fortgesetzt

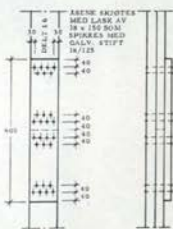


DETAILANSICHT ALT. INNENPENTSTOLZE MAß 1:20

DETAILS: ALT. GRUNNWERK MAL 1:20

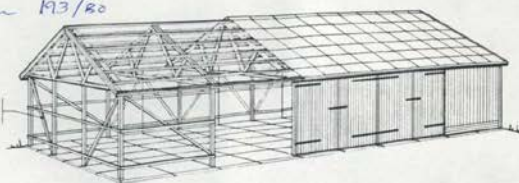


SNIT A-A. MAL 1-190



DETAILS VED A MAL 1128

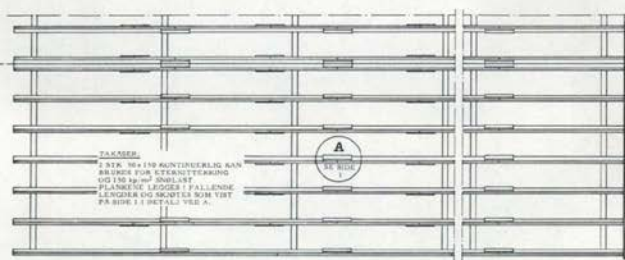
San 193/80



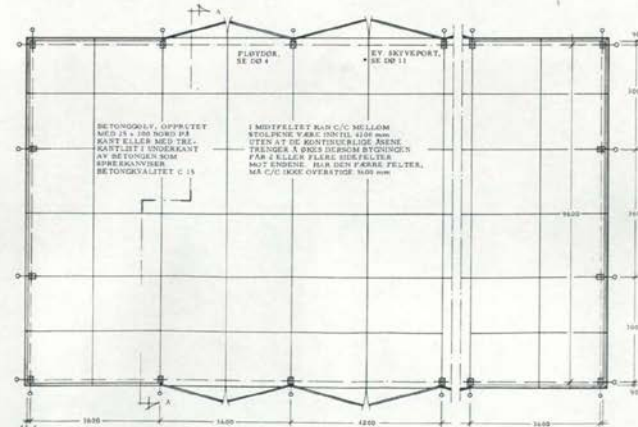
1 MINST TO FEL
 1 HYER VEGG
 MINST 50 x 150

PERAKTIVISERUNG

ALL RAIL 1 year TERM ANNUAL ER DEPOSIT



TAKPLAN: MML 3:100



COMPTON, A. W. 1961. p. 109.

Situasjonsplan.

Nakling Gnr. 65 bnr. 2.

Gammel driftsbygning rives.
Offentlig vei går vinkelrett
på den opptrukne linjen
mellom redskapshus og vei.

NEHDI BIGNINUSJAL 30/6-80
Satt 19/3/80

G.L. Driftsb.

Redskap.

Våning

Fri hekk

Lauvtrær

Til off. veg.

avstand redskapshus off. vei
60 m.

Målestokk 1:400

FLOOD

$$\left. \begin{array}{l} 8.95 \times 6.65 \\ 11.1 \times 3.00 \end{array} \right\} = 86.3 = 14 \text{ m}^2$$

1. etasje eller restaurering

809-81 19 m

Sm. 53769

Landbruksbanken har målt tilskottsarealet
og beregnet tilskottsbeløpet. Areal og
beløp er påført bevilgningsskrivet.
Trondheim 7-10-75
STATENS LANDBRUKSBANK
Peder Rønn
illeg. fullmakt

