



aktiv.

Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID

**Enebolig med utleieenhet i sokkel.  
Flott utsikt og gode solforhold.**





Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waagø@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 860 000,-  
**Omkostn.:** Kr 72 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 932 740,-  
**Selger:** Inger Johanne Bakken  
Hege Elisabeth Bakken

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total** 143/168 kvm  
**Tomtstr.:** 783.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 229  
**Oppdragsnr.:** 1707240098

# Enebolig med utleieenhet i sokkel. Flott utsikt og gode solforhold

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Nonstindvegen 6

### Boligen

- kjøkken og stue oppusset i 2022
- badetrom ble oppgradert i 2020
- flott utleieleilighet i sokkel
- flott utsikt og gode solforhold

### Tomten

- opparbeidet med hage på nedre del av tomte
- garasje
- vernda for hovedenheten
- terrasse ved inngangspartiet til utleieenheten

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Planskisse .....	33
Planskisse sokkel .....	34
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Kommunale avgifter .....	71
Kommunal tilknytning .....	72
El-rapport Tensio .....	73
Kommunalinfo .....	74
Midlertidig brukstillatelse .....	75
bygningskisse .....	76
Situasjonskart .....	85
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 143 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 168 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom og Bod/tekn. rom

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Vindfang, Bod/tekn. rom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2 og Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

23 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Garasje/bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

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

Kommentar: Oppgraderinger og standardhevinger som beskrevet under tilbygg/modernisering.



Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

783.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 783 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og populært nabolag på Kolvereid.

### **Adkomst**

Følg veien ned Nedre Kirkåsen og igjennom Vattingdvegen, sving så til høyre inn på Nonstindvegen, eiendommen ligger på venstre side.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)

Kolvereid barnehage (1-5 år)

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år)

Skoler:

Kolvereid skole (1-10 kl.)

Val videregående skole

Ytre Namdal videregående skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Øvre Kirkåsen, Linje 665, 761, 762, 763

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

## **Bygningssakkyndig**

Helge Kvalø

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmur av betong i sokkeletasje innvendig ut-foret og bekledd. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre. Yttervegger er bekledd med tømmermannspanel og tak er tekket med Decra stålplater. Vinduer og dører av tre med normal standard. Skrående terreng på tomta gir inngang til sokkeletasje på terrengnivå, 3 trinns trapp til takoverbygget inngang hovedetasje fra terrengnivå/gårdsplass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak vindu vegger og golv

Arbeid utført av: Lars Finnestrand

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Muret golv

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: Gått over det elektriske

Arbeid utført av: Sørenmo elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gått over det elektriske

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak på garasje

Arbeid utført av: Arve Vassli



Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sokkel leilighet til utleie

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Standar leilighet

### **Innhold**

Romfordeling 1 etg: Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 stk soverom, bod, bad/vaskerom.

Romfordeling sokkeletg: Vindfang, stue/kjøkken, 2 stk soverom, bod, bad/vaskerom.

### **Standard**

Skiftet stuevinduer, etterisolert under vinduene, lagt gips ved vinduene, nye takplater og mdf plater på vegg, og kjøkken fra 2022, IKEA, varmepumpe, fra 2023, vedovn, veranda som er 4 år.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På egen gårdsplass og i garasje

### **Forsikringsselskap**

sparebank 1

### **Polisenummer**

8965316/2

## Diverse

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

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

Siste feiing ble utført 03.10.2023, notat fra feier: Lite sot, eier tar ut sot selv. Neste planlagte feiing er satt til 02.10. 2027

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 860 000

### Kommunale avgifter

Kr 23 860

### Kommunale avgifter år

2024



### **Info kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 339

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 758 319

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 881 613

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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 62, bruksnummer 229 i Nærøysund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5060/62/229:

23.09.2024 - Dokumentnr: 1986937 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

21.03.1997 - Dokumentnr: 1749 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5060 Gnr:62 Bnr:213

01.01.2018 - Dokumentnr: 62803 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1751 Gnr:62 Bnr:229

01.01.2020 - Dokumentnr: 700848 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5051 Gnr:62 Bnr:229

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig datert 24.01.2001.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/  
stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 860 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

71 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

72 740 Omkostninger totalt

87 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 932 740 Totalpris. inkl. omkostninger

2 947 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 950 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 72 740

### **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.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk. og ved tilstede på overtakelse
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 300 Utlegg fotograf, faktnr: 959
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 85 090

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25000.

**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**

03.10.2024





















































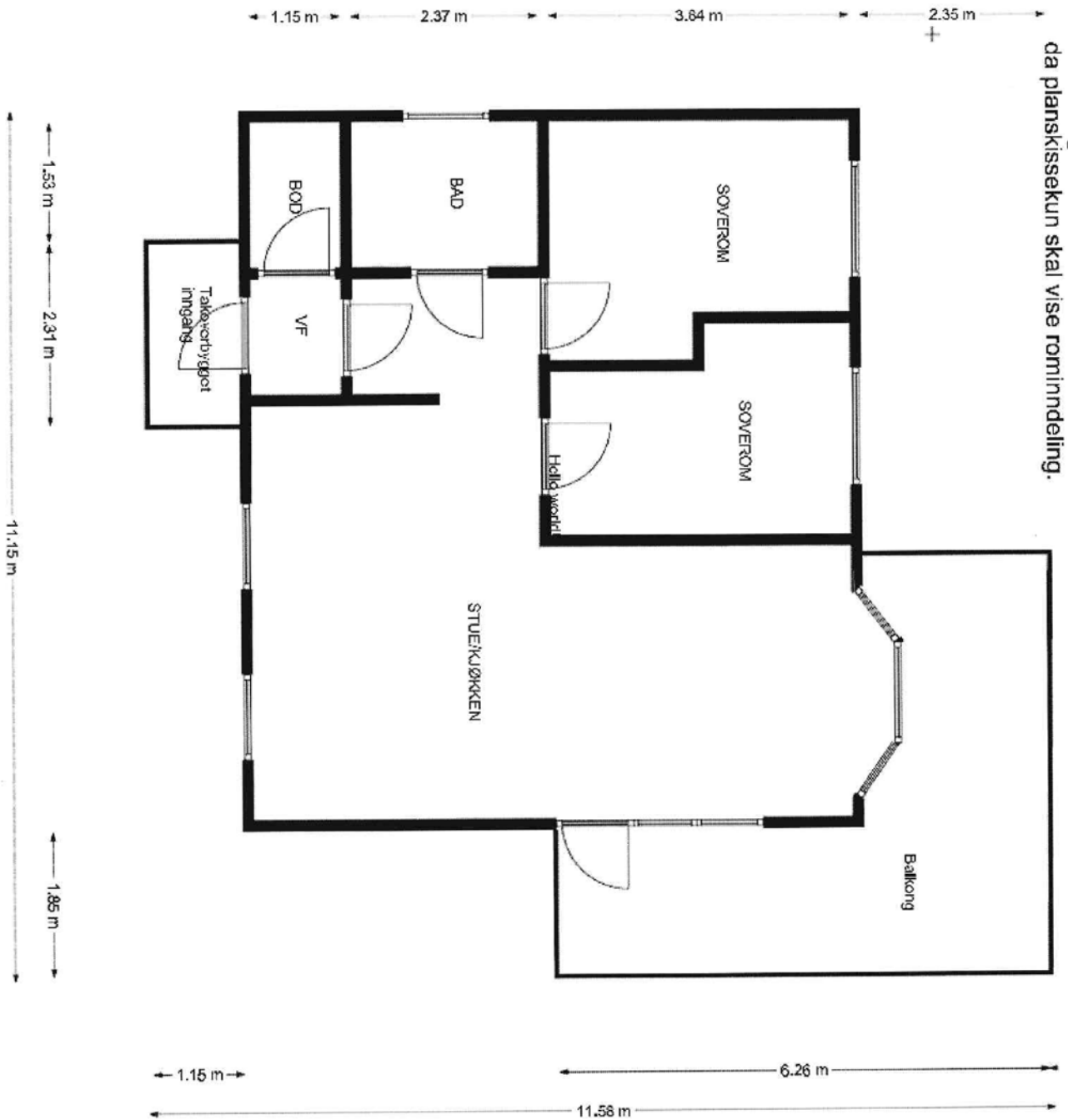




# Vedlegg







Plan 1 etg. Mål kan avvike noe  
da planskissekun skal vise rominndeling.



Plan sokkeletasje: Mål kan avvike noe da planskisse kun skal vise rominndeling.



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID  
 NÆRØYSUND kommune  
 # gnr. 62, bnr. 229

## Markedsverdi

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 18726-1100

Referansenummer: VP1704

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 24160/HK



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



## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

*Helge Kvalø*

Helge Kvalø

Uavhengig Takstingeniør

post@yn-takst.com

909 22 714



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Bolig fra 1994 med en etasje og innredet sokkeletasje hvor hele sokkeletasjen er utleiearealer.  
Boligen fremstår med normal standard. Det er utført betydlige oppgraderinger og standardhevinger innvendig etter byggeår. Hovedetasje er oppgradert i 2021/2022 med nytt kjøkken og nye overflater på de fleste rom med mer. Sokkeletasje er oppgradert i 2011 med nye overflater på de fleste rom, ekstra lydisolasjon i tak, ny kjøkkeninnredning og utvendig takoverbygg over inngangsparti samt ny terrasse med mer. Viser for øvrig til beskrivelse i skjematurl.