M. rom
2.5 x 2.5

Bad Vroom

Gang

6.6 x 6.6

Stue

Det er ikke ønsket at tilbyrget
er oppført etter denne
tegning

Korvald 20/1-77

S. rom

NØYD BYGNINGSRÅD

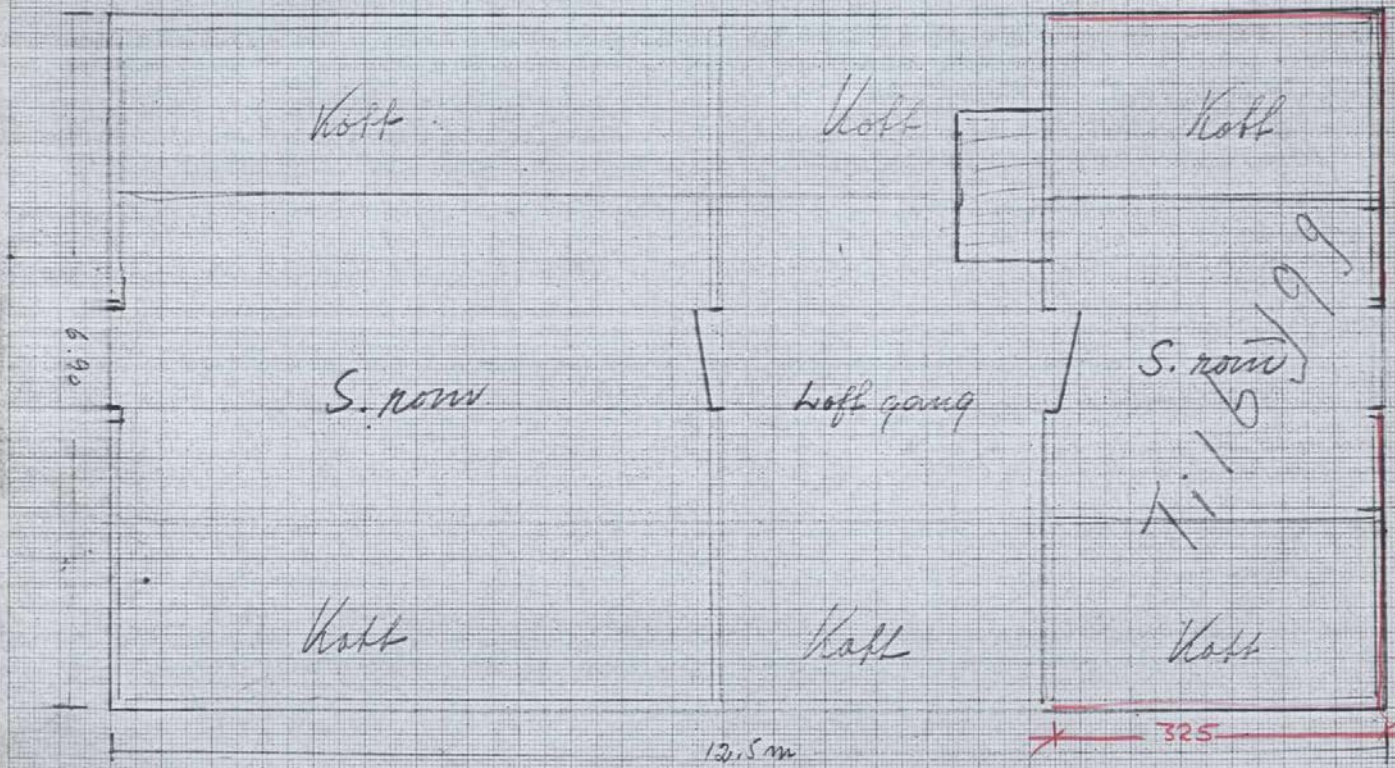
23/11-76
Joh. Øien

Utdrag til jnr. 102792

12.5 m
Olli. Hansen

325

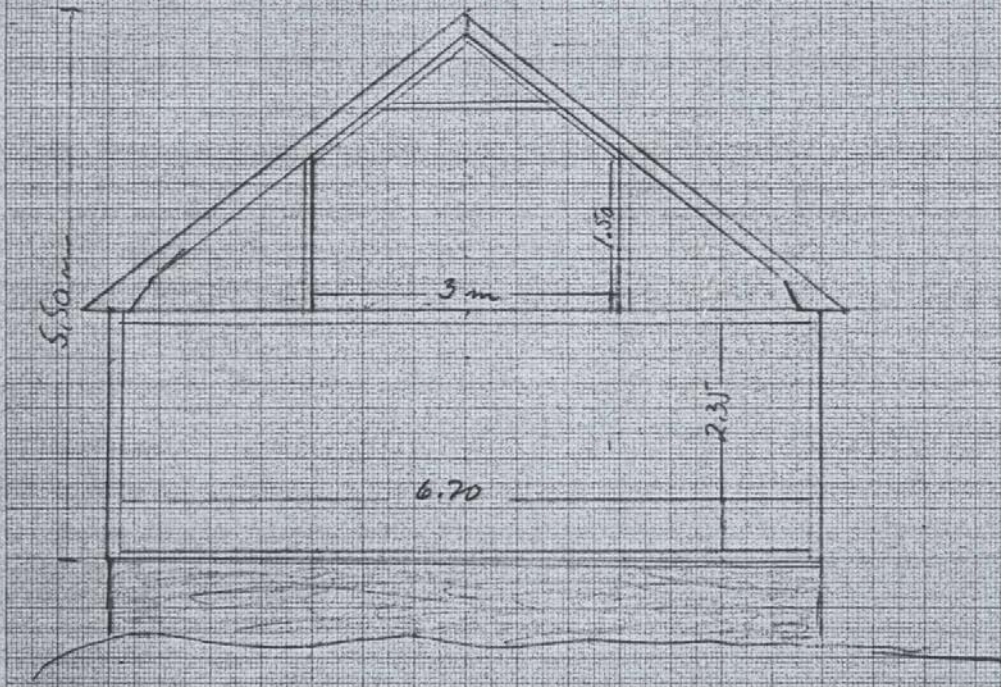
2 etager eller restbeholdning



FLOD

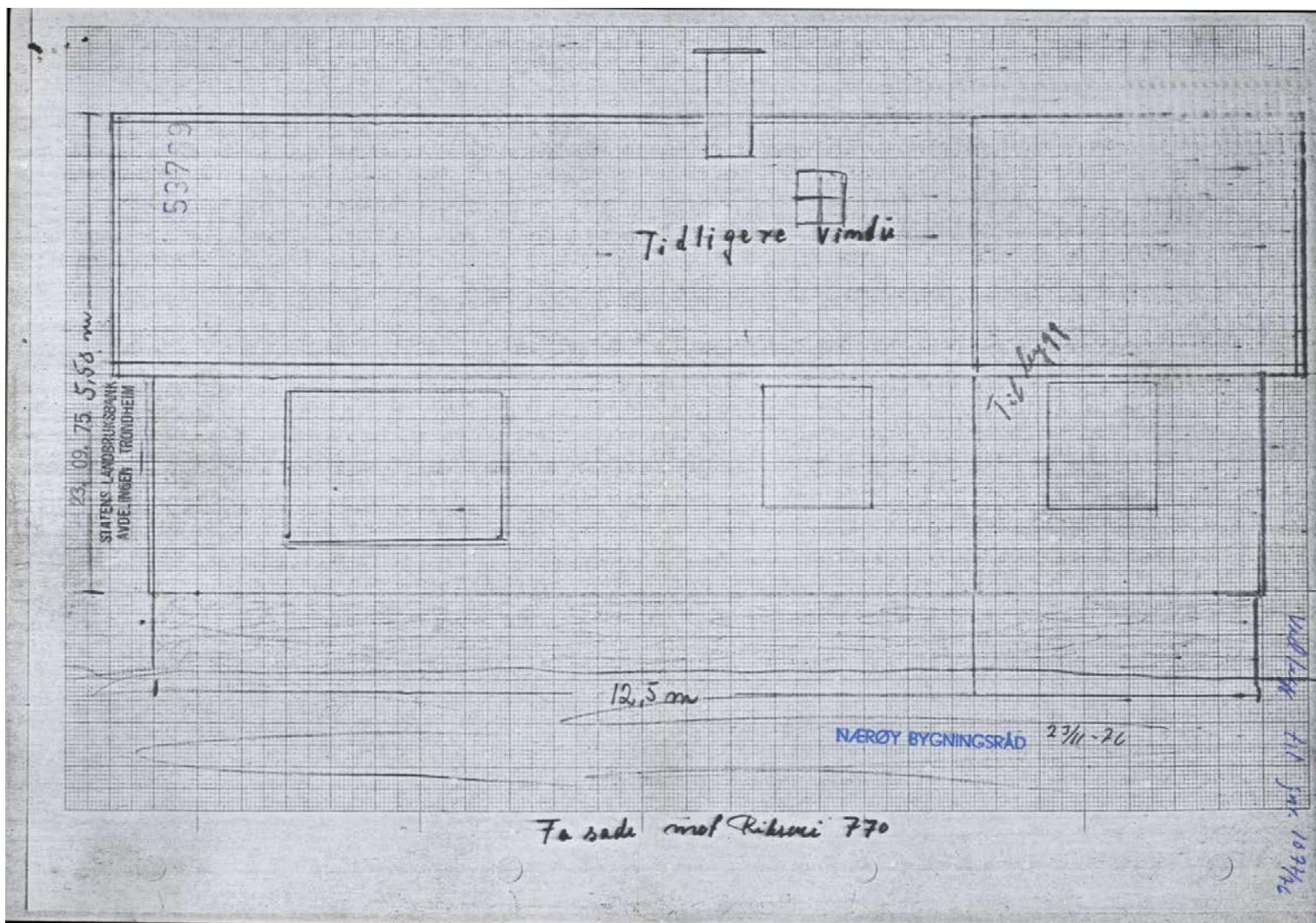
NØRBY BYGNINGSRÅD 23/1-12

Vedlagt til jnr. 1004/12

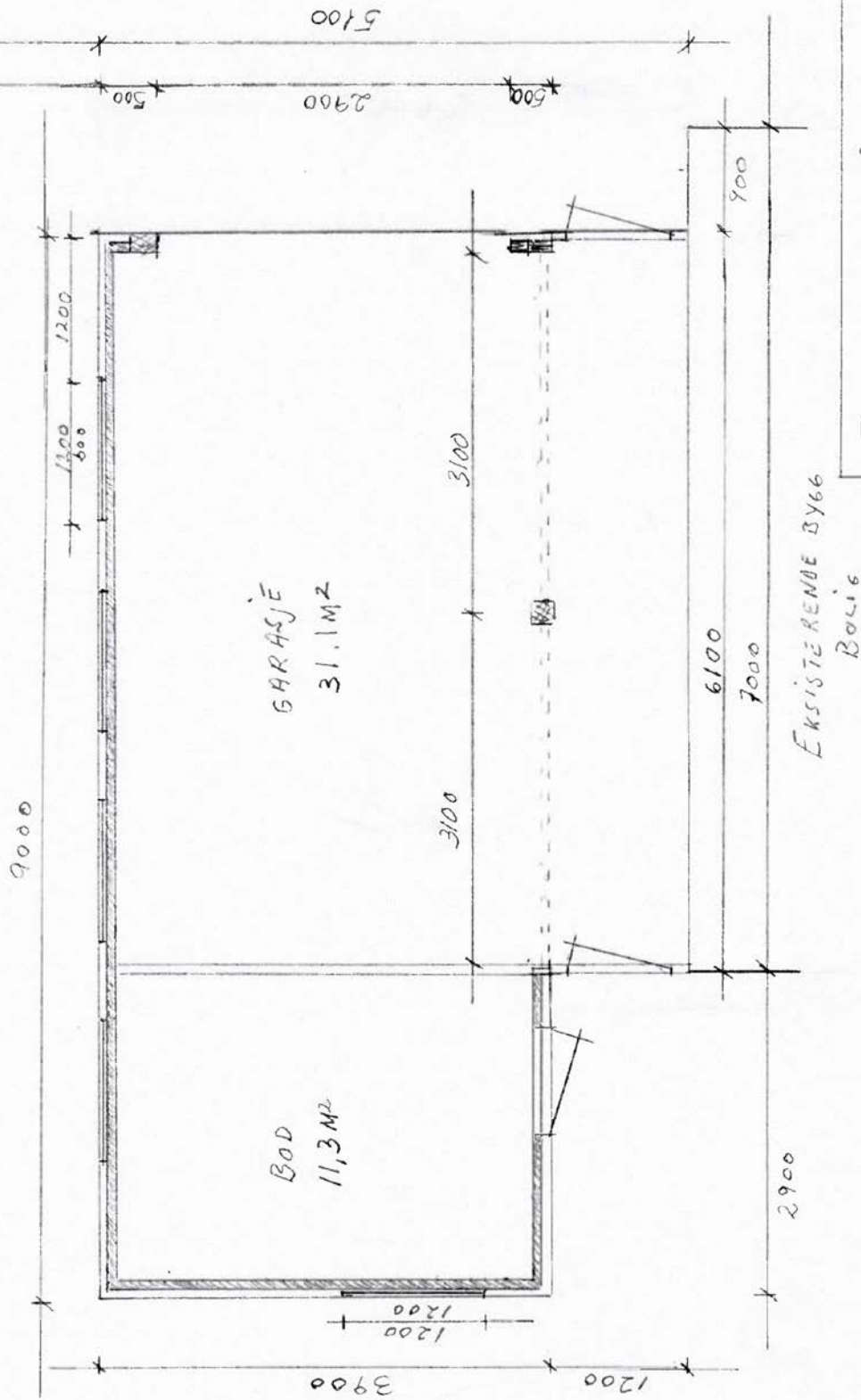


NABBY ENGINEERING 2011-2012

Address: 611 Jln. NABBY



Vedlegg 1.



TILBYGG GARASJE PÅ BOLIG

GNR. 65 BNR. 2

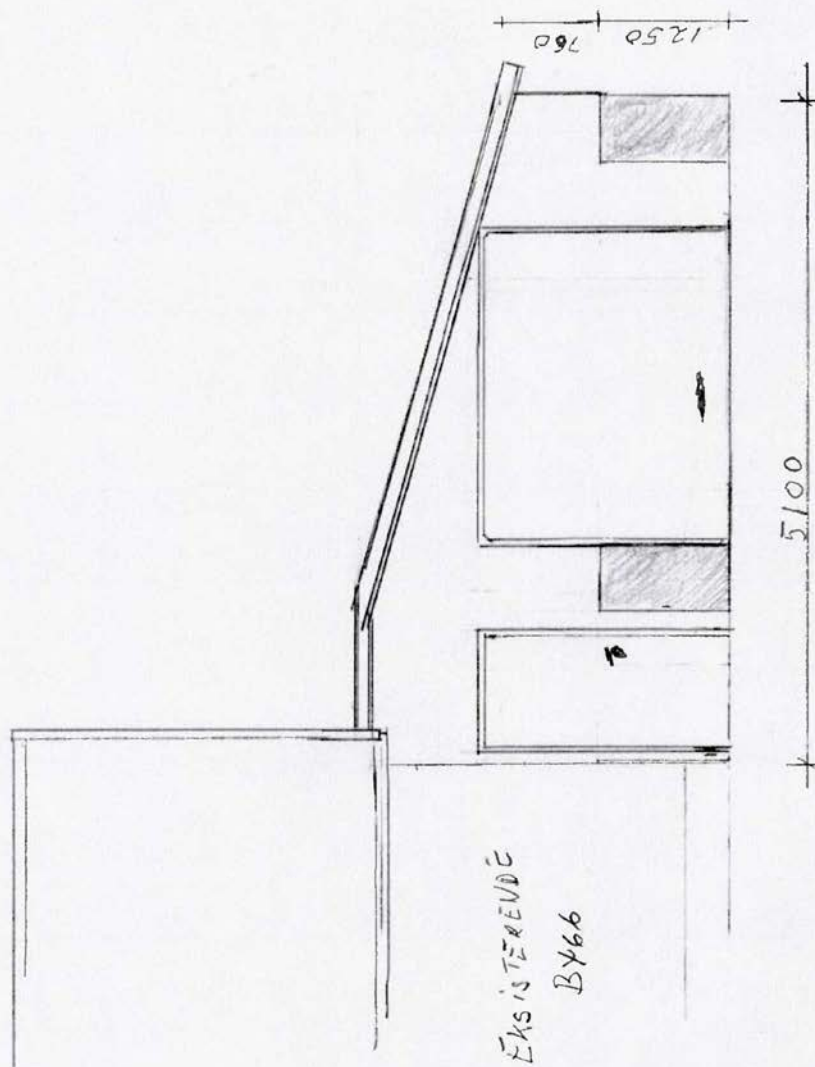
ODD BJØRNE/MATHILDE VÅNNEBO

NAKLING 7970 KØLVÆRDI

MÅLESTOKK
1:50

CB

Veolia 2.