### Enebolig - Byggeår: 1994

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av profilerte Decra-plater med stormbeslag.  
Takrenner og nedløp av stål, tak-stige er montert, helbeslag på pipe og luftehatter montert.  
Vindskier av tre.  
Bindingsverksvegger utvendig bekledd med tømmermannspanel. Vindtetting med asfalt-plater og papp.  
W-takstoler i tre med C/C AVSTAND 1,2 m. Isolert kald-loft med adkomst via luke/stige på soverom.  
Undertak av armert plast er noe under norm for byggeåret.  
Det ber bygget takoverbygg over inngangsparti til sokkeletasje i senere tid.  
Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.  
Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.  
Ytterdører av tre med malt overflate og glass-felt i dørblad begge etasjer. Balkongdør fasade nord med adkomst fra stue.  
Balkong fasade nord og vest med adkomst fra stue hovedetasje. Del på fasade vest er av nyere dato.  
Terrasse på terrengnivå i forbindelse med utleiearealer i sokkeletasje fasade vest.  
Tretrapp fra terreng til takoverbygget inngangsparti hovedetasje.  
Vinduer i sokkeletasje mot øst er montert i "grav" (fordyping) i terrenget. Fordyping fylles lett med snø og det må påregnes regelmessig oppfølging/kontroll.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger er bekledd med malte MDF - plater, himlinger er med standard malte himlingsplater alle rom unntatt boder som har panelte vegger og gulvbelegg på gulv og 2 stk soverom som har malte veggplater på strie/tapet.  
de fleste innvendige overflater er oppgradert etter byggeår, hovedetasje i 2022 og sokkeletasje i 2011.  
Et soverom med merke og sår i tak og vegg hovedetasje.  
Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Betonggulv på grunn med oppforet tregulv i sokkeletasje.  
Radonmåling er ikke utført.  
Elementpipe utvendig pusset og malt begge etasjer og vedfyring i begge etasjer. Vedovner er av nyere dato. Det er helbeslag på pipe over tak.  
Feieluke i stue sokkeletasje.  
Hulltaking utført på bod med utforet trevegg mot grunnmur.  
Innerdører med heltre fyllingsdører, malte overflater.  
Standard garderobeskap og skyvedørsgarderobes på soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Bad/vaskerom

Bad hovedetasje med normal standard.  
Vegger er bekledd med våromsbelegg og himling med standard malt tak-ess.  
Gulvoverflate med gulvbelegg, oppbrett i overgang gulv/vegg til bak veggplater. Begrenset fall på gulv utenfor dusj-sone og godt fall i dusj-sone. Oppbrett på gulvbelegg mot dørterskel.  
Sluk i gulv i dusjsone av plast, belegg er klemt til sluk med klemring.  
Innredning med benkeskap og overskap, speil med lys, dusj-ørne med veggdusj, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk via el. vifte i yttervegg. Avtrekk over tak fra byggeår er blendet. Tilluftsannordning mellom dør og terskel.  
Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-sone uten å finne negative forhold.

### Bad/vaskerom.

Bad med standard fra byggeår. Bad har flislagt gulv med sokkelflis i overgang gulv/vegg.  
Våtromsplater på vegger og standard malte takplater.  
Baderomsinnredning med benkeskap, overskap og speil med lys. Sanitærutstyr med dusjkabinett, gulvmontert wc, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er begrenset fall til sluk, tetthet forutsetter forskriftsmessig tetting under terskel og mellom vegg og dørkarm bak foring/list. Vegger med preg av merker og sår.  
Avtrekk via el. vifte i yttervegg.  
Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-sone uten å finne negative forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger med malte MDF plater og malt himling.  
Kjøkkeninnredning med normal standard og normal mengde benker og skap. Profilerte fronter med malt overflate og laminat benkeplate.  
Hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr.  
Avtrekk fra kjøkken ut i vegg.  
Kjøkken av nyere dato, moderne og tidsmessig.  
Kjøkken med åpen løsning til stue. Gulv med laminat overflate, MDF plater på vegger og standard malt himling. Innredning fra 2022 med normal mengde benker og skap. Glatte malte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, kjøleskap er ikke intregert.  
Avtrekk fra kjøkken over tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger med rør i rørsystem  
Innvendige avløpsrør av plast fra boligens sanitærutstyr via vegger/etasjeskiller til bunnledninger under gulv i sokkeletasje.  
Mekanisk avtrekk fra våtrom via el. vifter i yttervegg. Ventilatorvifte på kjøkken begge etasjer ut i vegg.

### Varmepumpe i stue 1 etg.

2 stk varmtvannberedere separat for hver boenhet, bereder er plassert på bod med sluk i gulv og gulvbelegg med oppbrett.  
El. anlegg med strømtilførsel via jordkabel.  
Separate sikringssskap for hver boenhet plassert på bod 1 etg og i gang underetasje, sikringssskap er med automatsikringer. Det er utført tillegsmonteringer i 1 etasje i senere tid.  
Brannslukkeapparat montert i begge etasjer.  
Røykvarslere montert i begge etasjer.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er løsmasser av sand/aur.  
Drenering av ukjent type og oppbygging.  
Vurdering ut fra byggeår og alder.  
Grunnmur av betong, skrående terreng gjort at grunnmur er tilfylt på øvre side mot øst og terreng mot vest ligger like over gulv i sokkeletasje.  
Støttemur fasade nord mellom plenarealer og gårdsplass, mur med høyde ca 1 m.  
Eiendommen ligger i etablert byggefelt, skrående opparbeidet tom.t.  
Vann og avløpsanlegg fra byggeår. Vann og avløp fungerer tilfredsstillende i følge eier.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

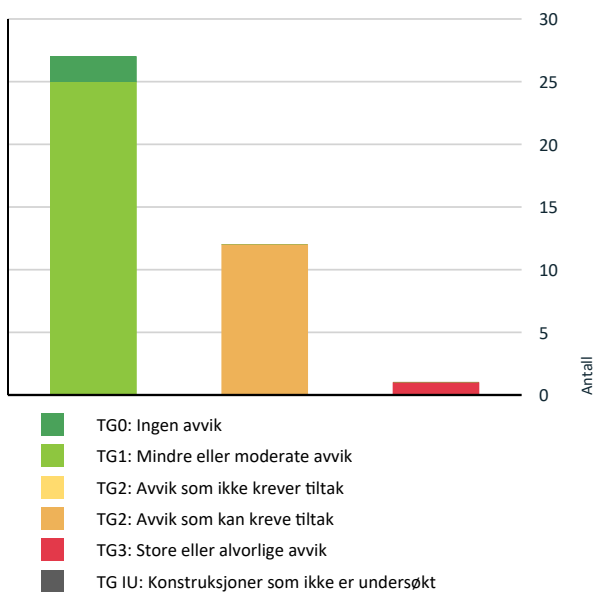
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

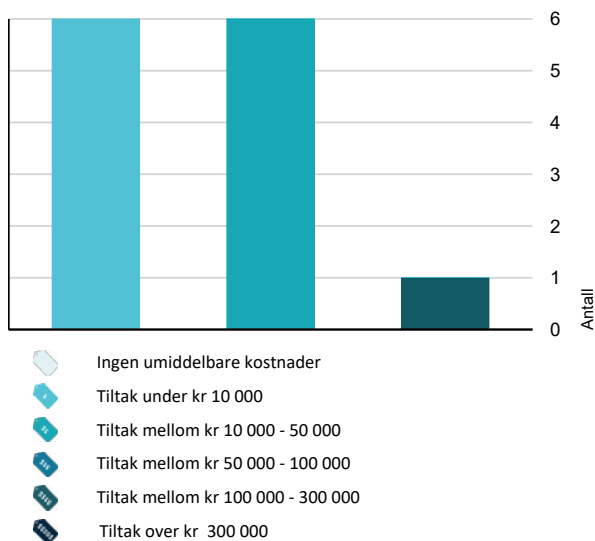
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom. > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Oppgraderinger og standardhevinger innvendig, hovedetasje 2021/2022. Sokkeletasje renovert innvendig 2011.

## Tilbygg / modernisering

2022	Innvendige overflater, nytt kjøkken 1 etg.	Nye gulv, veggplater og himlingsplater i stue, kjøkken, 1 stk soverom, gang. Ny kjøkkeninnredning.
2022	Vinduer 1 etg.	2 stk nye vinduer stue.
2022	Vedovn	Ny vedovn. Ny vedovn sokkeletasje 2011.
2016	Balkongdør, ytterdør	Ny balkongdør og ytterdør.
2011	Vinduer sokkeletg.	2 stk nytt vindu stue og bad.
2022	Varmepumpe	Ny varmpumpe.
2011	Innvendige overflater	Nye overflater kjøkken, stue, 1 stk soverom sokkeletg. samt lydisolasjon himling stue/kjøkken og soverom.
2011	Bad 1 etg.	Bad renovert inkl nye varmekabler.
2021	Balkong/terrasse	Utvidet fasade vest hovedetasje. Terrasse sokkeletasje 2018.
2011	Utomhus	Planering mot vest, støttemur mot nord.
2011	Tak garasje, tilbygg garasje	Nytt tak garasje, tilbygget vedbod.
2022	Oppgradering el. anlegg.	Oppgradering el. anlegg 1 etg.
2020	Takoverbygg	Takoverbygg inngang.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av profilerte Decra-plater med stormbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekket er 30 år, normal levealder på Decra taktekke er minst 40 år, Taket er noe mosegrodd.