FASADE NOT NORD

TILBYGG GARAGE NØST BOLL

GNR 65 BNR 2

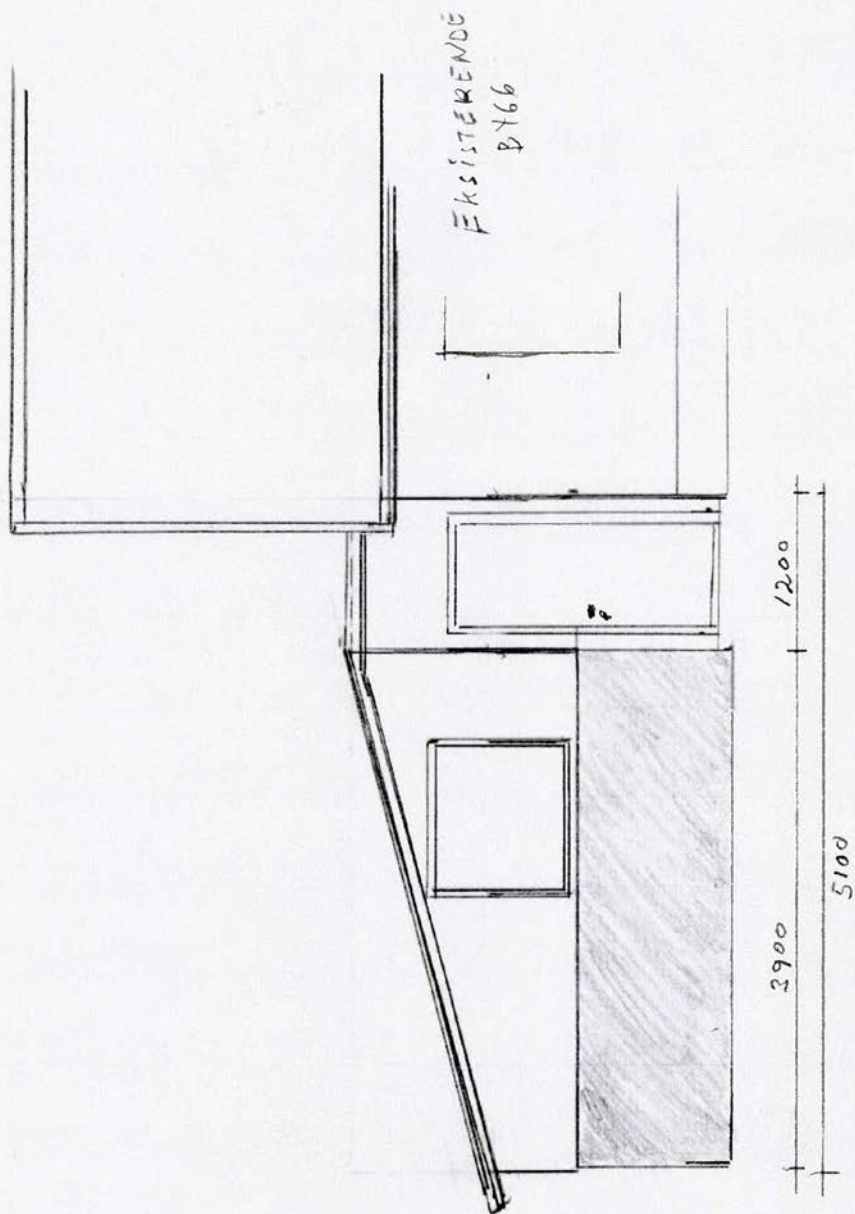
ODD JARNE / MATHILDE WAMBERG

NARLING 7970 KOLVEREID

1:50

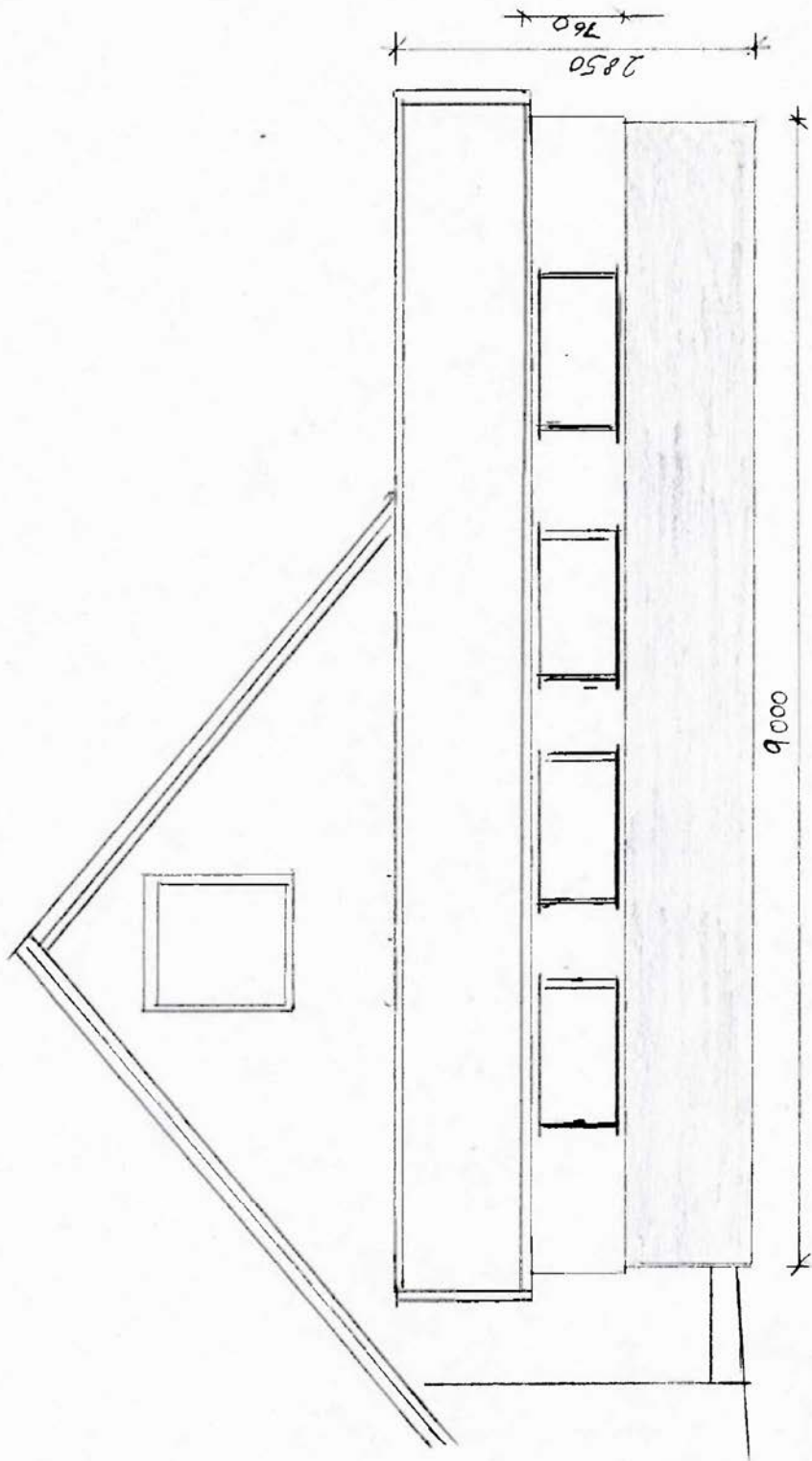
08/00

Vedlegg 3.



TILBYGG GARASJE PÅ BOLLIG	
GAR 65. BNR 2	
ØSTBYGGE/MAHILDE WANNESØ	1:50
NARLING 7970 KOLLVEREID	ØKID

Vedlegg 4



FASADE MOT VEST.

TILBYGG GARASJE T.L. BOLIG

GNR. 65 BNR 2

ODD EIANNE / MATHIDE VANNØ

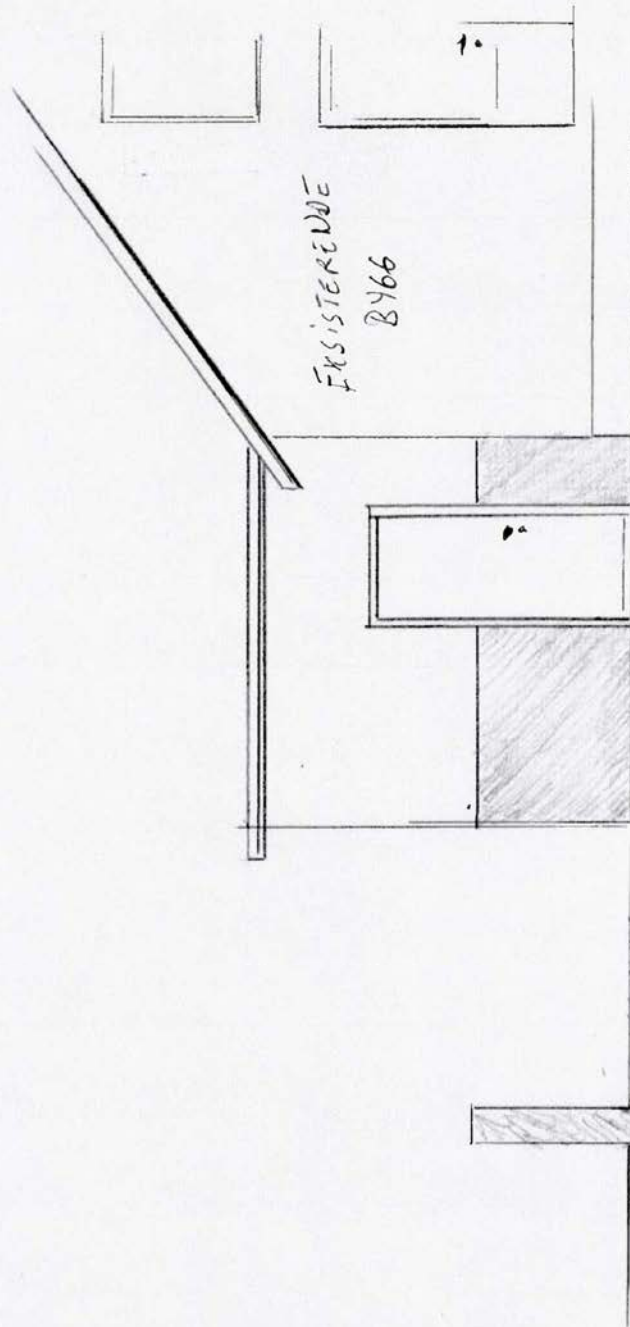
NARLING 7970 KOLVÆRE

MÅLSTOK

1:50

OSLO

Vedlegg 5.



TILBYGG GARASJE TIL BOLIG	
GNR 65 BNR 2	
ODD, ARNE / MATHILDE VANNERØ	1:50
NARLING 1970 KOLVERØD	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

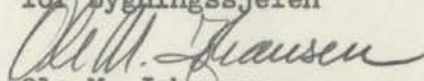
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nakling			65	2	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg og restaurering	våningshus	15/10-1976	dato	23/11-1976	sak 318/76
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Birger Wannebo	7970 KOLVEREID				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Birger Wannebo	7970 KOLVEREID				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Birger Wannebo	7970 KOLVEREID				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolvereid den 9/12 - 1977

for bygningssjefen


 Ole M. Johansen

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☒ Ligningssjefen
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jnr:48/77

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nakling			65	2	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg og restaurering	Våningshus	15.10 -76	dato 23.11-76	sak	318/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Birger Wannebo		7970 Kolvereid			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
-----"		-----"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
-----"		-----"			

18.1.77

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Tilbygg og restaurering.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Div. forhold som i flg. byggeanmeldelsen må ordnes vedr. utslipp av kloakk.

Dette arbeid må være fullført innen Snarest.

Kolvereid den 20.1.77

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Ole M. Johansen

Ole M. Johansen
bygningssjef

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	2	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Foldavegen 5328, 7970 KOLVEREID						
Dato:	12.10.2023	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:	31.03.2022	
Merknader:		



HOVEDTALLSRAPPORT

Takstår	Framskrevet år
2022	2022
Bestandsdata sist endret	Lastet ned
04.11.2022	19.10.2023



Gårds- og bruksnr: 65-2

Komunennummer: 5060

Hovednummer: 50600006500020000



ODD BJARNE WANNEBO



FOLDAVEGEN 5328

7970 KOLVEREID

Teigoversikt	2
Hovedtall for eiendommen	3
Areal	4
Hogstklassefordeling	5
Kubikkmasse	6
Tilvekst	7
Klima, Bærekraft og Miljø	8

NB: Vær sikker på at alle bestand er ajourført i henhold til gjennomførte tiltak, før rapporten brukes til eventuell verdivurdering, budsjettering, eiendomsoverdragelser eller lignende. Er du usikker ta kontakt med [ALLMA-support](#) eller din skogbruksleder.

Teigoversikt

Teig	Gårdsnr.	Bruksnr.	Navn	Produktivt areal [da]	Totalt areal [da]	Totalt kubikkmasse [m ³]
1	65	2		466	833	3 981

Hovedtall for eiendommen



AREAL

Totalt areal	834 dekar
Produktivt skogareal	466 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	0 dekar



HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	138.8 dekar	30%	0%
3 Yngre produksjonsskog	83.4 dekar	18%	0%
4 Eldre produksjonsskog	169.1 dekar	36%	0%
5 Gammel skog	74.8 dekar	16%	0%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet



KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	3 981 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	3 981 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	8.5 m³/dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	91 %

Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av hkl 5 er eksempler som gir redusert utnyttelse.



TILVEKST

Årlig volumøkning for skogbestanden.

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	3.8 m³
Total tilvekst	151 m³



Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	8 495 tonn
Årlig opptak av CO ₂	325 tonn

Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året

Areal

Totalt areal	833.8 dekar
Produktivt skogareal	466.0 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	0 dekar

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode	
Produksjonsevne per dekar	0.35 m³/dekar
Produksjonsevne	161.9 m³

PRODUKTIVT SKOGAREAL

Bonitet	Prosent	Dekar
Høy bonitet (17 og høyere)	6%	26.8 dekar
Middels bonitet (11 og 14)	74%	346.1 dekar
Lav bonitet (8 og lavere)	20%	93.2 dekar
Totalt		466.0 dekar
Produktivt skogareal ikke i bruk		0.0 dekar
<i>Produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.</i>		
Totalt		466.0 dekar

UPRODUKTIVT SKOGAREAL

Type	Dekar
Andre markslag	93.5 dekar
Impediment	48.1 dekar
Myr	73.9 dekar
Skrapskogmark	147.8 dekar
Vann	1.8 dekar
Veger, kraftgater o.l.	0.9 dekar
Velteplass	1.9 dekar
Totalt	367.9 dekar

HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	138.8 dekar	30%	0%
3 Yngre produksjonsskog	83.4 dekar	18%	0%
4 Eldre produksjonsskog	169.1 dekar	36%	0%
5 Gammel skog	74.8 dekar	16%	0%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet

PRODUKTIVT SKOGAREAL FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa		%	
	1	2	3	4	5				
26						0	0%		
23						0	0%		
20						0	0%		
17				27		27	6%		
14		64	26	52	34	175	38%		
11		75	29	43	23	171	37%		
8			28	48	18	93	20%		
6						0	0%		
%	0%	30%	18%	36%	16%				
Sum daa	0	139	83	169	75	466			

Kubikkmasse

Total kubikkmasse	3 981 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	3 981 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	8.54 m³/dekar

PRODUKTIVT SKOGAREAL

FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m³	%	
Gran	2 802			2 802	70%	
Furu	595			595	15%	
Lauv	584			584	15%	
%	100%	0%	0%			
Sum m³	3 981	0	0	3 981		

KUBIKKMASSE

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%	
	1	2	3	4	5			
26						0	0%	
23						0	0%	
20						0	0%	
17				547		547	14%	
14			381	814	672	1 867	47%	
11			144	348	319	811	20%	
8			104	446	206	756	19%	
6						0	0%	
%	0%	0%	16%	54%	30%			
Sum m³	0	0	629	2 155	1 197	3 981		

Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	3.8 %
Total tilvekst	151 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0.32 m ³ /dekar
Tilvekst hogstklasse 2	7 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5	144 m ³
3 Yngre produksjonsskog	6.8 %
4 Eldre produksjonsskog	3.3 %
5 Gammel skog	2.4 %

TILVEKST

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%	
	1	2	3	4	5			
26						0	0%	
23						0	0%	
20						0	0%	
17				21		21	14%	
14		4	23	29	17	73	48%	
11		3	14	11	7	35	23%	
8			6	11	5	22	15%	
6						0	0%	
%	0%	5%	28%	48%	19%			
Sum m ³	0	7	43	72	29	151		

TILVEKST I PROSENT

TILVEKST FORDELT PÅ TRESLAG

Gran	107.2 m ³	71.0%	
Furu	20 m ³	13.2%	
Lauv	24.3 m ³	16.1%	
Sum	151 m ³		

Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	8 495 tonn
Årlig opptak av CO ₂	325 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året</i>	
Langsiktig potensial for opptak av CO ₂ pr år	487 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding for flere år fram i tid</i>	
Prosent areal med nøkkelbiotoper	0 %
Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)	94
<i>Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)</i>	
<i>Over 2% hkl 1 gir fratrekk</i>	
<i>Over 10% hkl 5 gir fratrekk, fordi produksjonsevnen ikke blir utnyttet.</i>	



Matrikkelenheter - enkel

Gårdsnr 65										
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr Type	Bruksnavn	Areal	Merknad / Kilde	Avgivere Status	Etab.dato Utgått	Mangel ved ikke fullført matr.føring oppm.forr.
5060	65	2		Grunneiendom		833 588,6 (beregnet)	Hjelpelinje vannkant			
NAKLING										
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans										
Rolle		Navn		Bruksenhet		Adresse		Føds.d./org.nr		Andel
Hjemmelshaver		WANNEBO MATHILDE MEEL								1 / 2
Hjemmelshaver		WANNEBO ODD BJARNE - Dødd								1 / 2
Kulturminne										
Lokalitetsnr		Kulturminne art		Vernetype		Kategori				
17118		Gravfelt		Automatisk fredet		Arkeologisk lokalitet				
26700		Funnsted		Uavklart		Arkeologisk lokalitet				
36634		Funnsted		Uavklart		Arkeologisk lokalitet				

For matrikkelenhet:

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND
 Gårdsnummer: 65
 Bruksnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.10.2023 kl. 13:30

Produsert av: Matthias Faustmann - 5060

Attestert av: Nærøysund kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NAKLING
Etableringsdato:	2,45
Skyld:	Ja
Er tinglyst:	Nei
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Kulturminne	
Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.	
Lokalitetsnr	Kulturminne art
36634	Funnsted
17118	Gravfelt
26700	Funnsted
Vernetype	
Uavklart	
Automatisk fredet	
Uavklart	
Kategori	
Arkeologisk lokalitet	
Arkeologisk lokalitet	
Arkeologisk lokalitet	
Arealrapport	
Tekst	
Beregna areal for 65 / 2	
833 588,6 m2 Ukjent grenseforløp	

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Navn
	Wannebo Mathilde Meel
Hjemmelshaver	Død
	Wannebo Odd Bjarne
Bruksenhet	
Adresse	
Andel	
1 / 2	
1 / 2	

Oversikt over teiger					
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	7193977	616644	689 476,8 m2
2	Teig	Nei	7194767	617377	144 089 m2
3	Teig	Nei	7193927	617272	22,8 m2
					Hjelpelinje vannkant
					Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 5060 - 65/2 5051 - 65/2		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	02.01.2018 5051 - 65/2 1751 - 65/2	smatmynd_nnriap645 _2	01.01.2018
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	12.10.2004	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1751 - 65/2 1751 - 65/18	Arealendring -1 322,8 1 322,8	
Skylddeling Skylddeling	16.08.1904	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1751 - 65/2 1751 - 65/5	Arealendring 0 0	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 1751 - 65/2	Arealendring 0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet	11.12.2018				fausmatt 11.12.2018
Annen forretningstype	2016/261				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5051 - 65/2	0	
		Berørt	5051 - 65/3	0	
		Berørt	5051 - 65/7	0	
		Berørt	5051 - 502/1	0	

Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet	14.02.2007				fausmatt 13.09.2019
Oppmålingsforretning					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1751 - 8/10	0	
		Berørt	1751 - 65/2	0	
		Berørt	1751 - 65/3	0	
		Berørt	1751 - 65/4	0	
		Berørt	1751 - 65/8	0	
		Berørt	1751 - 65/13	0	
		Berørt	1751 - 65/15	0	
		Berørt	1751 - 502/1	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		Nei
	Foldavegen	51000	5328	Grunnkrets	
				Stemmekrets:	0208 Horvereid
				Kirkesokn:	12 KOLVEREID
				Postnr.område:	09110807 Nærøy
				Tettsted:	7970 KOLVEREID

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	186 821 173	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7194275 Øst: 617507	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/2
Bygningsnr:	186 821 203	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	93	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7194272 Øst: 617548	Bruksareal totalt:	93	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	15	0	15	0	0	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51000 Foldavegen 5328	H0101	Bolig	78	0		0	0	65/2