#### Konsekvens/tiltak

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

Taktekket er 30 år, rengjøring og jevnlig kontroll/observasjon anbefales før utskifting av taktekket.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, tak-stige er montert, helbeslag på pipe og luftehatter montert. Vindskier av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stormbord/beslag over vindskier på takoverbygget inngang mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag over vindskier på takoverbygget inngang må monteres. Behov for behandling av vindskier/stormbord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger utvendig bekledd med tømmermannspanel. Vindtetting med asfalt-plater og papp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet treklosser (muse-klosse) mellom overligger og underligger på kledning. Disse tetter for lufting bask kledning og flere klosser er borte noe som gir lett adkomst for mus.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Museklosser bør fjernes og erstattes med måse-bånd eller lignende. Sprekk i kledning forekommer på værutsatte fasader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

W-takstoler i tre med C/C AVSTAND 1,2 m. Isolert kald-loft med adkomst via luke/stige på soverom. Undertak av armert plast er noe under norm for byggeåret.

Det ber bygget takoverbygg over inngangsparti til sokkeletasje i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Undertaket er dårlig tett/tilpasset i gjennomføringer for pipe og avtrekkskanaler.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Gjennomføringer i undertak må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Vinduer - 2

Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig beslag på vindu stue sokkeletasje er med feil helling. Generelt behov for utvendig vedlikehold/behandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes behandling/flikk. Utvendig beslag må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Vinduer

Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.

## ! TG 1 Dører

Ytterdører av tre med malt overflate og glass-felt i dørblad begge etasjer. Balkongdør fasade nord med adkomst fra stue.

**Årstall: 2016**      **Kilde: Eier**

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fasade nord og vest med adkomst fra stue hovedetasje. Del på fasade vest er av nyere dato. Terrasse på terrengnivå i forbindelse med utleiearealer i sokkeletasje fasade vest.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp fra terreng til takoverbygget inngangsparti hovedetasje.

## ! TG 1 Andre utvendige forhold

Vinduer i sokkeletasje mot øst er montert i "grav" (fordyping) i terrenget. Fordyping fylles lett med snø og det må påregnes regelmessig oppfølging/kontroll.

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger er bekledd med malte MDF-plater, himlinger er med standard malte himlingsplater alle rom unntatt boder som har panelte vegger og gulvbelegg på gulv og 2 stk soverom som har malte veggplater på strie/tapet.  
de fleste innvendige overflater er oppgradert etter byggeår, hovedetasje i 2022 og sokkeletasje i 2011.  
Et soverom med merke og sår i tak og vegg hovedetasje.

Årstall: 2011

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Betonggulv på grunn med oppforet tregulv i sokkeletasje.

## TO 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

### Vurdering av avvik:

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

Radonmåling er ikke gjennomført.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales da sokkeletasje er med utleie-arealer og rom for varig opphold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe utvendig pusset og malt begge etasjer og vedfyring i begge etasjer. Vedovner er av nyere dato. Det er helbeslag på pipe over tak. Feieluke i stue sokkeletasje.

## TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking utført på bod med utforet trevegg mot grunnmur.



## TO 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre fyllingsdører, malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod begge etasjer har gulvbelegg med oppbrett. Det er mangelfull tetting under og mellom dørterskel og vegg bak foring/karm-list. Eventuell lekkasjevann kan trenge ut til tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuging tetting bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TO 1 Andre innvendige forhold

Standard garderobeskap og skyvedørgarderobes på soverom.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM.

## TO 3 Generell

Bad med standard fra byggeår. Bad har flislagt gulv med sokkelflis i overgang gulv/vegg. Våtromsplater på vegger og standard malte takplater.

Baderomsinnredning med benkeskap, overskap og speil med lys. Sanitærutstyr med dusjkabinett, gulvmontert wc, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er begrenset fall til sluk, tetthet forutsetter forskriftsmessig tetting under terskel og mellom vegg og dørkarm bak foring/list. Vegger med preg av merker og sår. Avtrekk via el. vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

Badet fungerer ved bruk av dusjkabinett hvor bruksvann ledes direkte til sluk.

Tetting i rørgjennomføring vegg for avløp fra servant mangelfull.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Rommet får TG3 grunnet alder. Tetting mot/ved treskel må utføres.  
Tetting rørgjennomføring/vegg for avløp fra servant må utføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusjsone uten å finne negative forhold.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad hovedetasje med normal standard.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er bekledd med våromsbelegg og himling med standard malt tak-ess.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføring i vegg for avløp servant ikke tett mellom rør og veggplate.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting/fuging må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate med gulvbelegg, oppbrett i overgang gulv/vegg til bak veggplater. Begrenset fall på gulv utenfor dusj-sone og godt fall i dusj-sone. Oppbrett på gulvbelegg mot dørterskel.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekk i gulvbelegg i overgang til terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lekkasjevann kan trenge inn i sprekk ved terskel, forholdet må utbedres. Det forutsettes at det er tett i overgang gulv/døråpning bak foring/dør-list, forholdet må avklares.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv i dusjsone av plast, belegg er klemt til sluk med klemring.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkeskap og overskap, speil med lys, dusj-ørne med veggdusj, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via el. vifte i yttervegg. Avtrekk over tak fra byggeår er blendet. Tilluftsannordning mellom dør og terskel.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-sone uten å finne negative forhold.



## KJØKKEN

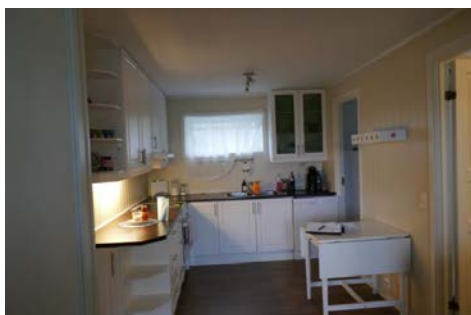
## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger med malte MDF plater og malt himling.  
Kjøkkeninnredning med normal standard og normal mengde benker og skap. Profilerte fronter med malt overflate og laminat benkeplate.  
Hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2011      Kilde: Eier



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken ut i vegg.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av nyere dato, moderne og tidsmessig. Kjøkken med åpen løsning til stue. Gulv med laminat overflate, MDF plater på vegger og standard malt himling. Innredning fra 2022 med normal mengde benker og skap. Glatte malte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, kjøleskap er ikke integrert.

Årstall: 2022      Kilde: Eier



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger med rør i rørsystem

### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast fra boligens sanitærutstyr via vegger/etasjeskiller til bunnledninger under gulv i sokkeletasje.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom via el. vifter i yttervegg. Ventilatorvifte på kjøkken begge etasjer ut i vegg.

### TG 1 Varmesentral



# Tilstandsrapport

Varmepumpe i stue 1 etg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TO 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannberedere separat for hver boenhet, bereder er plassert på bod med sluk i gulv og gulvbelegg med oppbrett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannberedere er 30 år, normal levealder er utgått og oppgraderinger må derfor påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TO 1 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 bygningsakkyndig 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.*

El. anlegg med strømtilførsel via jordkabel. Separate sikringskapp for hver boenhet plassert på bod 1 etg og i gang underetasje, sikringskapp er med automatsikringer. Det er utført tillegsmonteringer i 1 etasje i senere tid.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1994 Nytt tidsmessig el. anlegg da boligen ble bygget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Oppgraderinger av lys og ledningsnett til kjøkken. Ny kurs til varmpumpe. Utført av aut. elektriker, samsvarserklæring foreligger.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

El. anlegg er med normal standard fra byggeår. Oppgraderinger/tillegsmonteringer er utført av aut. elektriker der samsvarserklæring foreligger.

## TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Brannslokkeapparat montert i begge etasjer. Røykvarslerer montert i begge etasjer.

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

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
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

Byggegrunn er løsmasser av sand/aur.

### ! TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering av ukjent type og oppbygging. Vurdering ut fra byggeår og alder.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, skrående terreng gjør at grunnmur er tilfylt på øvre side mot øst og terreng mot vest ligger like over gulv i sokkeletasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler topp-list vegg mot vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp-list må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur fasade nord mellom plenarealer og gårdsplass, mur med høyde ca 1 m.

### ! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i etablert byggefelt, skrående opparbeidet tom.t.

#### Vurdering av avvik:

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

Gårdsplass er tilnærmet planert flatt men med litt helling mot grunnmur og "grav" for vinduer i sokkeletasje. Offentlig vei ligger ovenfor gårdsplass og det er til tider med mye nedbør fare for vanntilslig mot grunnmur.

Tomtegrense:

Garasje til nabo mot sør ligger noe inne på takstobjektets tomt, grensejustering bør gjennomføres.