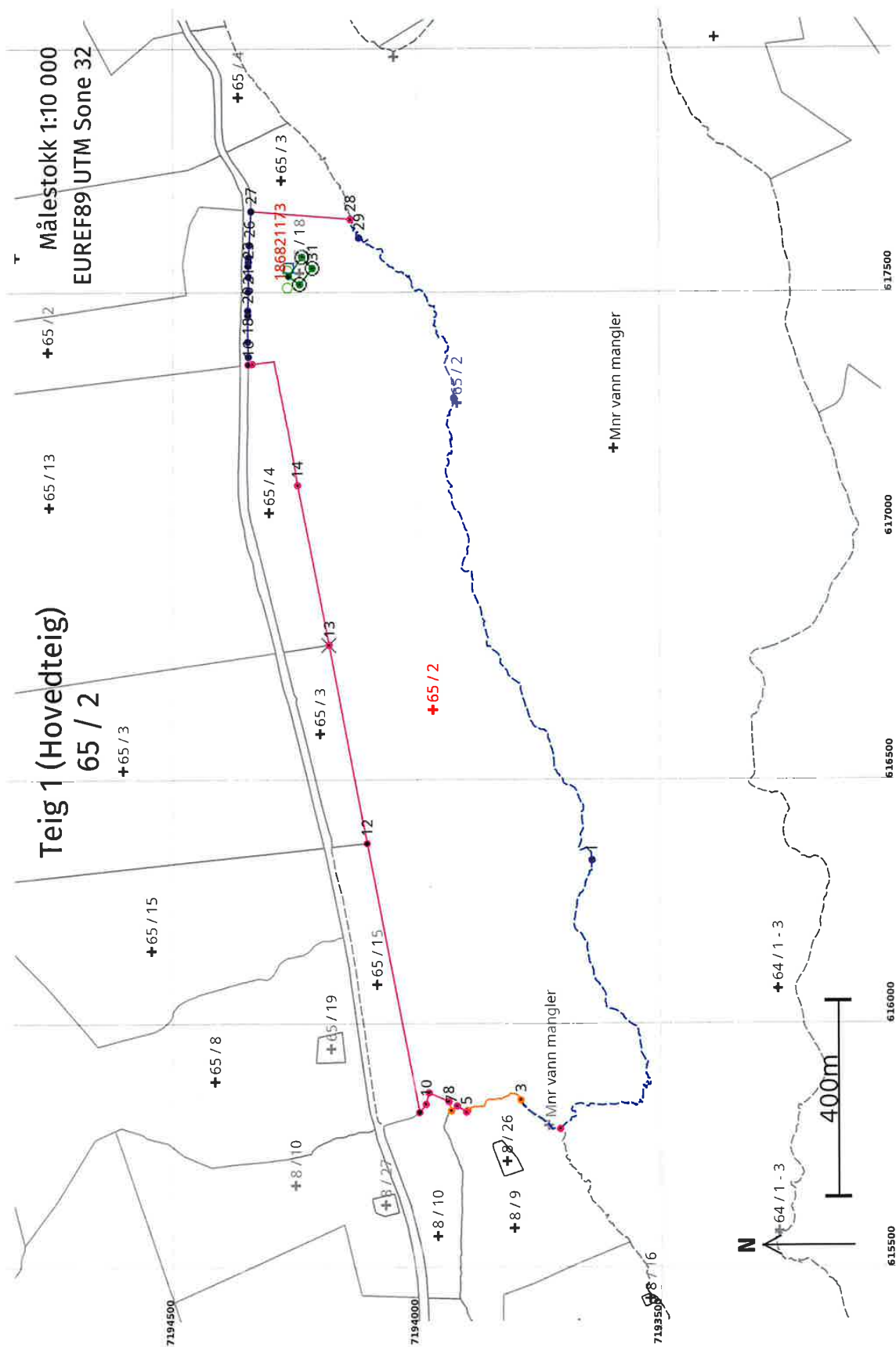
Bygningsnr: 186 821 203
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7194275 Øst: 617542
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Igangsettestillatelse
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal: 42,5
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 42
 Bruksareal totalt: 42
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 42
 Bruttoareal totalt: 42
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning: Privat ikke innlagt
 Avløp: Ingen kloakk
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 18.10.2017
 Igangsettestillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	0	42	42	0	42	42	0	0			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51000 Foldavegen 5328				Unummerert bruksenhet			0	0		0	0	65/2
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds dato/org.nr			Navn	Bruksenhet			Adresse				
Tiltakshaver				WANNEBO ODD BJARNE								



13.10.2023 13:30

Matrikkelbrev for 5060 - 65 / 2

Side 8 av 16

Areal og koordinater

Areal: 689 476,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7193977 Øst: 616644

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon					(SD i cm)	Radius
1	7193649,70	616333,58		Geometrisk hjelpepunkt	24	Digitalt stereoinstrument			37	
			874,39	Hjelpelinje vannkant					37	
2	7193716,76	615784,03		Geometrisk hjelpepunkt	81	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart			200	
			106,16	Hjelpelinje vannkant					61	
3	7193798,99	615842,85		Geometrisk hjelpepunkt	24	Digitalt stereoinstrument			1300	
			128,77	Følger midten av elv eller bekk					1300	
4	7193907,65	615821,97		Geometrisk hjelpepunkt	24	Digitalt stereoinstrument			1300	
			4,55							
5	7193910,22	615818,22		Ukjent	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			22,66							
6	7193928,95	615830,97		Ukjent	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			15,19							
7	7193940,65	615821,28		Geometrisk hjelpepunkt	24	Digitalt stereoinstrument			1300	
			19,38							
8	7193945,81	615839,96		Ukjent	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			44,20							
9	7193986,15	615858,03		Ukjent	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			24,27							
10	7193992,18	615834,52		Ukjent	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			21,30							
11	7194005,23	615817,68		Umerket	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			560,92							
12	7194110,94	616368,55		Umerket	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			414,63							
13	7194189,53	616775,66		Kors	51	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal			200	
			333,89							

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7194254,59	617103,15		Geometrisk hjelpepunkt	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			304,92	Følger midten av elv eller bekk	Blyantoriginal	200	
15	7194348,16	617351,53		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			8,23				
16	7194356,33	617350,56		Umerket	69 Beregnet	200	
			15,77				
17	7194355,63	617366,31		Umerket	10 Terrengmålt	36	
			30,61				
18	7194357,07	617396,89		Umerket	10 Terrengmålt	36	
			54,25				
19	7194356,68	617451,14		Umerket	10 Terrengmålt	36	
			9,65				
20	7194356,85	617460,79		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			38,84				
21	7194355,74	617499,61		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			29,99				
22	7194355,34	617529,60		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			22,46				
23	7194356,25	617552,04		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			8,18				
24	7194355,34	617560,17		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			8,66				
25	7194355,54	617568,83		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			25,90				
26	7194353,80	617594,67		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			69,21				
27	7194350,09	617663,78		Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			206,62				
28	7194144,11	617647,55		Geometrisk hjelpepunkt	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			61,68	Hjelpelinje vannkant	Blyantoriginal	37	
29	7194126,48	617609,21		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	37	
			513,01	Hjelpelinje vannkant		37	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	7193933,08	617281,31	1157,88	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	37	37

Grensepunkt / Grenselinje

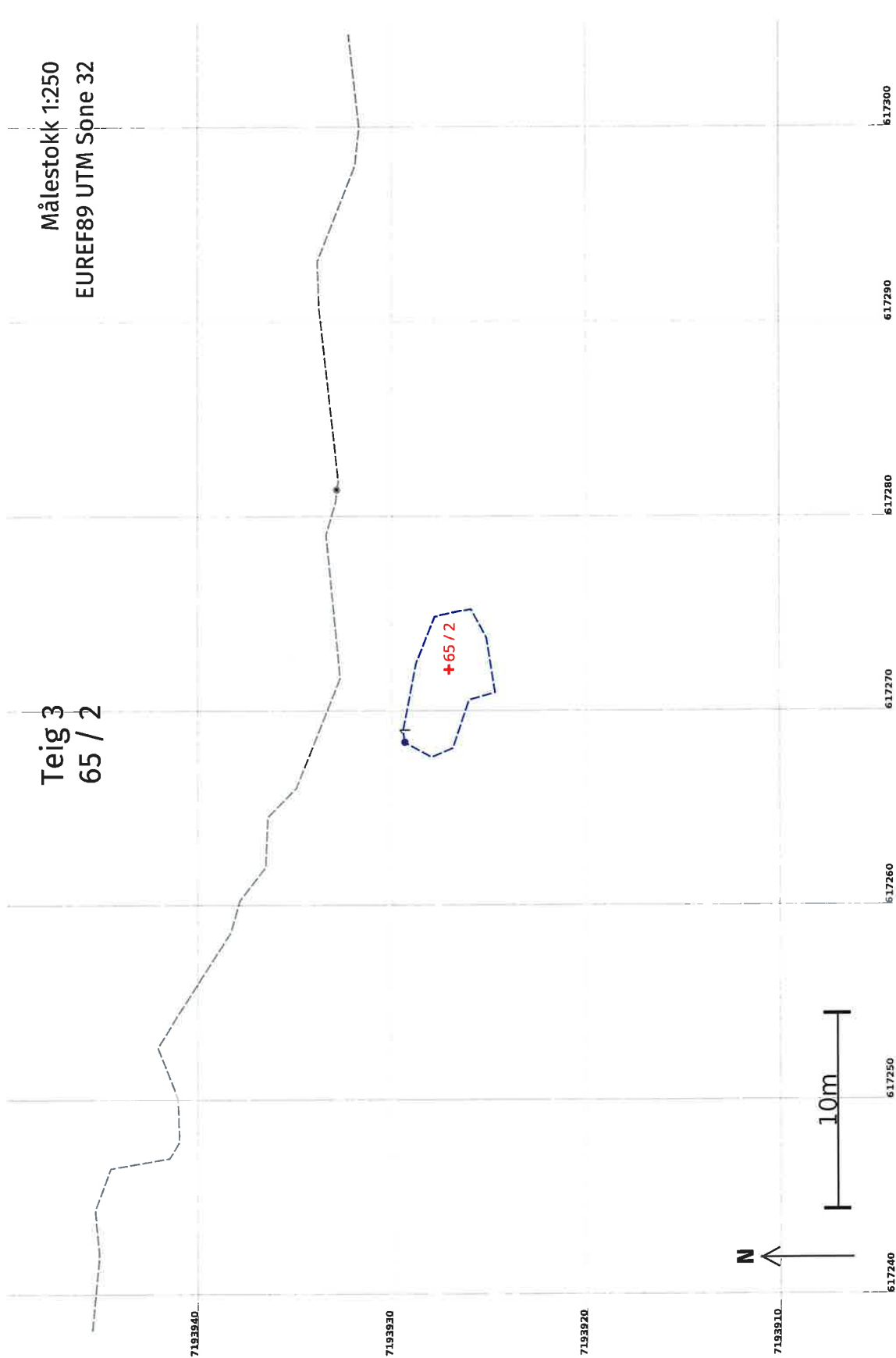
Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
31	7194223,79	617547,27	Jord 41,96	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
32	7194249,85	617514,38	Jord 28,21	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
33	7194272,57	617531,10	Umerket		10 Terrengmålt	14	14
34	7194245,03	617570,20	47,83	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14