Tomtegrense er noe uklar mot nabo mot nord, forholdet må undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Med stadig klimaendringer og mer nedbør anbefales tiltak med justering av og bortledning av vann fra gårdsplass og vann som kan komme fra offentlig vei.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg fra byggeår. Vann og avløp fungerer tilfredsstillende i følge eier.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

1997

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold. Tak skiftet og tilbygget vedbod.

**Kommentar****Beskrivelse**

Frittstående garasje med en etasje og enkel standard. Oppbygging med lav ringmur og betongplate på grunn. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og pulttak av tre. Yttervegger er bekledd med tømmermannspanel, tak er tekket med blikkplater. Undertak av armert plast. Garasjen har en leddport og 1 stk vindu. Egen gangdør til tilbygget utebod.

Strømtilførsel via skjøteledning, det er montert jordkabel mellom bolig og garasje, denne er ikke ferdig tilordnet.

Tak er med takplater av nyere dato.

\*Vindu med preg av slitasje og vedlikehold.

**Tilbygg / modernisering**

2011	Vedbod	Tilbygget vedbod.
------	--------	-------------------



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Vindfang, 2 Bod, Gang, 2 Bad, 4 Soverom,  
2 Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 25 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 850 000

## Konklusjon markedsverdi

2 850 000

## Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende i etablert byggefelt med gangavstand til sentrum og servicetilbud. Opparbeidet og solrik tomt med utsikt. Bygningsmasse med normal standard fra byggeåret. Utleiearealer i sokkeletasje gir god kapitaliseringsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 057
Off. avgifter i følge eier	Kr.	27 199
Vedlikehold estimert	Kr.	12 400
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Oppgraderinger over normalen.	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 800 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 550 000**

#### Kommentar

Etablert byggefelt med opparbeidet tomt, solrik tomt med utsikt.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	23
Kjeller	70			70	12
<b>SUM</b>	<b>143</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Bod/tekn. rom, Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom., Bod/tekn. rom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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

*Kommentar:* Oppgraderinger og standardhevinger som beskrevet under tilbygg/modernisering.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	136	7
Garasje	0	25

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Helge Kvalø Inger Johanne Bakken	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	229		0	783.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nonstindvegen 6

### Hjemmelshaver

Bakken Hege Elisabeth, Bakken Inger Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt på Kolvereid, gangavstand til sentrum med godt utbygget handels og servicetilbud. Kolvereid er kommunesenter i Nærøysund kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser til off. vei.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Regulert boligfelt.

### Om tomten

Tomta er vestvendt og solrik med utsikt. Opparbeidet med plen, busker og trær. Gårdsvei er grus/pukklagt.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen andre kjente forhold ut over opplyst.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 539 030	2020

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 340 000	2011



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	26.09.2024	Til stede og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Skjøte	07.01.2011		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.1997		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	30.09.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasje: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP1704>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Rørvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1707240098	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hege Elisabeth Bakken	
<b>Gateadresse</b>	
Nonstindvegen 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KOLVEREID	7970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	sparebank 1
Polise/avtalnr.	8965316/2

Document reference: 1707240098

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HEB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak vindu vegger og golv
Arbeid utført av	Lars Finnestrand

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Muret golv
-------------	------------

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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gått over det elektriske
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	Gått over det elektriske
-------------	--------------------------

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	Byttet tak på garasje
Arbeid utført av	Arve Vassli

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Sokkel leilighet til utleie
-------------	-----------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Standar leilighet
-------------	-------------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

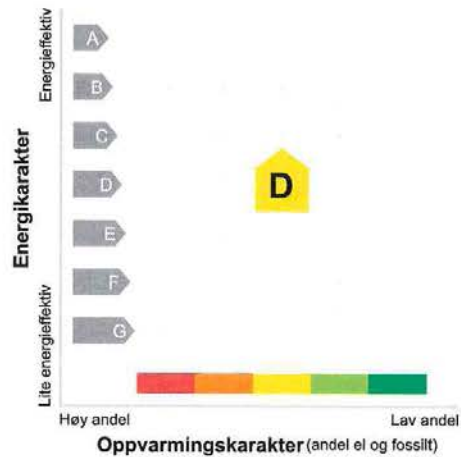
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Bakken	570861f90e3b00b7b316d1e 08cc03540857eafc7	24.09.2024 08:31:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707240098

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Nonstindvegen 6
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18202727
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-32995
Dato	02.10.2024



**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](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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 byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1994
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	142
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 kjøleskap 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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 21: 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.



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 03.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 229

**Adresse:** Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID

**Referanse:** 1707240098

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5649
Avløp		5359
Renovasjon		12240
Branntilsyn, feiing		612
Eiendomsskatt		3339

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 27.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 229

**Adresse:** Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID

**Referanse:** 1707240098

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	62	Bruksnr:	229	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID						
Dato:	23.09.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	04.10.2022	
Merknader:	Kontrolldato gjelder begge anleggene	



## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** fredag 27. september 2024 13:55  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** Melding vedr. ordre #8070776

Ny melding om din Infoland®-ordre #8070776

Ordre referanse: 1707240098

-----  
27-09-2024 13:55:27 Siste feiing ble utført 03.10.2023, notat fra feier: Lite sot, eier tar ut sot selv. Neste planlagte feiing er satt til 02.10. 2027.


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

Tidligere meldinger for denne ordren:

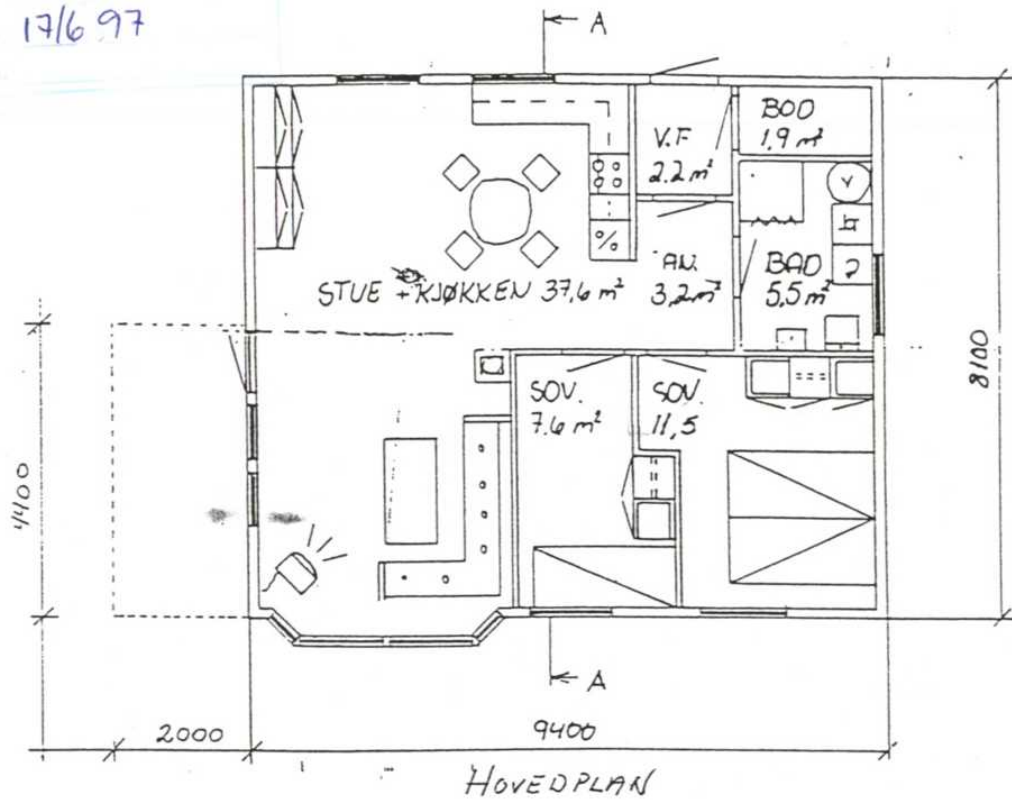
-----  
24-09-2024 13:30:05 Ref. over - i meldingssaker er det ikke krav til ferdigattest.  
24-09-2024 13:29:28 I 2020 ble det sendt inn melding om oppføring av tilbygg (terrasse) unntatt søknadsplikt.  
Kommunen gjør oppmerksom på at tiltakshaver har det primære ansvaret for å påse at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og bindende arealplaner, herunder ansvaret for å påse at tiltaket er unntatt søknadsplikt, jf. SAK10 § 4-1.  
24-09-2024 13:25:52 I 2011 ble det gitt byggetillatelse for tilbygg til garasje. Tilbygget nyttes som bod. Det ble ikke sendt inn tegninger av tilbygget, kun kart som viser plassering. Det er ikke søkt om ferdigattest.

Productdata

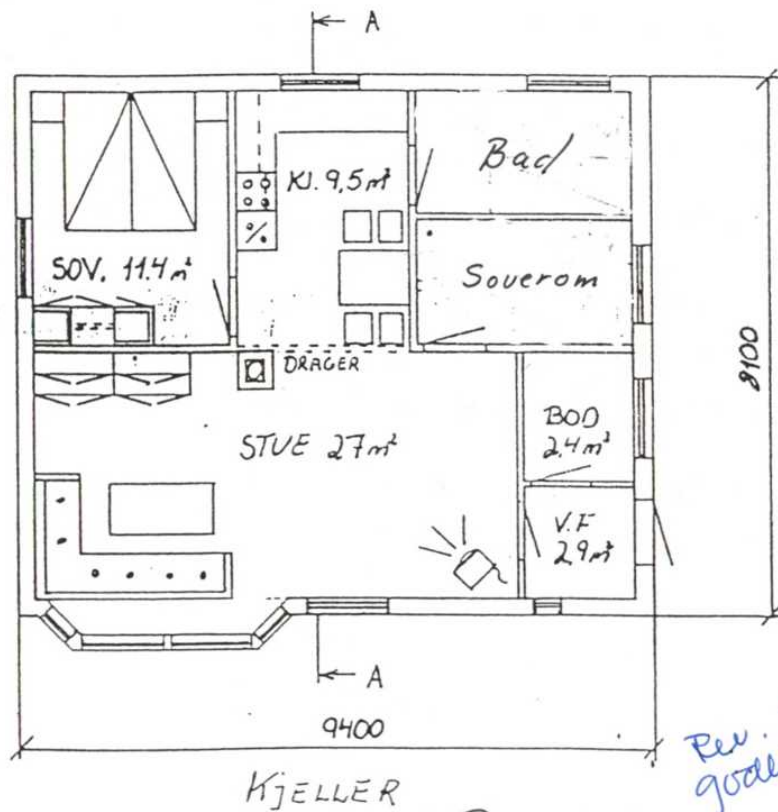
-----  
Matrikkel: 5060/62/229/0/0 Adresse: Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID Husnr: 6 Gateadresse: Nonstindvegen  
Postnr: 7970 CadastreKey: 5060-62-229-0-0 PersonKey: 2831425 Født: 30/11-1951 Navn: Inger Johanne  
Bakken Knavn: NÆRØYSUND

Kommune <b>Nærøy kommune</b> Idrettsveien 1 7970 Kolvereid		<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3		
Ansvarlig søker (navn, adresse) <b>Atle Antonsen</b> <b>Ramfjord</b> <b>7970 KOLVEREID</b>		Tiltakshaver (navn, adresse) <b>Atle Antonsen</b> <b>Ramfjord</b> <b>7970 KOLVEREID</b>		
<b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR</b>				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	
	62	229		
<b>SPESIFIKASJON</b>				
Tiltakets/byggets art <b>Nybygg - bolig</b>				
Vedtatt fattet av <b>Bygningssjefen etter delegasjonsfullmakt</b>		Vedtatt dato <b>05.06.97</b>	Saksnr <b>D97-097</b>	
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:				
<input type="checkbox"/> hele bygget				
<input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: <b>1. etasje (sokkelleilighet ikke ferdig)</b>				
Ferdiggattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			Må fullføres innen (dato)	
Merknader	Sokkelleilighet er ferdig Settes på ventil i yttervegg i bod Kondens under undertak på kaldt loft - ventiler settes på i gavler Det er brukt vanlig uarm presenning til undertak, er dette godkjent?			30.04.01
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
<b>UNDERSKRIFT</b>				
Sted <b>Kolvereid</b>	Dato <b>24.01.2001</b>	Stempel/underskrift  <b>NÆRØY KOMMUNE</b> <b>TEKNISK AVDELING</b> <b>7970 KOLVEREID</b>		
<b>KOPI SENDT TIL</b>				
Funksjon <b>Nærøy kommune</b>	Navn <b>Tekn. avd. v/Fosseng</b>	Adresse <b>her</b>		
Funksjon <b>Nærøy kommune</b>	Navn <b>Tekn. avd v/Husby</b>	Adresse <b>her</b>		
Funksjon <b>Nærøy ligningskontor</b>	Navn <b>Idrettsveien 1</b>	Adresse <b>7970 KOLVEREID</b>		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		

17/6 97



HOVEDPLAN



KJELLER

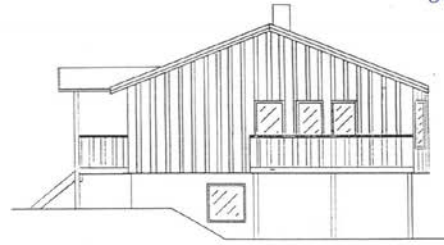
Rev. tegn.  
godkjent  
konf.

Revidert 17/6 1997.

Otte Antonsen,



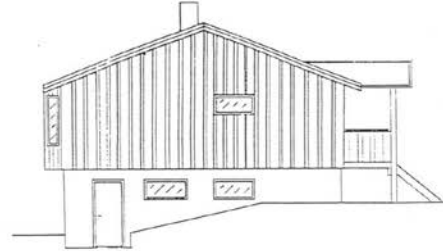
FASADE MOT 1



FASADE MOT 2



FASADE MOT 3



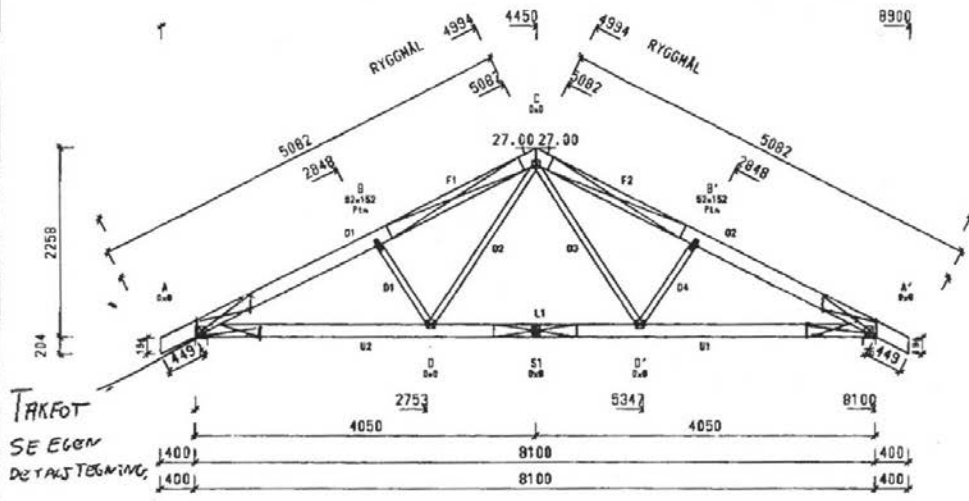
FASADE MOT 4

DATE	TILGÅVE/KONTRAKT	GODKJENT	MALESTYKKE	REVIDERT
04.10.93	B.E. HANSEN		1:100	07.04.97
				<i>Odd E. Hannes</i>
ENEBOELIG MED SOKKEL LEILIGHET				ERSTATTER NO.:
REVISJON				ERSTATTER NO.:



Kartro TokCAD • C:\kartro\Flasand\vr1309a

**Advarsel!! Ugyldig plate!**



TAKSTOLEN EN KONSTRUERT OG TILMET MED Kartro TokCAD. DIMENSJONERINGEN ER UTFØRT MED PROGRAMMET TRUKE VERSJON 12. Juni 2000 IFØLGE NS3470 (4. utg. 89) BRUKERENS LØSESKODE ER NYAS.

**BELASTNINGER MM:**  
 EGENLAST TAK: 450 N/M  
 SNØLAST PÅ TAK: 3500 N/M  
 EGENLAST VIND: 250 N/M  
 NYTTELAST HVL. I.M.E.: 500 N/M  
 VINDLAST GRUNN.: 850 N/M  
 MATERIALKOEFF.: 1.200

**GENERELLE ANVISNINGER:**  
 TAKSTOLENS SEVERITETSTAND NÅ NERE MÅKS 1200 NM.

OVERGURTEN SKAL AUSTEVES SJØREIS MED MÅKS AVSTAND PÅ 505 MM.

UNDERGURTEN SKAL AUSTEVES SJØREIS MED MÅKS. AVSTAND PÅ 2771 MM.

ANTALL AVSTEVNINGER AV DIAGONALER FRÅKÅS AV VIKERSTABELLEN (kolonnen Aval UTFØRSELLEN AV EVT. AVSTEVNINGER OG FØRSTEVNINGER KONTROLLENS AV ANSVÆRLIG ARBEIDSLØSER.

KRUTTEPUNKTENE SKAL UTFØRES MED EN SPIKER-PLATE PÅ BØYEN SIDE AV VÆRDET. 30 INGEN NÅL ANDIS PÅ DETALJTEGNINGEN. PLANSERES PLATENE SENTRISKE OM FØRSEN.

VED -ANDIS PLATENS HØYDEMETN. = -ANDIS TIL HVILKET PUNKT NÅL ANREVES.