135

Areal og koordinater						
Areal: 144 089		Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		Nord: 7194767 Øst: 617377		
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Nødvaktighet (SD i cm)	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Radius
1	7194372,25	617348,66	6,96	Umerket	69 Beregnet	200
2	7194379,16	617347,79	597,32	Kors	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
3	7194972,28	617277,09	224,04	Kors	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
4	7195194,68	617250,02	114,13	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
5	7195214,66	617362,39	26,93	Kors	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
6	7195273,90	617389,31	272,42	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
7	7194944,03	617426,47	185,22	Kors	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
8	7194760,54	617451,74	48,39	Kors	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
9	7194712,69	617458,92	233,50	Kors	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
10	7194481,64	617492,64	64,28	Stein eller røys	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
11	7194489,04	617556,49	81,06	Umerket	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
12	7194474,98	617636,32	42,48	Umerket	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200
13	7194455,12	617673,87	90,13	Umerket	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7194365,32	617666,15		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
15	7194367,56	617593,76	72,42	Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
16	7194368,77	617563,96	29,82	Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
17	7194369,55	617545,29	18,69	Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
18	7194369,05	617501,61	43,68	Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
19	7194371,06	617456,46	45,19	Jord Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
20	7194370,40	617444,17	12,31	Umerket	10 Terrengmålt	36	
21	7194372,29	617426,46	17,81	Umerket	10 Terrengmålt	36	
22	7194372,77	617404,79	21,68	Umerket	10 Terrengmålt	36	
23	7194373,11	617381,11	23,68	Umerket	10 Terrengmålt	36	
24	7194372,24	617350,24	30,88	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			1,58				



13.10.2023 13:30

Matrikelbrev for 5060 - 65 / 2

Side 15 av 16

Areal og koordinater

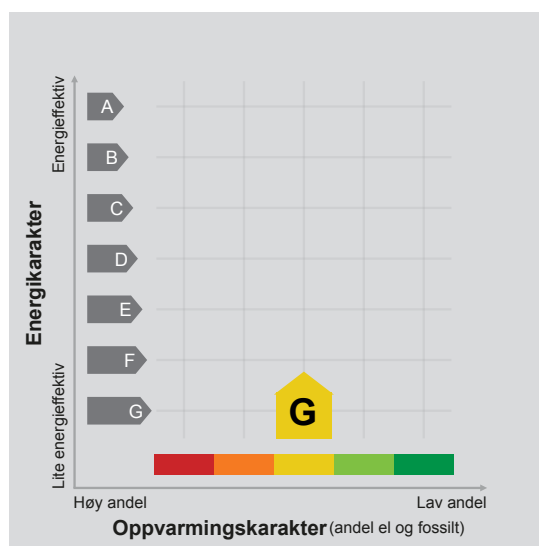
Areal: 22,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant **Nord:** 7193927 **Øst:** 617272

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing		
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7193929,55	617268,34	Geometrisk hjelperpunkt 19,91 Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	37 37

ENERGIATTEST

Adresse	Foldavegen 5328
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186821203
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a0fd9131-25a6-4919-84dd-e69b64784c8f
Dato	17.10.2023
Innmeldt av	KNUT TERJE ÅRSANDØY



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

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

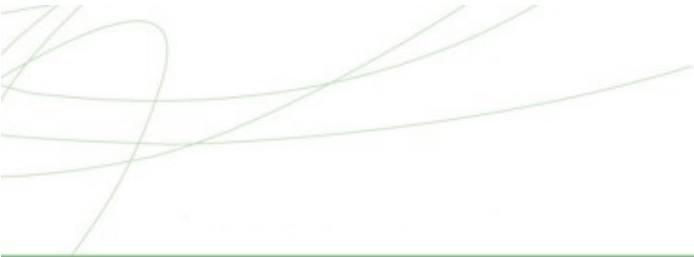
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

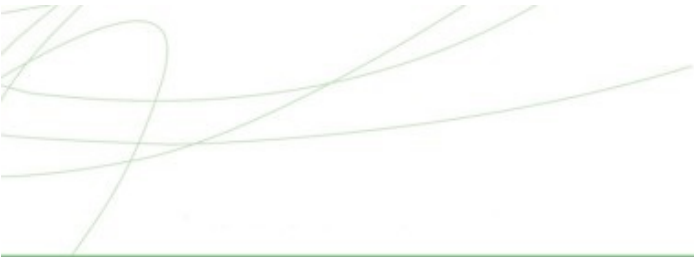
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

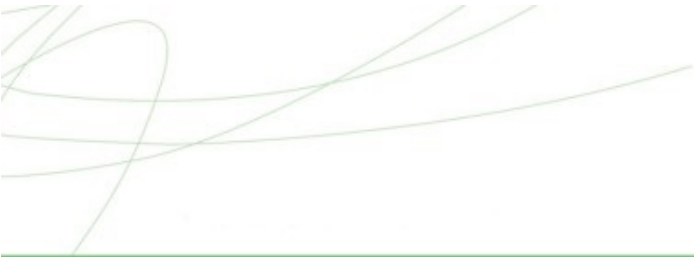
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Foldavegen 5328
Postnummer: 7970
Sted: KOLVEREID
Kommune: Nærøysund
Bolignummer: H0101
Dato: 17.10.2023 11:36:36
Energimerkenummer: a0fd9131-25a6-4919-84dd-e69b64784c8f

Kommunennummer: 5060
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 2
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 186821203

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 riktige. 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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: Foldavegen 5328
7970 KOLVEREID**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø**Oppdragsnummer:** 1707230114**Telefon:** 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.11.2023

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