DETALJER SE TEGNING 12- KAPPLISTE SE TEGNING 13-

**VIRKESDIMENSJONER:**

Del	Kval	Ø	Ave	Ute
D0	T 24	48x173	0.83	
U0	T 24	48x140	0.82	
D1	T 24	48x 73	0.56	
D2	T 24	48x 73	0.28	
D3	T 24	48x 73	0.28	
D4	T 24	48x 73	0.56	
L1	T 24	48x140		
F1	T 24	48x173		
F2	T 24	48x173		

MÅKS. OPPLEGGSKREFTER I MN:

I BRUKSGRENSETILSTANDEN.	
NØDEPUNKT	: 0 25
MÅKS. VERT.	: 33.6 33.6
MIN. VERT.	: -4.2 -4.2
NØDEPUNKT	: 5
MÅKS. HOR.	: -1.3
MIN. HOR.	: 1.3

**MÅKSIMAL DEFORMASJON:**  
 BEREGNET I BRUKSGRENSETILSTANDEN.  
 OVERGURT: LASTTILFELLE 7: 13.0 MM  
 UNDERGURT: LASTTILFELLE 17: 14.4 MM

MÅKS. SVILLETRYKK I BRUKSGRENSETILSTANDEN FOR 140 NM SVILL ER: 37.3 MN.

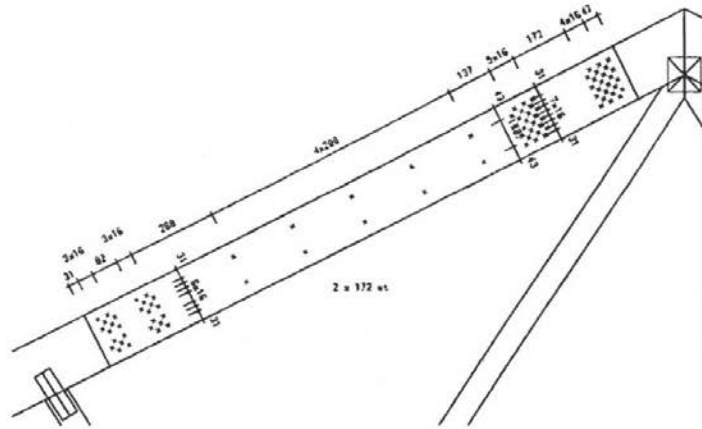
**TOKCAD**

Nordisk Kartro AS  
 Tlf.: 67 17 36 00  
 Fax: 67 17 36 03  
 FLOSAND & LAUTEN AS

RESULTAT MÅLESTOKK 1:57

Åtle Antonsen

Kontro TakCAD • C:\Kontro\Flosand\w1309a





ANVISNINGER PÅ SPIKRING AV FORSTERKNING:

DIMENSJONEN 48\*173\* 1775  
FORSTERKNING PÅ VIRKETS ENE SIDE.

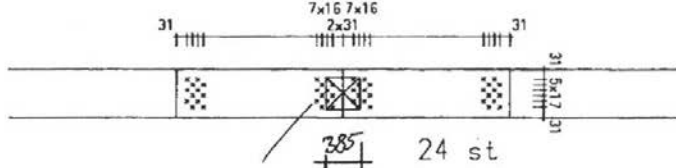
SPIKERDIAMETER 3.1 MM

SPIKERMØNSTERET FREMGÅR AV TEGNINGEN OVENFOR.

RESULTET SE TEGNING :1-  
KAPPLISTE SE TEGNING :3-

 		Nordisk Kontro AS Tlf.: 67 17 36 00 Fax: 67 17 36 03 FLOSAND & LAUTEN AS	
KONTROLLERT AV: 	KONTROLLERT AV:	FORSTARKNING F1	MÅLESTOKK 1:10
DATO OG TID: 2000- 9-21 9:58 JOB:w1309a	PROJEKTANSV./SIGN:	ALle Antonsen	TEGNING NR.: :2-3

Kortro TakCAD • C:\kortro\Flosand\w1309a



Spikring utenfor plate

SPIKRGANVISNINGER AV LASK:

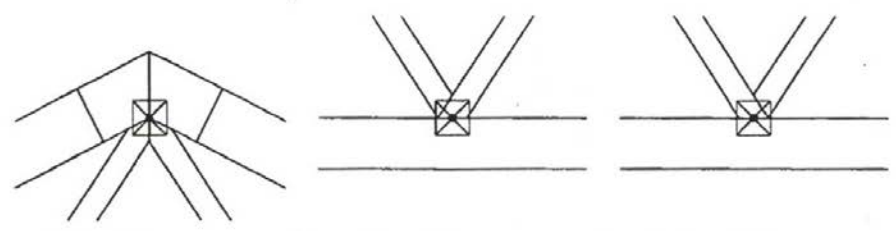
TRELASR MED DIMENSJON 48,0x148x1000  
LASKEN ASSERES KUN PÅ VIRKETS ENE SIDE.

SPIKERMETER 3,1 MM  
SPIKERNGDE MINST 85 MM  
SPIKERNGDE MAKSIMALT 96 MM  
SPIKERASSERING FREMGÅR AV TEGNINGEN OVENFOR.

RESULT SE TEGNING :1-  
KAPPLI: SE TEGNING :3-

<b>TakCAD</b>		Nordisk Kortro AS	
<small>Nordisk Kortro AS, Box 14, 1103 Postboks, 117 67 3 43 93</small>		Tlf.: 67 17 36 00	
<small>ENTRANT NR:</small>		Fax: 67 17 36 03	
<small>REVISJON NR:</small>		FLOSAND & LAUTEN AS	
<b>SC</b>		LASK L1	SKALA 1:14
<small>DATO OG TID:</small>		<small>FILDESKRIFTSNAMN</small>	<small>TEGNER NR:</small>
2000- 9-21 9:58 JOB:w1309a		Atle Antonsen	:2-2

Kartro TotCAD • C:\Kartro\Klase\w1309a



C 0\*0 (41)

D 0\*0 (36)

D' 0\*0 (36)

Dim 127x254 OK

152x152 OK

152x152 OK

Merk: Plater er bl.H. bestilt manuelt og rimel. ordn.

ANVISNINGER FOR PLATEPLASSERING:  
 KNUTEPUNKTENE UTFØRES MED EN PLATE PÅ  
 HVER SIDE AV VIRKET. OM ANNET IKKE OPPGIS  
 SENTERES SPIKERPLATEN OM FUGEN.

- ☐ -ANGIR PLATENS HOVEDRETNING.
- -ANGIR TIL HVILKET PUNKT MÅL AVSETTES.
- (nr) ANGIR KNUTETYPE

RESULTAT SE TEGNING :1-  
 KAPPLISTE SE TEGNING :3-

<b>TotCAD</b>		Nordisk Kartro AS	
<b>Kartro</b>		Tlf.: 67 17 36 00	
<small>Nordisk Kartro AS, Solsk. 1309, Røyneboengen 334, 47 24 92</small>		Fos: 67 17 36 03	
<small>ENVIRONMENT: AS</small>		FLOSAND & LAUTEN AS	
<small>DATE AND TIME</small>		DETALJER MÅLSTOKK 1:14	
<b>SE</b>		PROJ/ENTR/PL/PLAN	
2000-9-21 9:58 JOB:#1309a		Åtte Antonsen	
		:2	



# FÖRSTERKING VED TÅRFOT

KÄRTRO 21/9-00 Sigurd Eide (Konstr.)

Försterkning på virkets ena sida

Dimension

ÖVERGURT 48x173 SPÄRRER MED 54 STK

UNDERGURT 48x148 SPÄRRER MED 45 STK

SPÄRRDIAMETER 31/100

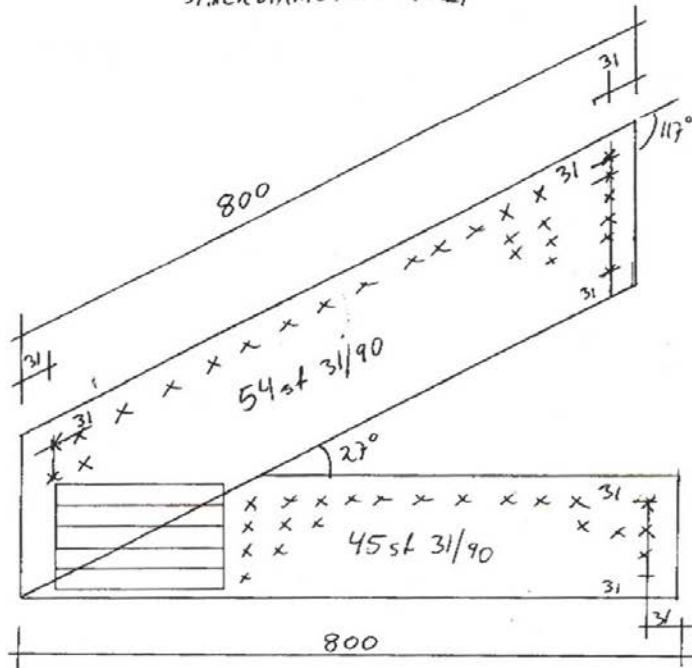
# A

# 127x203

# Ptn

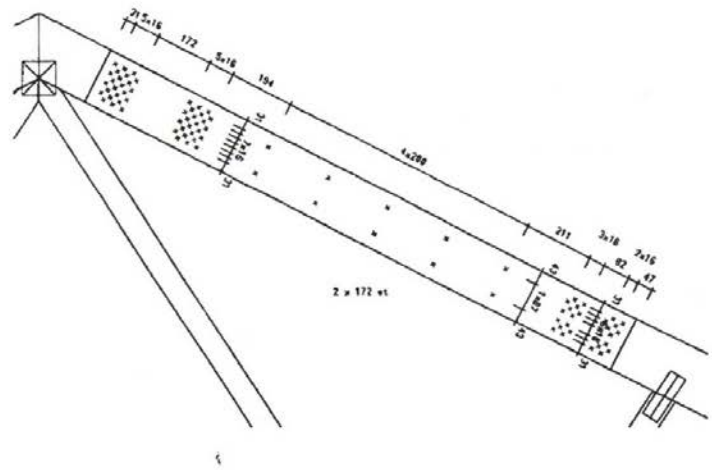
På begge sider



O 48x173 T24

U 48x148 T24

Kartro TakCAD • C:\kartro\Flosand\w1309a



ANVISNINGER PÅ SPIKRING AV FORSTERKNING:

DIMENSJONEN 48\*173\* 1775  
FORSTERKNING PÅ VIRKETS ENE SIDE.

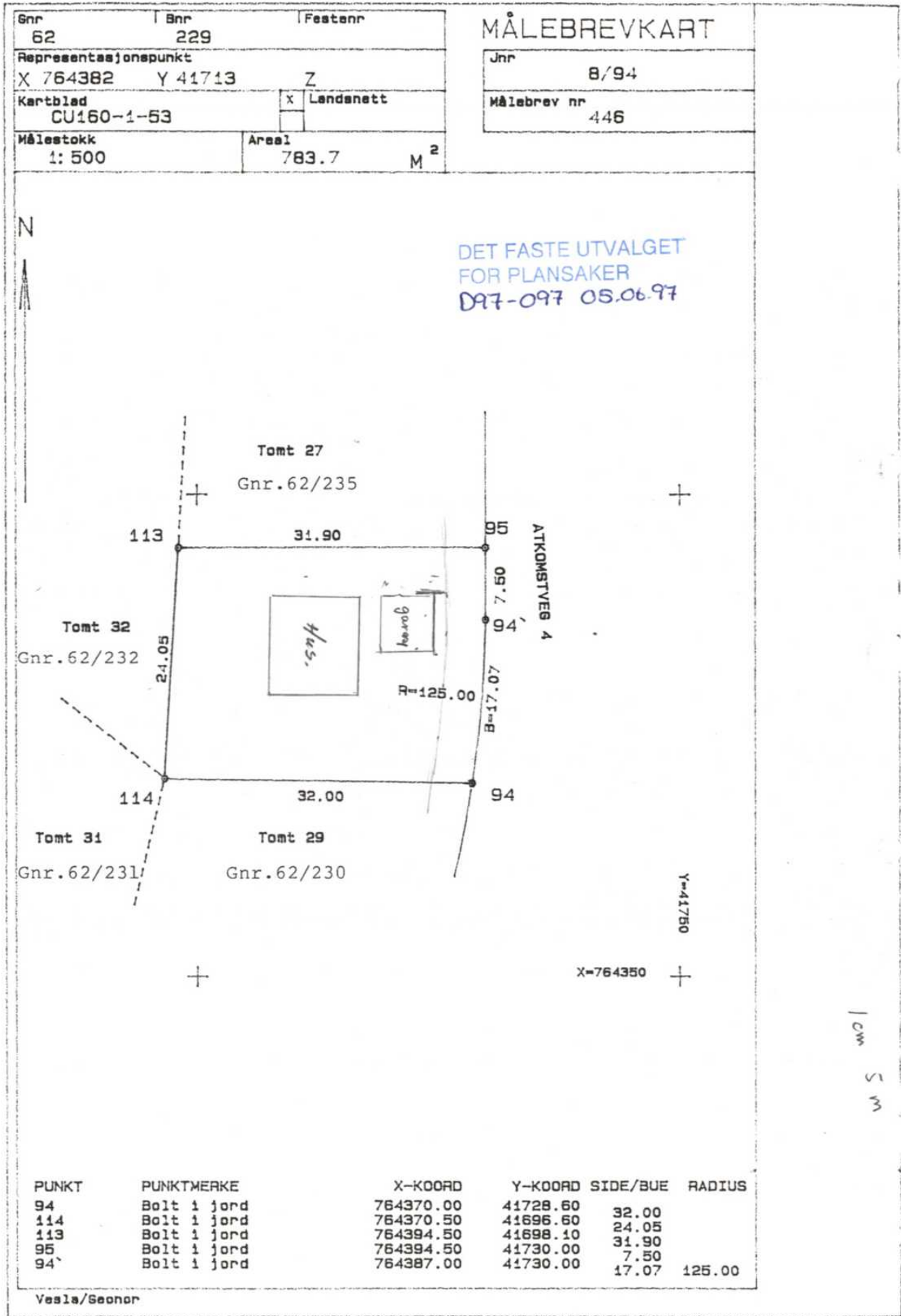
SPIKERDIAMETER 3,1 MM

SPIKERMØNSTERET FREMGÅR AV TEGNINGEN OVENFOR.

RESULTET SE TEGNING :1-  
KAPPLISTE SE TEGNING :3-

		Nordisk Kartro AS Tlf.: 67 17 36 00 Fax: 67 17 36 03 FLOSAND & LAUTEN AS	
FORSTERK. NO 		FORSTARKNING F2 MÅLESTOKK 1:10	
DATO OG TID: 2000- 9-21 9:58 J08:w1309a		PROJEKTANSV. / TEGNER NO: Atle Antonsen / :2-4	

Atle Antonsen





# SITUASJONSKART



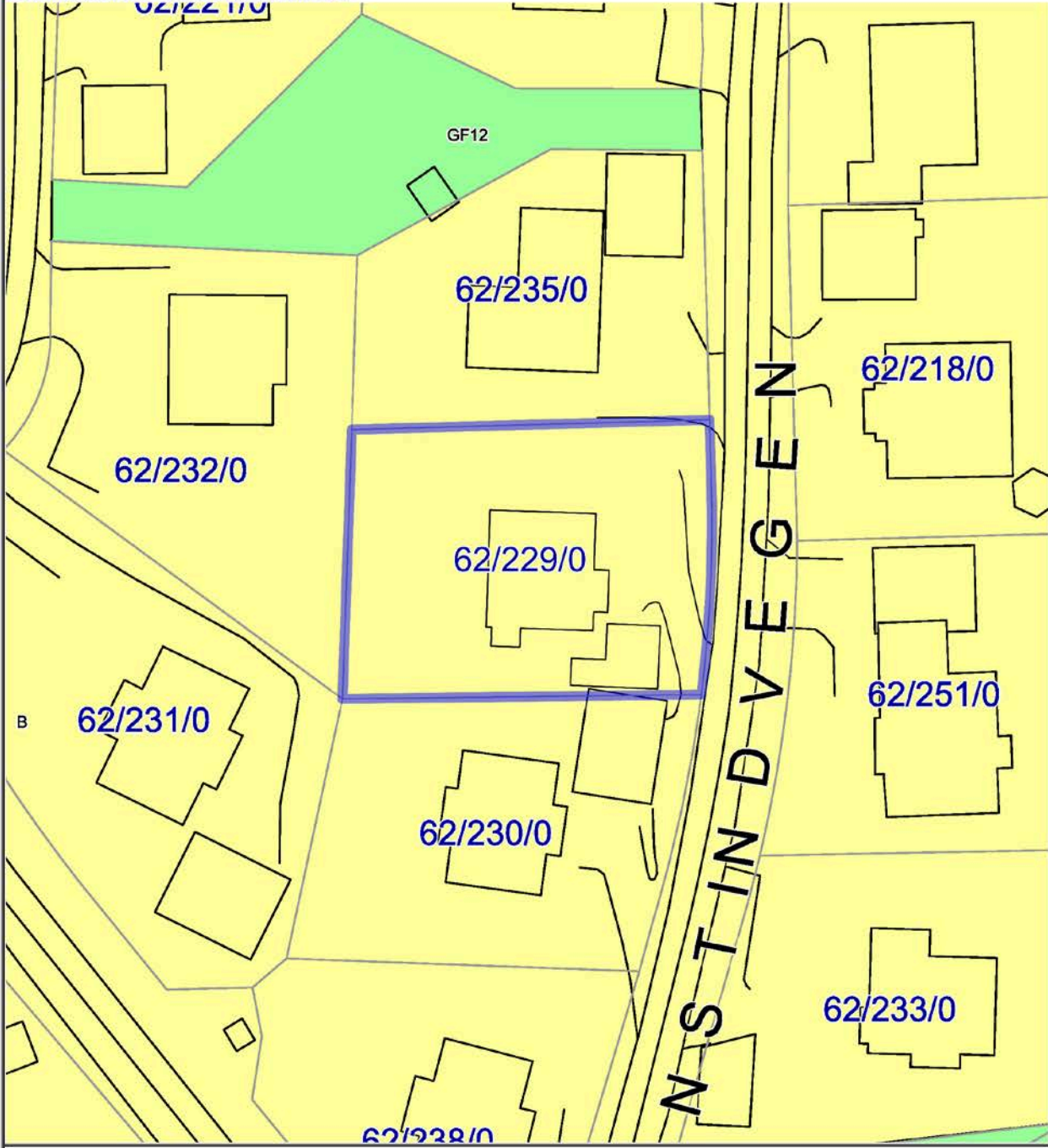
Eiendom: Gnr: 62 Bnr: 229 Fnr: 0 Snr: 0  
Adresse: Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID  
Hj.haver/Fester:

**NÆRØYSUND  
KOMMUNE**

Dato: 24/9-2024 Sign:

Målestokk 1:500

X Raster-problem: Gunnkartgratoneraster1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# Nabolagsprofil

Nonstindvegen 6 - Nabolaget Kolvereid - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Øvre Kirkåsen Linje 665, 761, 762, 763	9 min
Rørвик lufthavn Ryum	24 min

## Skoler

Kolvereid skole (1-10 kl.) 403 elever, 27 klasser	23 min
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	19 min
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	22 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

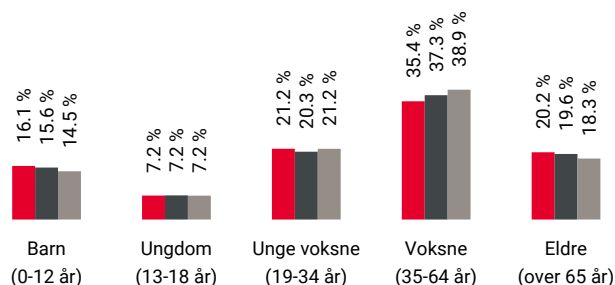
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolvereid	1 826	960
Nærøysund kommune	9 732	5 174
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år) 38 barn	17 min
Kolvereid barnehage (1-5 år) 118 barn	21 min
Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år) 47 barn	11 min

## Dagligvare

Coop Extra Kolvereid Post i butikk	15 min
Rema 1000 Kolvereid PostNord	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

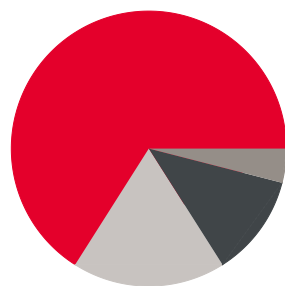
## Sport

⚽ Tiurleikåsen balløkke 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Kolvereid sentralidrettsanlegg 9 min 🚶  
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.7 km

🚴 Fysioterapi & Trening 16 min 🚶

## Boligmasse



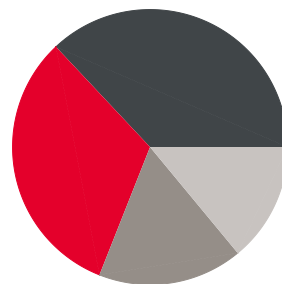
■ 66% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 4% blokk  
■ 18% annet

## Varer/Tjenester

📦 Havnesenteret 22 min 🚗

📦 Apotek 1 Nærøy 15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

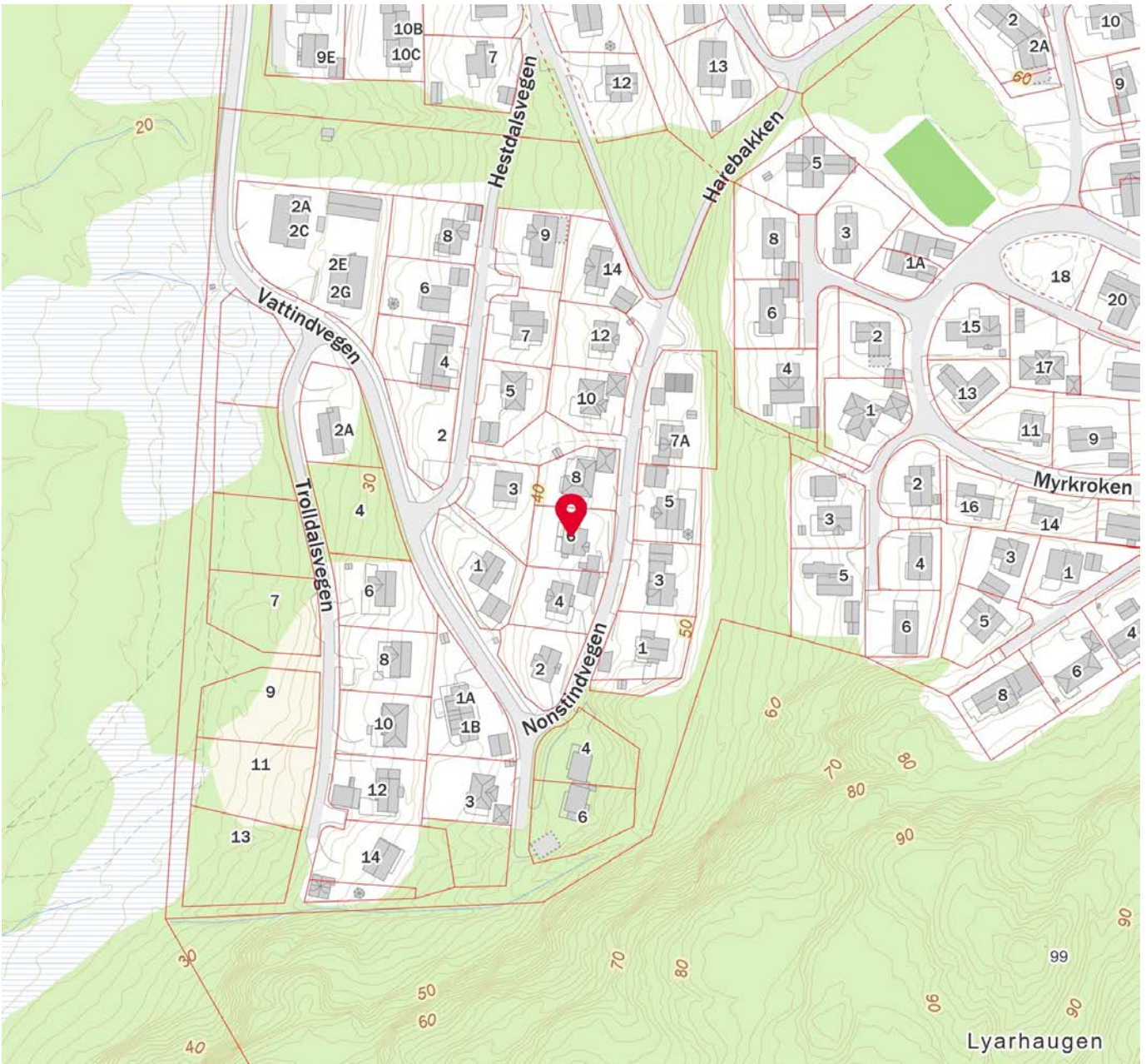
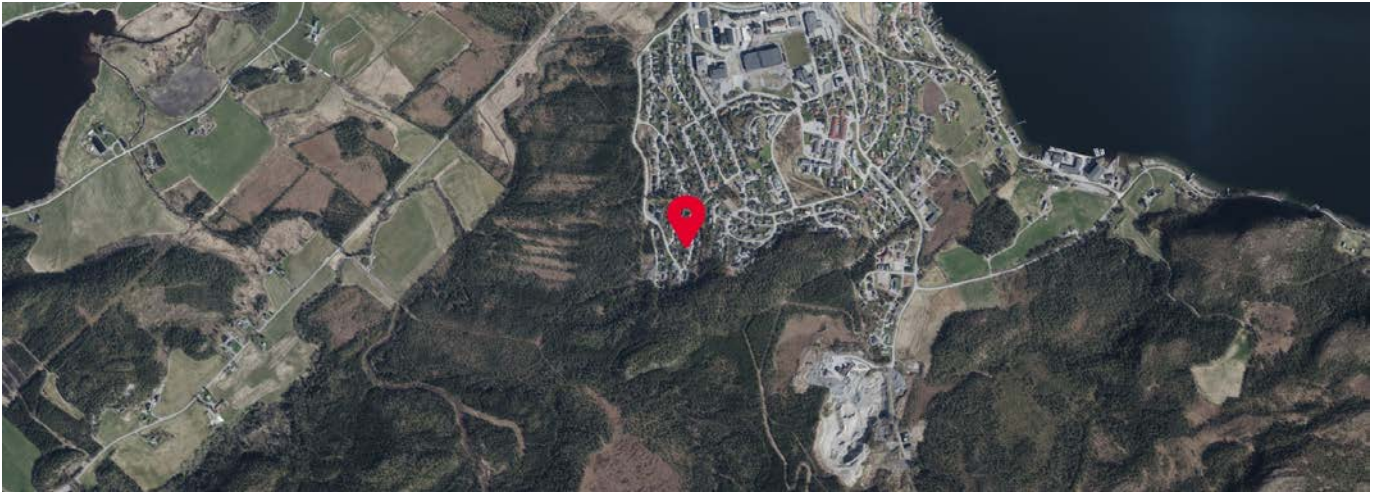


0% 50%

■ Kolvereid  
■ Nærøysund kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





# 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**

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### RØRVIK:



ANDREAS  
KARLSEN

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



IDA  
GULLIKSEN

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



TONE  
INGEBRIGTSEN

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 gis.
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:** Nonstindvegen 6  
7970 KOLVEREID

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anniken Waagø

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre