

aktiv.



Rådyrvegen 4, 7970 KOLVEREID

**Enebolig med garasje i et  
veletablert nabolag**



Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waago@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 57 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 307 490,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 796,-  
**Selger:** Vera-Lill Hanssen Pettersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total:** 153/196 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 772.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 163

**Oppdragsnr.:** 1707240068

# Enebolig med garasje i et veletablert nabolag

Velkommen til Rådyrvegen 4

### Boligen

- nymalt stue og gang i 2023
- skiftet bordkledning på sør og deler av vestveggen av boligen i 2016
- lagt nytt verandadekke på nytt gelender i 2016
- skiftet vindu i hele hovedetasje, med unntak av på badet i 2016
- 3 soverom, samt et rom til i sokkel hvor vindu må skiftes for å kunne kalle det soverom, vindu har selger.

### Eiendommen

- beplantet hage og en romslig platting med plass til hagemøbler
- garasje med eget sikringsskap, 22 apmer strøm
- alt klart for å montere el-bil lader i garasje

Velkommen til hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Planskisser .....	35
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	69
Nabolagsprofil .....	77
Tinglyst festekontrakt .....	80
Brev fra bortfester .....	85
Midlertidig brukstillatelse .....	87
Tegninger mottatt fra kommunen .....	88
Kommunale avgifter .....	93
Matrikelbrev .....	94
Situasjonskart .....	110
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 153 m<sup>2</sup>

BRA - e: 43 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 196 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

70 m<sup>2</sup>

### Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet enebolig

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Selger har sendt inn søknad om endring til kommunen, og vi venter på

godkjenning fra de.

Kommentar:

Kjelleretasje er ikke byggemeldt.- Selger har sendt inn søknad om endring til kommunen, og vi venter på svar fra de

1 stk soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Utebod:

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:

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

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

772.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er festet.

Bortfester: Nærøysund kommune

Grunneier: Opplysningsvesentenes fond

Årlig festeavgift: kr. 1 796,- (inkludert i kommunale avgifter)

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2027

Festekontrakten utløper: Ikke angitt

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra bortfester: Nei

Festeavgift inngår i de kommunale avgiftene.

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

### **Årlig festeavgift**

Kr 1 796

### **Festekontrakt datert**

11.11.1985.

### **Beliggenhet**

Rådyrvegen er en del av Nedre Kirkåsen, som er et veletablert boligområde på Kolvereid. Det er leikeplass i nærheten og det er gang og sykkelavstand til sentrum

,med skole, idrettshall og butikker.

### **Adkomst**

Enkel adkomst via Rådyrvegen.

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

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år) 0.8 km

Kolvereid barnehage (1-5 år) 1.6 km

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år) 9.6 km

### **Skolekrets**

Kolvereid skole (1-10 kl.) 1.3 km

Val videregående skole 15.9 km

Ytre Namdal videregående skole 22.4 km

### **Bygningssakkyndig**

Helge Kvalø

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bolig fra 1986, innredet kjeller 1999.

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig malt, innvendig bekledd unntatt et bodrom.

Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre.

Yttervegger er bekledd med liggende tre-panel, tak er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast. Tak-stige er montert og det er helbeslag på pipe over

tak. Balkong fasade sør/vest med adkomst via trapp fra hage og balkongdør fra stue.

Vinduer og dører av tre med normal standard.

### **Utebod**

Enkel ute-bod er bygget på terrengnivå mot bolig fasade øst. Bindingsverksvegger og pulttak. Vegger er bekledd med liggende kledning og tak er tekket med blikkplater. Bod har en gangdør.

### **Garasje**

Frittstående garasje med en etasje. Oppbygging med betongplate på grunn, lav ringmur. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre. Yttervegger er bekledd med liggende trepanel og tak er tekket med betongtakstein, undertak med plast-tro. Innvendig avdeling med et bodrom. Garasjen har en leddport, en gangdør og 2 stk vinduer. Strøm er innlagt, eget sikringskap. Kledning gavlvegg mot sør er noe slitt. El. styrt port er ikke i drift.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Ytre Namdal AS v/Helge

Kvalø, datert 11.07.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Kjelleren er innredet med 3 soverom, klerom og vaskerom.

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

Pkt. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja

Beskrivelse: Kjeller

### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang, gang, bad, toalettrom, soverom, stue, kjøkken, bod, trapperom.

Kjeller

Gang/trapperom, 5 stk soverom, vaskerom, 2 stk boder.

### **Standard**

1. etasje:

Gulvoverflater med laminatgulv/gulvbelegg. Laminatgulv i stue av nyere dato.

Veggoverflater med malte panel/malte plater og himlinger med standard malt tak-ess.

Kjeller:

Kjeller har oppforet tregulv anlagt på betonggulv på grunn med gulvbelegg på overflater. Vegger med panelte overflater og standard malte himlingsplater.

Kjøkken:

Gulvoverflate med gulvbelegg, veggoverflater er med malte plater. Kjøkken-innredning med normal mengde benker, skap. Hvitevarer med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad:

Bad er med gulvbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger, standard malte himlingsplater. Baderomsinnredning med benkeskap og servant, Overskap med speil. Dusjkabinett.

Vaskerom:

Vaskerom med enkel standard, Gulvbelegg på gulv, malte veggplater og malt himling. Sanitærutstyr med opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Selgers kommentar til takstrappen:

Rørene fra kjøkken og bort til teknisk rom er ikke kobberrør, her er det skiftet, slik at det i dag er rør-i-rør.

Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått

TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger av tre med liggende trepanel anlagt på lekter. Vindtetting med asfalt-plater og papp. Noe kledning er skiftet fasade sør, vest.

Vurdering av avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Musebånd mangler i luftespalte nedre del av kledning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak: Musebånd bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker på takstol i overgang mellom hovedtak og tak over bod/inngang.

Pappkubbing langs randsone (langvegger) hindrer lufting.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lokal utbedring bør utføres. Fuktmerker på takstol må undersøkes nærmere.

Lufting langs randsone bør tilordnes. Ventilert i gavlvegger vil gi bedre lufting av kald-loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Utvendig tre-trapp fra inngangsparti til terreng. Tre-trapp fra terreng til balkong fasade vest.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Enkel tre-trapp til kjeller fra hage er ikke funksjonell.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Trapp må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Boligen har rom for varig opphold i kjeller, radonmåling bør utføres for å avklare eventuelle radonforekomster for eventuelle tiltak.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjeller vaskerom

Overflater vegger og himling

Vegger med platekledning, malt overflate, tak med standard malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Taklister mangler, foringer og listverk dør mangler.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Finisharbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett til vegger. Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold. Varmtvannsbereder plassert på oppbygging, belegg i området må tettes/sikres mot eventuell lekkasjevann. Fallforhold må utbedres og tetting mot dørterskel må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Vannledninger av kobber fra byggeår skjult i vegger og etasjeskiller til sanitærutstyr i boligen. Åpent røranlegg på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Nylig oppdaget vannlekkasje fra vannrør i etasjeskiller har ført til skade.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak: Kobberrør med høy alder, oppgraderinger må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 300 l plassert på vaskerom. Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder 23 år. Understøtte ti bereder er bekledd med belegg, utettheter i sammenføyninger kan føre til skade ved lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Understøtte til bereder bær tettes/sikres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med skjult lys og ledningsnett. Sikringsskap med skrusikringer plassert på wc.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Toppliste på grunnmursplast er mangelfull i hjørne mot nord/vest.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

List over grunnmursplast må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt. Grunnmur er innvendig bekledd unntatt et bod-rom.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Mindre sprekkdannelser på mur i kjørne sør/vest.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Mur må flikkes/tettes i berørt område.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3:

Overflater

Gulvoverflater med laminat/gulvbelegg. Hovedetasje med laminatgulv i stue, gulvbelegg for øvrig. Bod ved inngangsparti med ubehandlet sponplater. Kjelleretasje er med gulvbelegg på gulv, en bod er uinnredet og har betonggulv. Vegg-overflater hovedetasje med malt panel i stue og gang, malte plater/tapet på soverom, toalett og kjøkken. Veger kjeller med panel. Himlinger begge etasjer er med standard malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Nylig oppdaget vannskade på vannrør skjult over himlingsplater i gang kjeller har ført til at himlings-plater i gang kjeller og en bod er revet.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Lekkasje er utbedret. Nye takplater og taklister må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer, sponplategulv anlagt på bjelkelag. Gulv i kjeller er med oppforet tregulv anlagt på betonggulv på grunn.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er avvik:

Fuktskade i etasjeskiller under gulv på kjøkken. Sponplategulv under kjøkkenbenk er skadet. Knirk i gulv forekommer, stue og gang.

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Tiltak: Gulv på kjøkken må utbedres. Knirk i gulv stue og gang, tiltak bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp mangler rekkverk, håndløper og åpning mellom trinn tilfredsstiller ikke krav.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Trapp tilfredsstiller ikke krav, rekkverk, håndløper og sikring av åpning i trinn må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Hovedetasje bad

### Generell

Bad fra byggeår med enkel standard, preg av slitasje og elde. Gulvbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Sanitærutstyr med dusjkabinett, innredning med benkeskap, servant, overskap og speil med lys.

### Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fra byggeår, standard og tilstand indikerer behov for oppgradering. Gulvet er anlagt med begrenset fall til sluk, belegg er med slitasje i sammenføyninger og utettheter mot dør-terskel.

### Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Kjeller vaskeom

### Ventilasjon

Rommet har ikke ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør el.

Rommet må ha tilfredsstillende ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Hovedetasje kjøkken

### Overflater og innredning

Kjøkken med gulvbelegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med benkeskap og overskap, glatte fronter med malt overflate. Laminat benkeplate. Sanitærutstyr med komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Normal mengde benker og skap.

### Vurdering av avvik:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er avdekket lekkasje på vannrør og skade på gulvplate på kjøkkengulv.

### Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres. Fuktskadet gulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert på kald-loft. Isolerte rører fra kald-loft til rom.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Ventilasjonsanlegget er ute av drift. Anlegget må skiftes i sin helhet med sentral og røranlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkeapparat forefinnes i kjeller, ikke i 1 etg. Mengde røykvarslere er mangelfull.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Ytre Namdal AS v/Helge Kvalø, datert 11.07.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **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**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.  
Enkel garasje.

**Forsikringsselskap**

If forsikring

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere 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**

Oppvarming med elektrisitet og ved.

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

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 650 000

**Kommunale avgifter**

Kr 23 290

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 416 907

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 584 248

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

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

### **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 163, festenummer 380 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:

5060/62/163/380:

14.11.1985 - Dokumentnr: 9512 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år  
Årlig festeavgift: NOK 350  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1985 - Dokumentnr: 9511 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:163

01.01.2018 - Dokumentnr: 94114 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1751 Gnr:62 Bnr:163  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 723738 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5051 Gnr:62 Bnr:163  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 13.08.1986.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.08.1986.

#### **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 følger kommuneplan med formål bolig.  
Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan Kolvereid sentrum, datert 21.09.2018 kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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



## Kommentar 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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.

## Salgsoppdrag

2 250 000 (Prisantydning)

-----

## Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----

57 490 (Omkostninger totalt)

72 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----

2 307 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 322 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 325 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 490

## Betalingsbetingelser

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

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

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10000,- oppgjørshonorar kr 5900,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1750 og visninger kr 2000, . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4540,-. Utleggene omfatter fotograf og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk kr 240 samt tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet kr 500. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

30.10.2024



















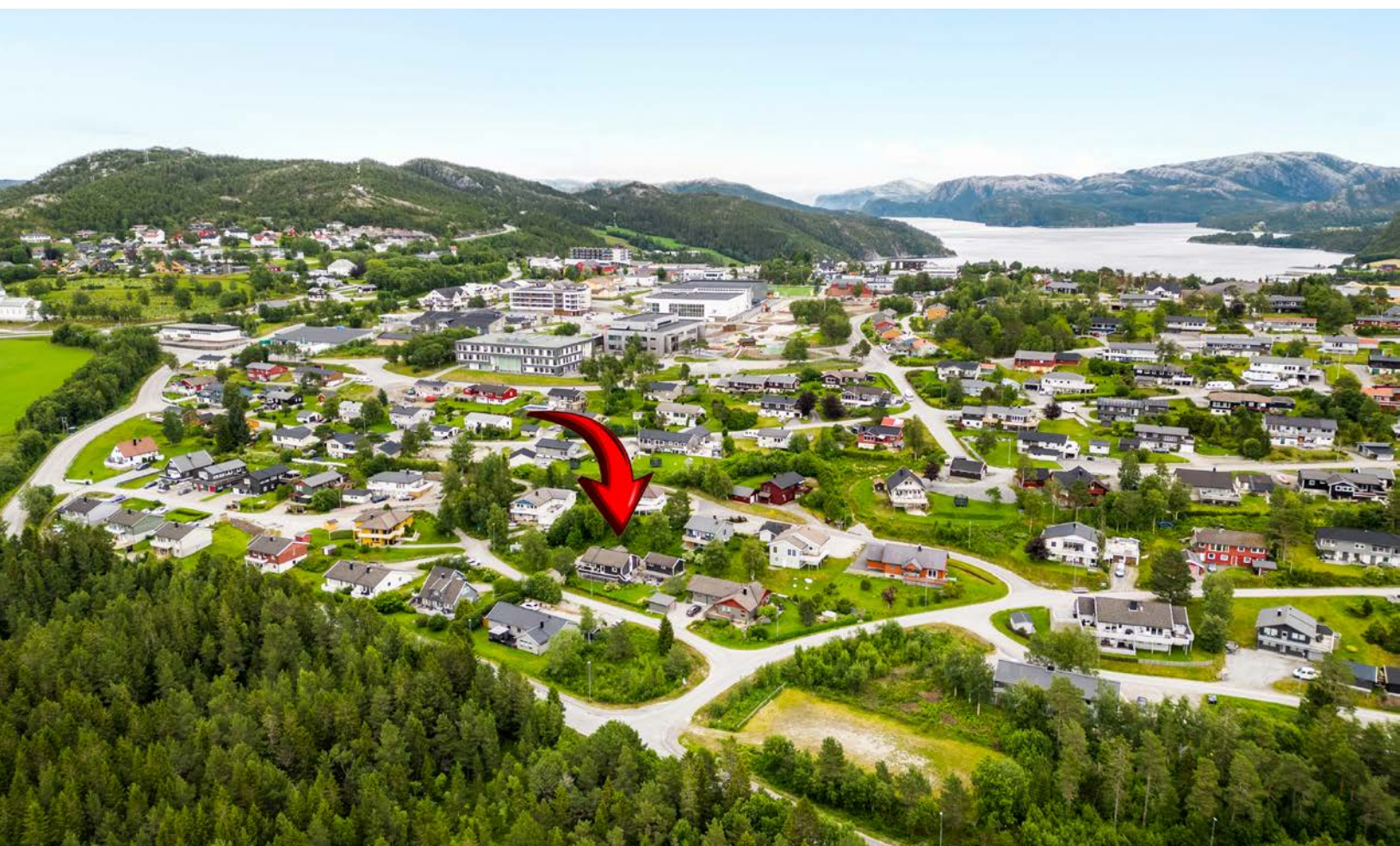












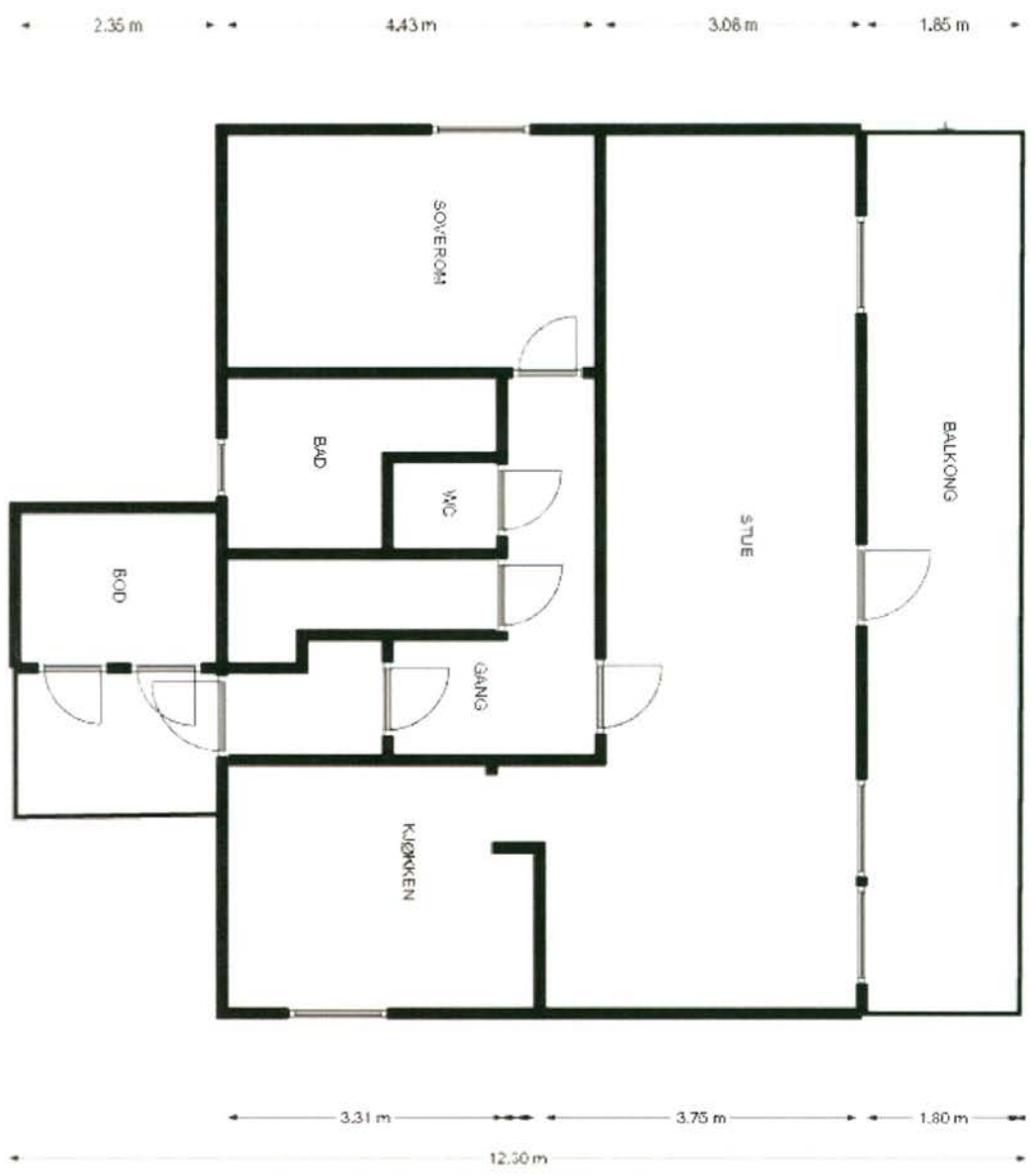
# Vedlegg

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







Planskisse 1 etg.  
Mål kan avvike noe da planskisse kun skal vise rominndeling

10,08 m



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Rådyrvegen 4, 7970 KOLVEREID  
 NÆRØYSUND kommune  
 # gnr. 62, bnr. 163, fnr. 380

## Markedsverdi

**2 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 18726-1090

Referansenummer: TE3827

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 24136/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 vaskerom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 1986 med en etasje og kjeller. Kjeller innredet 1999. Garasje bygget 1995.

Boligen fremstår med normal standard, oppgradering er utført med utskifting av vinduer og ellers med mindre overflateoppgraderinger. Det er registrert noen avvik i forhold til normaltilstand, her nevnes: våtrom, ventilasjonsanlegg, trapp, fuktskade kjøkkengulv. Det må påregnes oppgraderinger og standardhevinger også frem i tid.

### Enebolig - Byggeår: 1986

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av tre. Taktekke av betongtakstein, undertak av ranit-plater. Vindskier av tre med gavl-takstein.

Takrenner og nedløp av plast. Helbeslag på pipe over tak. Tak-stige for feier er montert.

Bindingsverksvegger av tre med liggende trepanel anlagt på lekter. Vindtetting med asfalt-plater og papp. Noe kledning er skiftet fasade sør, vest. Selvbærende takstoler med c/c avstand 0,6 m. 22 grader takvinkel. Isolert kald-loft med adkomst via luke/stige i gang.

Hovedetasje med vinduer fra 2016 unntatt vindu på bad. Vinduer i kjeller montert 1999.

Ytterdør av tre med glass-felt, malt overflate. Ytterdør er takoverbygget.

Balkongdør med glass fra byggeår.

Kjellerdør av tre med glass-felt.

Balkong fasade sør med adkomst fra trapp i hage og balkongdør fra stue.

Terrasse/platting på terrengnivå mot sør/vest.

Nytt balkongdekk og rekkverk 2016.

Utvendig tre-trapp fra inngangsparti til terreng.

Tre-trapp fra terreng til balkong fasade vest.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminat/gulvbelegg.

Hovedetasje med laminatgulv i stue, gulvbelegg for øvrig. Bod ved inngangsparti med ubehandlet sponplater. Kjelleretasje er med gulvbelegg på gulv, en bod er u-innredet og har betonggulv. Vegg-overflater hovedetasje med malt panel i stue og gang, malte plater/tapet på soverom, toalett og kjøkken. Veger kjeller med panel. Himlinger begge etasjer er med standard malte plater.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer, sponplategulv anlagt på bjelkelag.

Gulv i kjeller er med oppforet tregulv anlagt på betonggulv på grunn.

Radonmåling er ikke utført.

Elementpipe innvendig pusset og malt. Vedovn i stue med brant-mur og blikkplate på gulv. Sot-luke i kjeller. Det er montert helbeslag på pipe over tak.

Grunnmur er nedgravd i terrenget og gulv i kjeller ligger i snitt ca 1,2 m under terrengnivå. En bod i kjeller er u-innredet med betonggulv på grunn og synlig grunnmur av lettklinkerblokker, rommet er også uten himlingsplater som gir innsyn i etasjeskiller under bad i hovedetasje. Kontroll er utført uten at unormale forhold er registrert. Lakkert tretrapp mellom etasjer. Malte glatte fyllingsdører og heltre profilerte dører innvendig.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Bad fra byggeår med enkel standard, preg av slitasje og elde. Gulvbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Sanitærutstyr med dusjkabinett, innredning med benkeskap, servant, overskap og speil med lys.

En bod i kjeller er u-innredet med betonggulv på grunn og synlig grunnmur av lettklinkerblokker, rommet er også uten himlingsplater som gir innsyn i etasjeskiller under bad i hovedetasje. Kontroll er utført uten at unormale forhold er registrert.

## Vaskerom

Vaskerom oppbygget 1999 da kjeller ble innredet.

Rommet fremstår med normal standard  
Vegger med platekledning, malt overflate, tak med standard malte plater.

Gulvbelegg på gulv med oppbrett til vegger.  
Sluk i gulv der belegg er klemt mot sluk med klemring.

Rommet har åpent rør og ledningsnett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ikke ventilasjon.

En bod i kjeller er u-innredet med betonggulv på grunn og synlig grunnmur av lettklinkerblokker, rommet er også uten veggplater som gir tilgang til vegg mot vaskerom. Kontroll er utført uten at unormale forhold er registrert.

## KJØKKEN

Kjøkken med gulvbelegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med benkeskap og overskap, glatte fronter med malt overflate. Laminat benkeplate. Sanitærutstyr med komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Normal mengde benker og skap.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Separat toalettrom med gulvbelegg på gulv og malte veggplater. Rommet har wc og servant.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår skjult i vegger og etasjeskiller til sanitærutstyr i boligen.  
Åpent røranlegg på vaskerom.  
Avløpsrør av plast fra byggeår.  
Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert på kald-loft. Isolerte rør fra kald-loft til rom.  
Vedfyring og panelovner.  
Varmtvannsbereider 300 l plassert på vaskerom.  
El. anlegg med skjult lys og ledningsnett.  
Sikringskap med skrusikringer plassert på wc.  
Brannslukkeapparat forefinnes i kjeller, ikke i 1 etg.  
Mengde røykvarslere er mangelfull.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av løsmasser.  
Drenering fra byggeår av plast.  
Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt. Grunnmur er innvendig bekledd unntatt et bod-rom.  
Støttemur mellom uteområde/terrasse/platting og terrengnivå til garasje.  
Flat/lett skrående tomt opparbeidet med plen, hage, busker og trær.  
Offentlig vann og avløpsanlegg i vei med stikkledninger til bolig.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Kjelleretasje er ikke byggemeldt.

## Utebod

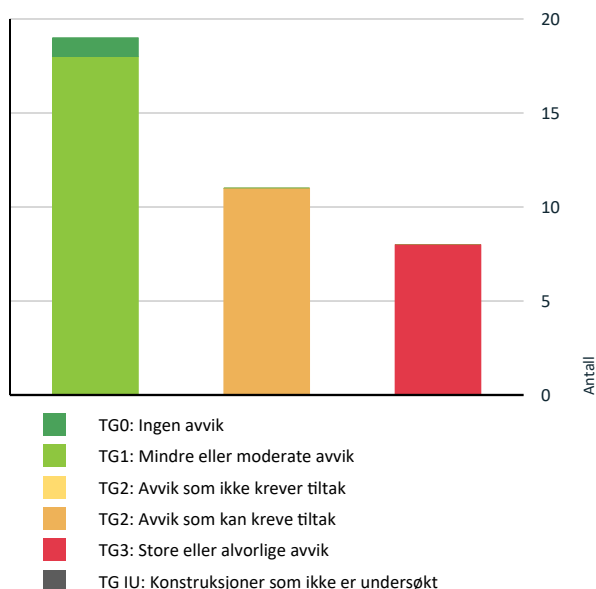
• Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

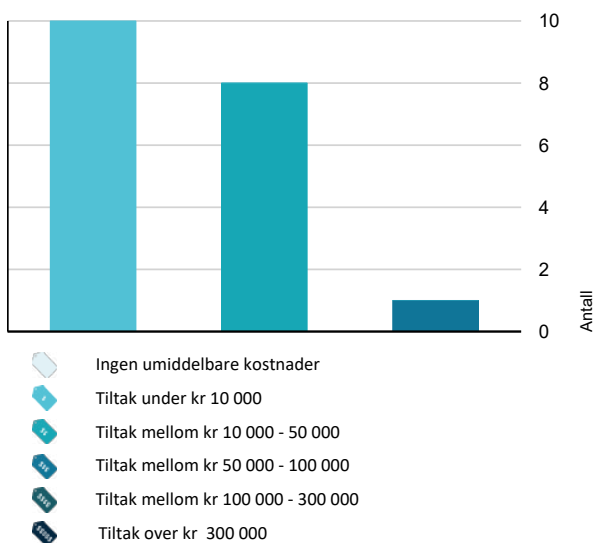
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1986

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1999      Kjeller      Kjeller innredet.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak av tre. Taktekke av betongtakstein, undertak av ranit-plater.  
Vindskier av tre med gavltakstein.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Helbeslag på pipe over tak. Tak-stige for feier er montert.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger av tre med liggende trepanel anlagt på leker.  
Vindtetting med asfalt-plater og papp. Noe kledning er skiftet fasade sør, vest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Musebånd mangler i luftespalte nedre del av kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musebånd bør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Selvbærende takstoler med c/c avstand 0,6 m. 22 grader takvinkel.  
Isolert kald-loft med adkomst via luke/stige i gang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjelder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker på takstol i overgang mellom hovedtak og tak over bod/inngang.

Pappkubbing langs randsone (langvegger) hindrer lufting.

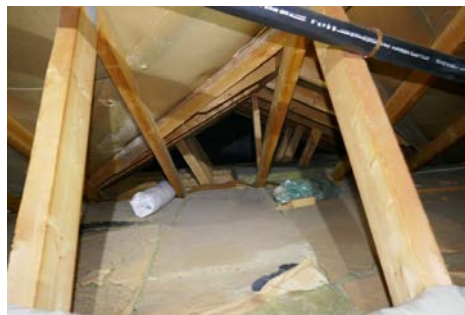
#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Fuktmerker på takstol må undersøkes nærmere.

Lufting langs randsone bør tilordnes. Ventilert i gavlvegger vil gi bedre lufting av kald-loft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 1 Vinduer

Hovedetasje med vinduer fra 2016 unntatt vindu på bad. Vinduer i kjeller montert 1999.

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

### TG 1 Dører

Ytterdør av tre med glass-felt, malt overflate. Ytterdør er takoverbygget.  
Balkongdør med glass fra byggeår.  
Kjellerdør av tre med glass-felt.

# Tilstandsrapport

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

Balkong fasade sør med adkomst fra trapp i hage og balkongdør fra stue. Terrasse/platting på terrengnivå mot sør/vest. Nytt balkongdekk og rekkverk 2016.

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tre-trapp fra inngangsparti til terreng.  
Tre-trapp fra terreng til balkong fasade vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel tre-trapp til kjeller fra hage er ikke funksjonell.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## 1 TG 3 Overflater

Gulvoverflater med laminat/gulvbelegg. Hovedetasje med laminatgulv i stue, gulvbelegg for øvrig. Bod ved inngangsparti med ubehandlet sponplater. Kjelleretasje er med gulvbelegg på gulv, en bod er u-innredet og har betonggulv.

Vegg-overflater hovedetasje med malt panel i stue og gang, malte plater/tapet på soverom, toalett og kjøkken. Veger kjeller med panel. Himlinger begge etasjer er med standard malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Nylig oppdaget vannskade på vannrør skjult over himlingsplater i gang kjeller har ført til at himlings-plater i gang kjeller og en bod er revet.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lekkasje er utbedret. Nye takplater og taklister må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer, sponplategulv anlagt på bjelkelag. Gulv i kjeller er med oppforet tregulv anlagt på betonggulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Fuktskade i etasjeskiller under gulv på kjøkken. Sponplategulv under kjøkkenbenk er skadet.

Knirk i gulv forekommer, stue og gang.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Gulv på kjøkken må utbedres.

Knirk i gulv stue og gang, tiltak bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen har rom for varig opphold i kjeller, radonmåling bør utføres for å avklare eventuelle radonforekomster for eventuelle tiltak.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe innvendig pusset og malt. Vedovn i stue med brant-mur og blikkplate på gulv. Sot-luke i kjeller. Det er montert helbeslag på pipe over tak.

## TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grunnmur er nedgravd i terrenget og gulv i kjeller ligger i snitt ca 1,2 m under terrengnivå. En bod i kjeller er u-innredet med betonggulv på grunn og synlig grunnmur av lettklinkerblokker, rommet er også uten himlingsplater som gir innsyn i etasjeskiller under bad i hovedetasje. Kontroll er utført uten at unormale forhold er registrert.

## TO 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mangler rekkverk, håndløper og åpning mellom trinn tilfredsstillende ikke krav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp tilfredsstillende ikke krav, rekkverk, håndløper og sikring av åpning i trinn må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 1 Innvendige dører

Malte glatte fyllingsdører og heltre profilerte dører innvendig.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

Bad fra byggeår med enkel standard, preg av slitasje og elde. Gulvbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Sanitærutstyr med dusjkabinett, innredning med benkeskap, servant, overskap og speil med lys.

### Vurdering av avvik:

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

Bad fra byggeår, standard og tilstand indikerer behov for oppgradering. Gulvet er anlagt med begrenset fall til sluk, belegg er med slitasje i sammenføyninger og utettheter mot dør-terskel.

### Konsekvens/tiltak

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

Bad må totalrenoveres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### HOVEDETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

En bod i kjeller er u-innredet med betonggulv på grunn og synlig grunnmur av lettklinkerblokker, rommet er også uten himlingsplater som gir innsyn i etasjeskiller under bad i hovedetasje. Kontroll er utført uten at unormale forhold er registrert.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom oppbygget 1999 da kjeller ble innredet. Rommet fremstår med normal standard

Årstall: 1999 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med platekledning, malt overflate, tak med standard malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taklister mangler, foringer og listverk dør mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Finisharbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett til vegger.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasjer på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Varmtvannsbereder plassert på oppbygging, belegg i området må tettes/sikres mot eventuell lekkasjevann. Fallforhold må utbedres og tetting mot dørterskel må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv der belegg er klemt mot sluk med klemring.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har åpent rør og ledningsnett og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikke ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har ingen ventilasjon.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



# Tilstandsrapport

Rommet må ha tilfredsstillende ventilering.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

En bod i kjeller er u-innredet med betonggulv på grunn og synlig grunnmur av lettklinkerblokker, rommet er også uten veggplater som gir tilgang til vegg mot vaskerom. Kontroll er utført uten at unormale forhold er registrert.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med gulvbelegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med benkeskap og overskap, glatte fronter med malt overflate. Laminat benkeplate. Sanitærutstyr med komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Normal mengde benker og skap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er avdekket lekkasje på vannrør og skade på gulvplate på kjøkkengulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Fuktskadet gulv må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med gulvbelegg på gulv og malte veggplater. Rommet har wc og servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber fra byggeår skjult i vegger og etasjeskiller til sanitærutstyr i boligen. Åpent røranlegg på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

Nylig oppdaget vannlekkasje fra vannrør i etasjeskiller har ført til skade.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tiltak:

Kobberrør med høy alder, oppgraderinger må vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### TG 3 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert på kald-loft. Isolerte rører fra kald-loft til rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

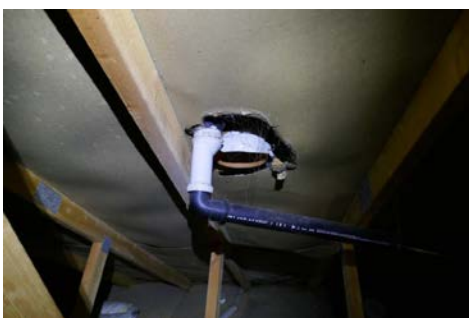
Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsanlegget er ute av drift. Anlegget må skiftes i sin helhet med sentral og røranlegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Varmesentral

Vedfyring og panelovner.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 300 l plassert på vaskerom.

**Årstall: 2001**

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder 23 år. Understøtte til bereder er bekledd med beleg, utettheter i sammenføyninger kan føre til skade ved lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Understøtte til bereder bær tettes/sikres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 skjult lys og ledningsnett. Sikringskap med skrusikringer plassert på wc.

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.  
**1986 Tilleggsmontering utført da kjeller ble innredet 1999.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Kjeller innredet 1999.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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**

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** El. anlegg bør gjennomgås for kontroll med bakgrunn i tilleggsmonteringer i kjeller etter byggeår.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 🚩 TG 3 Branntekniske forhold

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

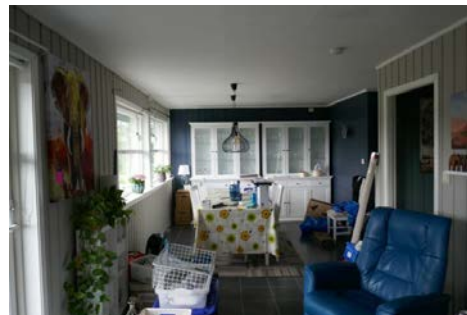
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkeapparat forefinnes i kjeller, ikke i 1 etg.  
Mengde røykvarslere er mangelfull.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja** Brannslukke apparat 1 etg. mangler.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja** Røykvarslere må monteres

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

### 🚩 TG 2 Drenering

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

Drenering fra byggeår av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplist på grunnmursplast er mangelfull i hjørne mot nord/vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

List over grunnmursplast må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt. Grunnmur er innvendig bekledd unntatt et bod-rom.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekkdannelser på mur i kjørne sør/vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mur må flikkes/tettes i berørt område.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 🚩 TG 1 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Støttemur mellom uteområde/terrasse/platting og terrengnivå til garasje.

## TG 0 Terrenghforhold

Flat/lett skrående tomt opparbeidet med plen, hage, busker og trær.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløpsanlegg i vei med stikkledninger til bolig.

## Bygninger på eiendommen

### Utebod

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

2015

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar****Beskrivelse**

Enkel ute-bod er bygget på terrengnivå mot bolig fasade øst. Bindingsverksvegger og pulttak. Vegger er bekledd med liggende kledning og tak er tekket med blikkplater. Bod har en gangdør.

### Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

1995

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

**Kommentar****Beskrivelse**

Frittstående garasje med en etasje. Oppbygging med betongplate på grunn, lav ringmur. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre. Yttervegger er bekledd med liggende treapne I og tak er tekket med betongtakstein, undertak med plast-tro. Innvendig avdeling med et bodrom. Garasjen har en leddport, en gangdør og 2 stk vinduer. Strøm er innlagt, eget sikringskap.

\*Kledning gavlvegg mot sør er noe slitt.  
El. styrt port er ikke i drift.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m<sup>2</sup>/153 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, Bad, Toalettrom, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, 3 Bod, Trapperom, Vaskerom

*Andre bygg:* Utebod, Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 43 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

2 250 000

## Konklusjon markedsverdi

2 250 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

## Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende i boligfelt med kort avstand til sentrum og servicetilbud. Opparbeidet tomt med gode solforhold. Bygningsmasse med normal standard, oppgraderinger og standardhevinger må påregnes.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	7 819
Kommunale avgifter inkl. festeavgift estimert.	Kr.	25 000
Vedlikehold	Kr.	12 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
Utebod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 230 000</b>
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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	550 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</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 målbar 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjehveter 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	82			82	70		82
Kjeller	71			71			71
<b>SUM</b>	<b>153</b>				<b>70</b>		<b>153</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken , Bod , Trapperom		
Kjeller	Gang/trapperom , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3 , Vaskerom , Bod , Bod 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjelleretasje er ikke byggemeldt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 1 stk soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning.

## Utebod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		10		10			10
<b>SUM</b>		<b>10</b>					<b>10</b>

<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		33		33			33
<b>SUM</b>		<b>33</b>					<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*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

### 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	131	22
Utebod	0	10
Garasje	0	33

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Helge Kvalø Vera-Lill Hanssen Pettersen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	163	380	0	772.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
Rådyrvegen 4							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Pettersen Vera-Lill Hanssen							

## 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 kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Regulert boligfelt

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Gårdsplass er grus/pukklagt.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen andre kjente forhold ut over opplyst.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>
1 665 900	2023

<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>
416 479	2023

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
725 000	1998

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...skadeforsikring	7379081	Fullverdi		7 819

**Kommentar**  
Forsikringssum ikke oppgitt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.07.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	03.07.2024	Til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	03.07.2024	Opplysninger fra eier.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udatert	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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE3827>

## KLAGEORDNING 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>	
1707240068	
<b>Selger 1 navn</b>	
Vera-Lill Hanssen Pettersen	
<b>Gateadresse</b>	
Rådyrvegen 4	
<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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	6
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	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1707240068

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VHP

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagde vaskerom
Arbeid utført av	Kolvreid fargehandel e.l. (2001) Rørlegger Engstad & Tharaldsen (tror vi det var)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Laget nytt vaskerom
-------------	---------------------

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Brukte faglært elektriker for å legge opp strøm i kjelleren, men betalte svart. (1999)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Skiftet vinduer i hoved etg. samt byttet bordkledning på fasade mot sør og deler av fasade mot vest. Nytt verandadekke og gellender.

Arbeid utført av

TIW bygg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjelleren er innredet med 3 soverom, klerom og vaskerom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Kjeller

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1707240068

## 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.

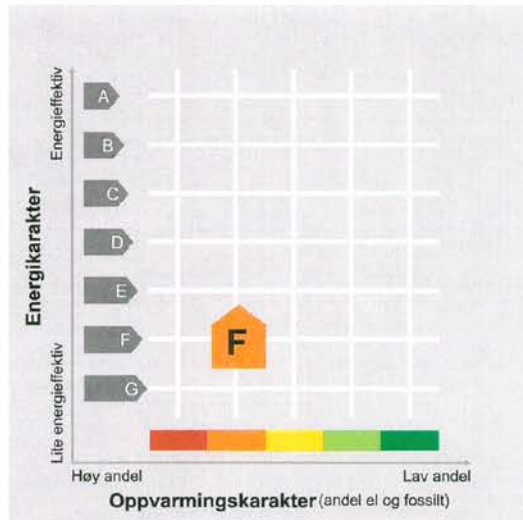
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Lill H Pettersen	fea9fa95eddd8df34f19d99b 385ab05e71e65fb5	27.06.2024 08:38:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707240068

- 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	Rådyrvegen 4
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	380
Bygningsnummer	10986133
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bb827a2a-6268-46eb-ada0-f36c25193674
Dato	10.07.2024



**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

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Fyr riktig med ved**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	153
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk 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 05 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 05 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådyrvegen 4  
Postnummer: 7970  
Sted: KOLVEREID  
Kommune: Nærøysund  
Bolignummer: H0101  
Dato: 10.07.2024 9:11:32  
Energimerkenummer: bb827a2a-6268-46eb-ada0-f36c25193674

Kommunenummer: 5060  
Gårdsnummer: 62  
Bruksnummer: 163  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 380  
Bygningsnummer: 10986133

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **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 dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak utendørs**

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

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

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

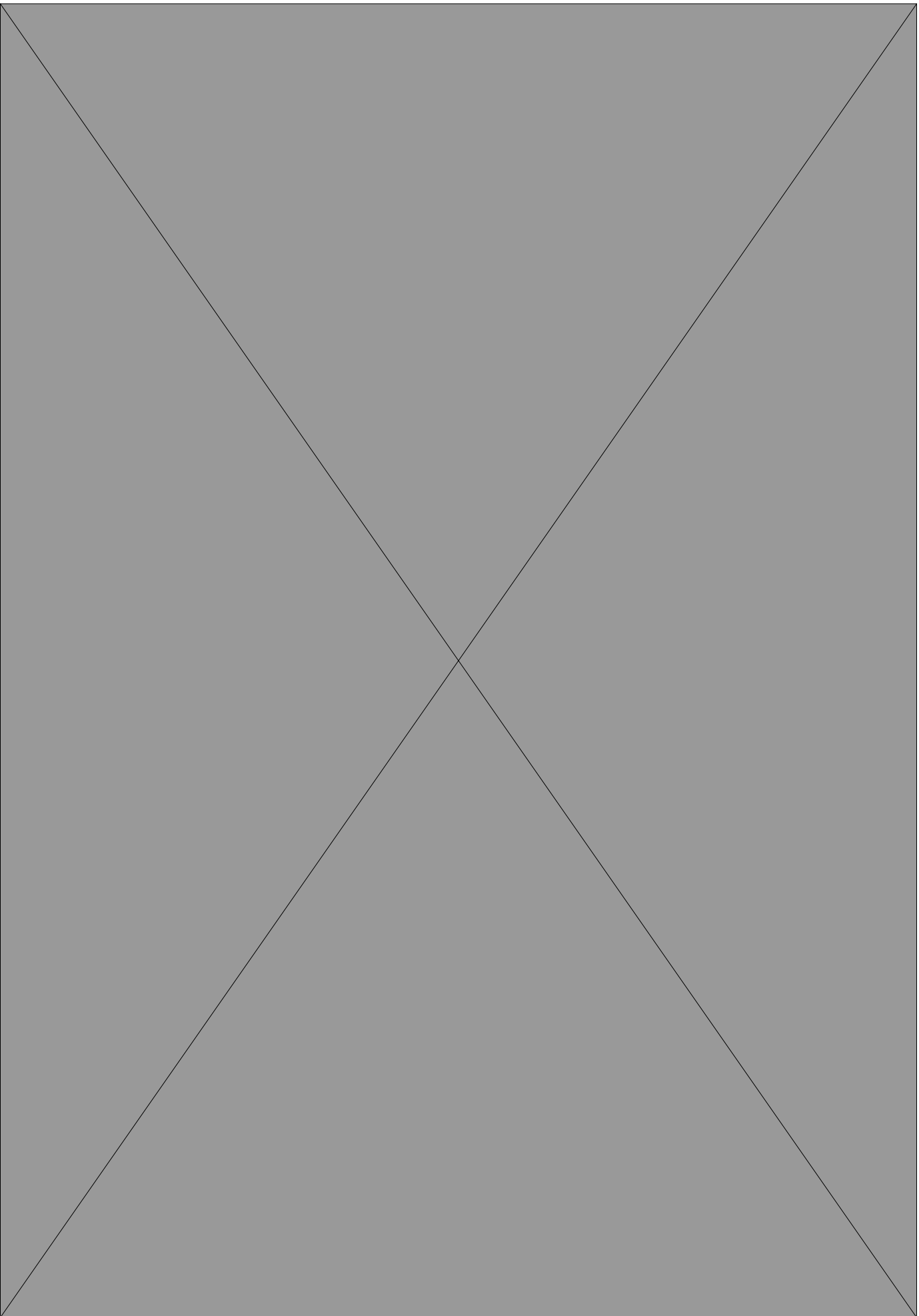
## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

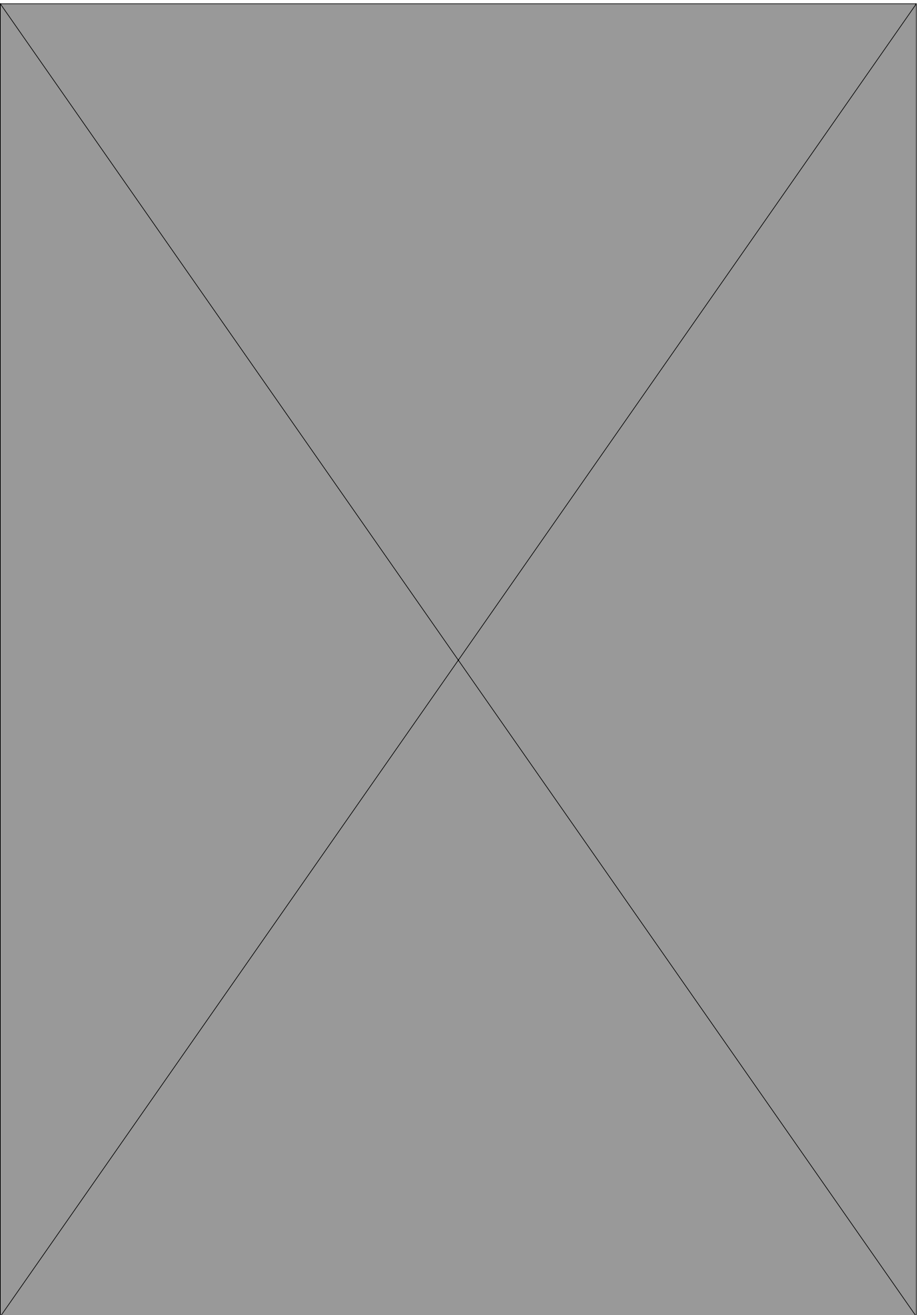
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.







NARØY

Festekontrakt for tomt til bolig,  
fritidshus, forretning og industri

DAGBOKFØRT

14.NOV85 09512

SORENSKRIVEREN I  
NAMDAL

FESTEKONTRAKT

5 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Narøy kommune 7970 Kolvereid	

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Herfrid Emelie Selvåg 7975 Foldereid.	270215

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	fnr.	Kommunenavn
62	1	349	Narøy

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. fester nr	Areal	
62	1	380	759,96	m <sup>2</sup>

i samsvar med 2) –

kortforretning/målebrev, datert **08.11.85**

attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

**Boligtomt.**

og overtas av festeren 2) –

med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

5 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr	Dato
<b>350,00</b> pr. år, forskuddsvis, halvårlig, første gang	<b>01.01.86.</b>
beregnet etter .....	% p.a. av tomteverdien .....

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.  
2) Sett kryss  ved det alternativ som gjelder.

GNR. 62 FESTE NR. 380 - i Narøy

Nr 43 Enerett: Sam & Steensen A/S, Oslo 11-81



## § 3

**FESTETIDEN**

Festetiden er –

 99-åttio år. 80-åtti år.

regnet fra –

Dato  
**01.01.86**

1)

 Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtenns verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

 Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

## § 4

**PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN**

Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

## § 5

**OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE**

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

## § 6

**RETTIGHETER OG VILKÅR**

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

*(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)***Rettigheter og vilkår på eget innlagt formular.**1) Sett kryss  ved det alternativ som gjelder  
2) Stryk det som ikke passer

## § 7

**VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE** (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne.

## § 8

**OMKOSTNINGER**

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

**Festeren.**

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

## § 9


**TVISTER etc.**


Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
Kolvereid, den 11/11 85
Bortfester
 Næroy formannskap 7920 Kolvereid

Sted og dato
Kolvereid, den 11/11 85
Fester
Herfrid Emelie Selvåg 



## RETTIGHETER OG VILKÅR (INNGÅR I SKJØTE/FESTEKONTRAKT)

1. I tillegg til kjøpesum/årlig festeavgift for råtomta, betales for hver tomt en kjøpesum/innfestingssum for kommunens utgifter til tekniske anlegg innenfor tomtfeltet (herunder kan det også bli spørsmål om gatelys) samt tilknytningsavgift for vann og kloakk etter de til enhver tid gjeldende satser.
2. Kjøpesummen/innfestingssummen på kr 40.000,- for tomtetekniske arbeider skal være innbetalt før ferdig-attest, eventuelt midlertidig bruks-tillatelse gis, og i alle fall senest 9 måneder etter at tomta er tildelt, eventuelt skriftlig meddelt byggeklar. Inntil det foreligger revidert regnskap for de tomtetekniske kostnadene, er dette beløpet foreløpig. Hvis beløpet ikke er betalt innen fristens utløp, og byggearbeider ikke er igangsatt, går tomta tilbake til kommunen for ny tildeling.
3. Tomtehaveren gir byggelånsbanken fullmakt til å overføre kjøpesummen/innfestingssummen til kommunen i henhold til punkt 2.
4. Endelig kjøpesum/innfestingssum fastsettes når feltet er opparbeidet og revidert regnskap foreligger. Hvis overskridelsen mellom foreløpig kjøpesum/innfestingssum og endelig kjøpesum/innfestingssum utgjør mere enn 10 % av det endelige beløpet tas betalingsmåten opp til vurdering for hvert enkelt felt. Hvis overskridelsen blir under 10 % gjøres det opp snarest og senest innen 6 måneder etter at det endelige beløpet er fastsatt uten tillegg av renter.
5. Så lenge parsellen er ubebygd, kan kjøperen/festeren ikke overdra tomta til andre enn ektefelle eller livsarvinger, uten Nærøy kommunes godkjenning. Kjøperen/festeren må ha bebygd tomta innen 2 - to - år etter kjøpekontrakten/festekontraktens dato. I motsatt fall skal tomta føres tilbake til kommunen for det samme beløp som er betalt for tomta uten tillegg av renter, men med tillegg av utgifter til kartforretning. Utgifter med tilbakeføring (dokumentavgift og tinglysingsgebyr) bæres av tomtekjøperen/festeren. Dersom det er utført arbeider på tomta, kan disse erstattes kjøperen/festeren etter formannskapet's skjønn i den utstrekning arbeidene kan sies å ha forøket tomtas verdi som salgsobjekt.
6. Tomteeierne/festerne kan bli pålagt å opparbeide og vedlikeholde (herunder snøbrøyting) felles adkomstveger, avkjørsler, leikeplasser og annet areal som i h.h.t. Bygningslovens § 26, pkt.f, er regulert som "felles-areal" for flere eiendommer. I tilfelle de berørte tomteeierne/festerne ikke blir enig om fordelingen av utgiftene til dette, kan hver av dem kreve spørsmålet avgjort av formannskapet.
7. Hvor de terrengmessige forhold gjør det nødvendig, må eieren uten erstatning finne seg i at kommunen eller eier av annen tomt legger sin kloakk- og vannledning over tomta.
8. Nærøy kommune forbeholder seg vederlagsfritt rett til ettersyn og kontroll av vann- og kloakkledninger. Dette fritar likevel ikke kommunen for erstatning for direkte skader som blir påført eiendommen. Eieren av stikkledninger står ansvarlig for eventuelle skader som påføres eiendommen p.g.a. feil, reparasjoner e.t.c. på ledningen.
9. Kommunen forbeholder seg rett til oppsetting av stolper og legging av kabel for gatelys og eventuelt andre ledningsanlegg på tomter uten erstatning. Televerket og E-verket har samme rett for sine ledninger. Stolper eller kabelgrøfter plasseres i tilfelle nærmest mulig tomtegrensen og i samråd med eieren. Private ledninger legges etter kommunens anvisning.
10. Kommunen tar videre forbehold om at tomtområdet ikke blir benyttet til skjjemmende opplager som ikke hører området til. Og festeren må finne seg i de påbud som blir gitt om til enhver tid å holde tomta i en slik stand at den ikke skjemmer omgivelsene.

Øvrige rettigheter og vilkår i h.h.t. Tomtefesteloven av 30.5.74.

Nærøysund Kommune  
Engasvegen 27  
7900 Rørвик

Vår referanse: 1707240068      Vår saksbehandler: Trine C.Ingebrigtsen      Telefon: 418 47 600      Vår dato: 10.07.2024

**Salg av Rådyrvegen 4, 7970 Kolvareid,  
gnr. 62, bnr. 163, fnr. 380 (Ideell andel 1/1) i Nærøysund kommune  
Eier: Vera-Lill Hanssen Pettersen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1795,50 kroner      Forfallsdato: 20. i hver måned

Neste avtalte regulering: 2027

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2017

Avtalt utløp av festekontrakten: \_\_\_\_\_

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

*usikkert: Gr. eier er OVF*

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

**aktiv.**

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer

E-post

*Age Einar Waas*  
*9066 9069* *age.waas@narsysund.kommune.no*

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <b>Kolvereid, Kirkåsen Nedre</b>		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselInr <b>62/1/380</b>		
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Bygningens art <b>Boligbygg</b>	Dato for søknad <b>10.9.85</b>	Dato for vedtak <b>9.10.1985</b>	Sak nr. <b>D. 338/85</b>
Byggherre <b>Herfrid Selvåg</b>		Adresse <b>7970 Kolvereid</b>		Tlf.
Anmelder <b>A/S Bobygg</b>		Adresse "		Tlf.
Ansvarshavende <b>d.s.</b>		Adresse "		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lufting av kloakk.
2. Ventilator på kjøkken.
3. Utvendig trapp
4. Montering av plater og dør bod
5. Gjenstående beising
6. " pussing av grunnmur
7. Beslag rundt murpipe
8. Montering av trapp ned til kjeller(døra må være låst inntil trapp er montert).
9. Planering av tomt med fall fra huset.

Arbeidet må være utført innen: **30.8.1986**

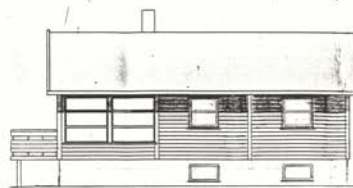
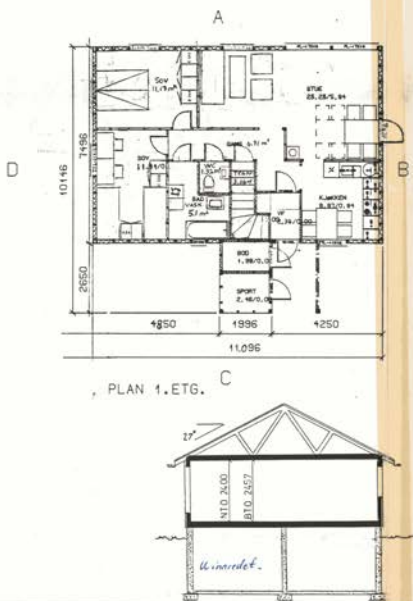
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. **30.8.1986**

Sted og dato <b>Kolvereid</b>	Stempel <b>BYGNINGSKONTROLLEN I NERØY</b>
<b>13.8.1986</b>	<i>Age Skafnesmo</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet  Lign.kontoret

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79



FASADE A MOT.....



FASADE B MOT.....



FASADE C MOT.....



FASADE D MOT.....

KLARTEGNET  
D sal 336/85



BRUKSAREAL : 82,3 m<sup>2</sup>  
BEREGNET AREAL : 96,1 m<sup>2</sup>  
Husbankens reg.nr.:

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.

Underlagte tegninger gjelder et huset er kopiert i overensstemmelse med de godkjente tegninger.  
Sjed.....Navn.....  
Dato.....Navn.....

Byggherre.....  
G.nr.....Br.nr.....  
Byggested.....  
Kommune.....

PLAN/SNITT/FASADER

LITTLE

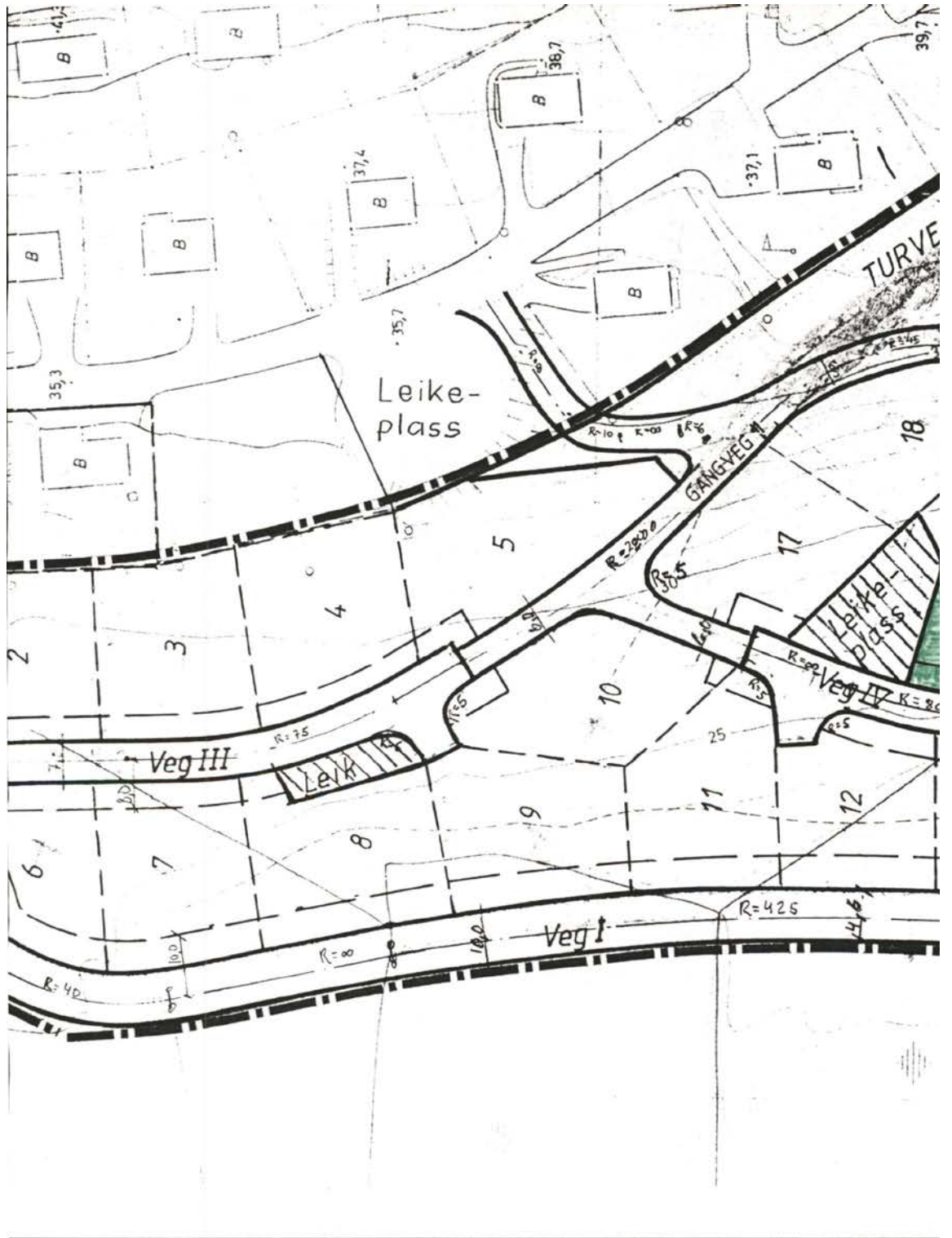
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 091-60655

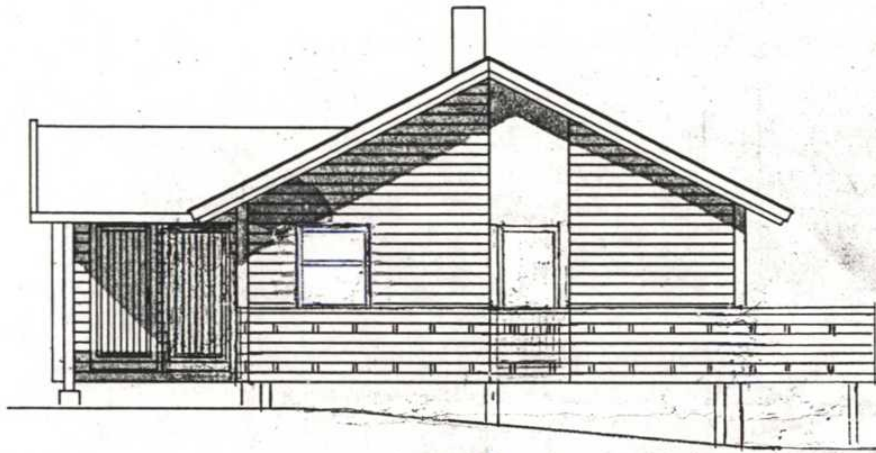
TEGN: 22088+ TOMMY

MÅL : 1 : 100

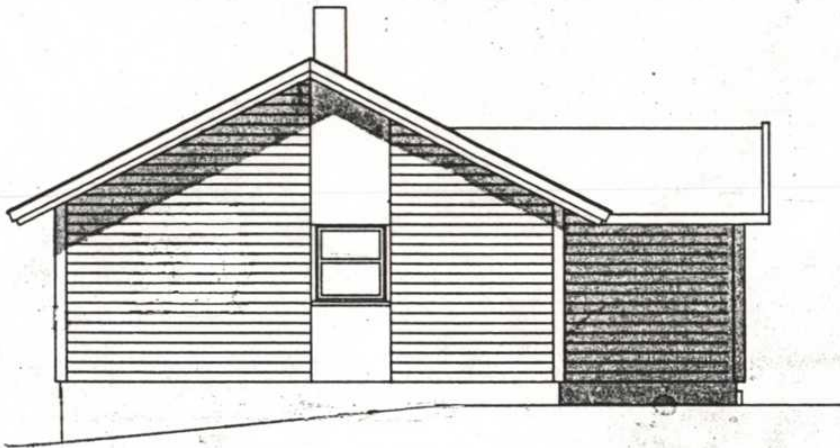
009+







FASADE B MOT *Nord*.....



FASADE D MOT.....

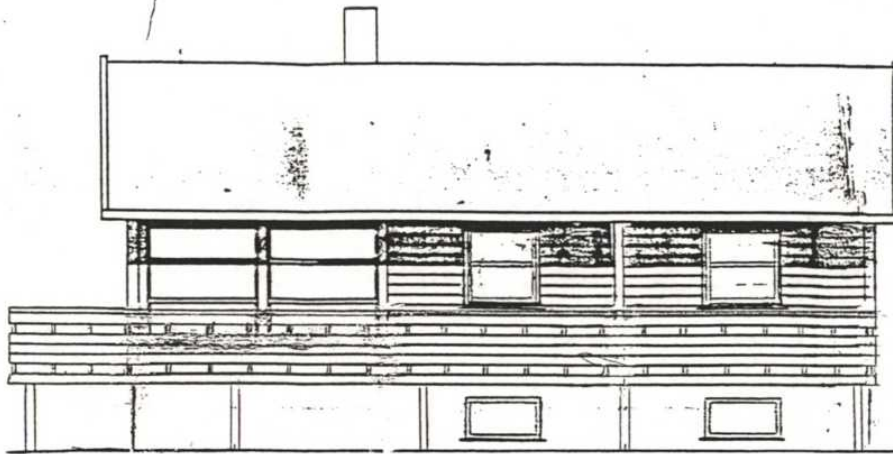
PLAN/SNITT/FASADER

LITTLE

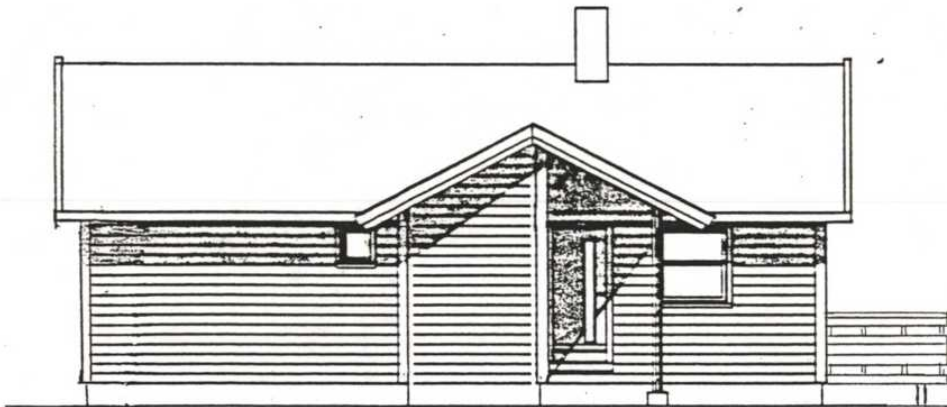
STÉMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655

TEGN: 220884 TOMMY  
MÅL : 1 : 100

009+



FASADE A MOT.....



FASADE C MOT.....

D. salu 338/85

takemenn bevitner at huset er oppført  
særlig med de godkjente tegninger.

.....Navn.....

.....Navn.....

Byggherre... *Hertid Selvåg* .....

G.nr.....Br.nr.....

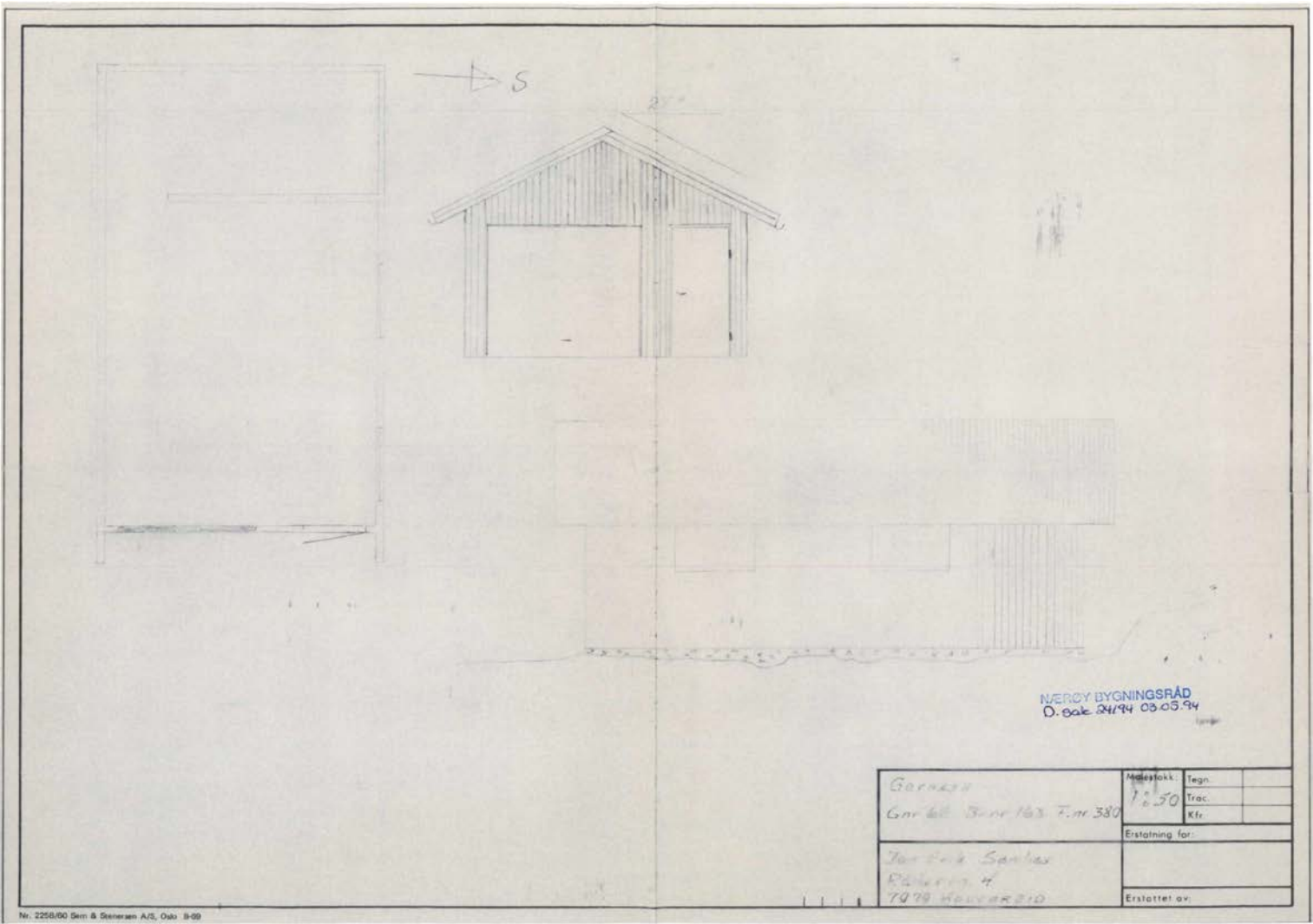
Byggested... *Kirkeneser Nedre* .....

Kommune... *Narvik* .....

PL

L

SYS



NERØY BYGNINGSRÅD  
D. bok 24/94 03.05.94

GARNØY Gar. 66. Bunn 163 F. m. 380	Målestokk:	Tegn:	
		Trac:	
		Kfr:	
Erlating for:			
Johanne Sanhaug Rådhus 4 7979 HELLVARDIA	Erlatter av:		

Nr. 2258/00 Sem & Steenham A/S, Oslo 8-00



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 163 **Festenr.:** 380

**Adresse:** Rådyrvegen 4, 7970 KOLVEREID

**Referanse:** 1707240068

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

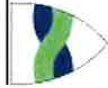
Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6096
Avløp		5807
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		612
Eiendomsskatt		2859
Festeavgift, kommunal tomt		1796

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

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.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.06.2024 kl. 18:16

Gårdsnummer: 62

Produsert av: Matthias Faustmann - 5060

Bruksnummer: 163

Attestert av: Nærøysund kommune

Festenummer: 380

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Festegrunn  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 08.11.1985  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Beregna areal for 62 / 163 / 380 Areal Kommentar  
772,2 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Ja	970955569	OPPLYSNINGSVESENETS FOND		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		921785410	NÆRØYSJUND KOMMUNE		Postboks 133 , Sentrum 7901 RØRVIK	1 / 1
Framfester			PETTERSEN VERA-LILL H			1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7195572	622942		772,2 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annenn referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	------------------	--------	------------	-------------	----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
			Omnummerert til:	5060 - 62/163	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/351	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/351	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/353	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/353	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/354	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/354	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/355	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/355	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/356	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/356	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/357	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/357	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/359	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/359	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/362	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/362	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/363	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/363	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/364	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/364	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/365	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/365	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/365/1	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/365/1	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/365/2	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/365/2	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/366	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/366	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/367	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/367	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/370	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/370	
			Omnummerert til:	5060 - 62/163/378	
			Omnummerert fra:	5051 - 62/163/378	



Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Status  
Tinglysning  
Endret dato

Omnummerert til:	5060 - 62/163/379
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/379
Omnummerert til:	5060 - 62/163/380
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/380
Omnummerert til:	5060 - 62/163/381
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/381
Omnummerert til:	5060 - 62/163/382
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/382
Omnummerert til:	5060 - 62/163/386
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/386
Omnummerert til:	5060 - 62/163/387
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/387
Omnummerert til:	5060 - 62/163/403
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/403
Omnummerert til:	5060 - 62/163/412
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/412
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/1
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/1
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/2
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/2
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/3
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/3
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/4
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/4
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/5
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/5
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/6
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/6
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/7
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/7
Omnummerert til:	5060 - 62/163/423/8
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/423/8
Omnummerert til:	5060 - 62/163/434
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/434
Omnummerert til:	5060 - 62/163/435
Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/435/1		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435/1		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/435/2		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435/2		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/435/3		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435/3		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/435/4		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435/4		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/435/5		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435/5		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/435/6		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/435/6		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/454		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/454		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/455		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/455		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/455/1		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/455/1		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/455/2		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/455/2		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/456		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/456		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/456/1		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/456/1		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/456/2		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/456/2		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/457		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/457		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/457/1		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/457/1		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/457/2		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/457/2		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/459		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/459		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/459/1		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/459/1		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/459/2		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/459/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/462		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/462		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/462/1		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/462/1		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/462/2		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/462/2		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/463		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/463		
		Omnummerert til:	5060 - 62/163/465		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/163/465		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018 _1
		Onummerert til:	5051 - 62/163/385		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/385		
		Onummerert til:	5051 - 62/163		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/351		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/351		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/353		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/353		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/354		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/354		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/355		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/355		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/356		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/356		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/357		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/357		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/359		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/359		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/362		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/362		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/363		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/363		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/364		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/364		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/365		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/365		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/365/1		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/365/1		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/365/2		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/365/2		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/366		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/366		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/367		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/367		
		Onummerert til:	5051 - 62/163/370		
		Onummerert fra:	1751 - 62/163/370		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysning**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnummerert til: 5051 - 62/163/378  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/378  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/379  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/379  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/380  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/380  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/381  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/381  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/382  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/382  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/386  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/386  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/387  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/387  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/403  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/403  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/412  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/412  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/1  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/1  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/2  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/2  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/3  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/3  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/4  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/4  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/5  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/5  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/6  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/6  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/7  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/7  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/423/8  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/423/8  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/434  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/434

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435/1		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435/1		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435/2		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435/2		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435/3		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435/3		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435/4		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435/4		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435/5		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435/5		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/435/6		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/435/6		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/454		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/454		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/455		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/455		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/455/1		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/455/1		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/455/2		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/455/2		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/456		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/456		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/456/1		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/456/1		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/456/2		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/456/2		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/457		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/457		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/457/1		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/457/1		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/457/2		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/457/2		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/459		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/459		
		Omnummerert til:	5051 - 62/163/459/1		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/163/459/1		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnummerert til: 5051 - 62/163/459/2  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/459/2  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/462  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/462  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/462/1  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/462/1  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/462/2  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/462/2  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/463  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/463  
Omnummerert til: 5051 - 62/163/465  
Omnummerert fra: 1751 - 62/163/465

Opprett ny festegrunn  
Etablering av feste

08.11.1985

**Rolle**  
Avgiver  
Mottaker

**Matrikkelenhet**  
1751 - 62/163  
1751 - 62/163/380

**Arealendring**  
-760  
760

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	08.07.2013 13/552	Tinglyst	13.07.2013	1751waa	08.07.2013	
		Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring		
		Avgiver	1751 - 62/163	-934,6		
		Mottaker	1751 - 62/505	934,6		
		Tidligere festegrunn	1751 - 62/163/358	0		
		Berørt	1751 - Mnr mangler	0		
		Berørt	1751 - 62/163/370	0		
		Berørt	1751 - 62/163/380	0		
		Berørt	1751 - 62/163/381	0		
		Berørt	1751 - 62/163/434	0		

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adresstilleggsnavn Rådyrvegen	Kildekode 51617	Koord.syst. Nord 4 EUREF89 UTM Sone 32 7195579	Øst Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei 0207 Kolvereid-vest 12 KOLVEREID 09110807 Nærøy 7970 KOLVEREID 7194 Kolvereid

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten



**Bygningsnr:** 10 986 133  
**Løpnr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 7195582 Øst: 622944  
 Bygningsendringstype: Enebolig  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0
K01	0	82	0	82	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**  
 Adresse: Bruksenhetsnummer: H0101  
 Bruksareal: 164  
 Ant. rom: 5  
 Kjøkkentilgang: 1  
 Bad: 1  
 WC: 1  
 Matrikkelenhet: 62/163/380

**Kontaktpersoner**  
 Rolle: Tiltakshaver  
 Fødselsdato/org.nr: 18 199 599  
 Navn: SELVÅG HERFRID  
 Bruksenhet: 7985 FOLDEREID

**Bygningsnr:** 18 199 599  
**Løpnr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 7195569 Øst: 622950  
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Bygningstype: Annet som ikke er næring  
 Næringsgruppe: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Oppvarming: Elektrisk

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35	35	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**  
 Bruksareal: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning: 35  
 Avløp: 35  
 Har heis: 0  
 Nei  
 Midlertidig brukstillatelse: 03.05.1994  
 Tatt i bruk: 10.08.1994  
 Midlertidig brukstillatelse: 15.04.1995  
 Ferdiggattest:

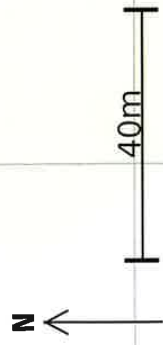
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	62/163/380
<b>Kontaktpersoner</b>								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		SØMLIØY JAN ERIK						



Oversiktskart for 62 / 163 / 380

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

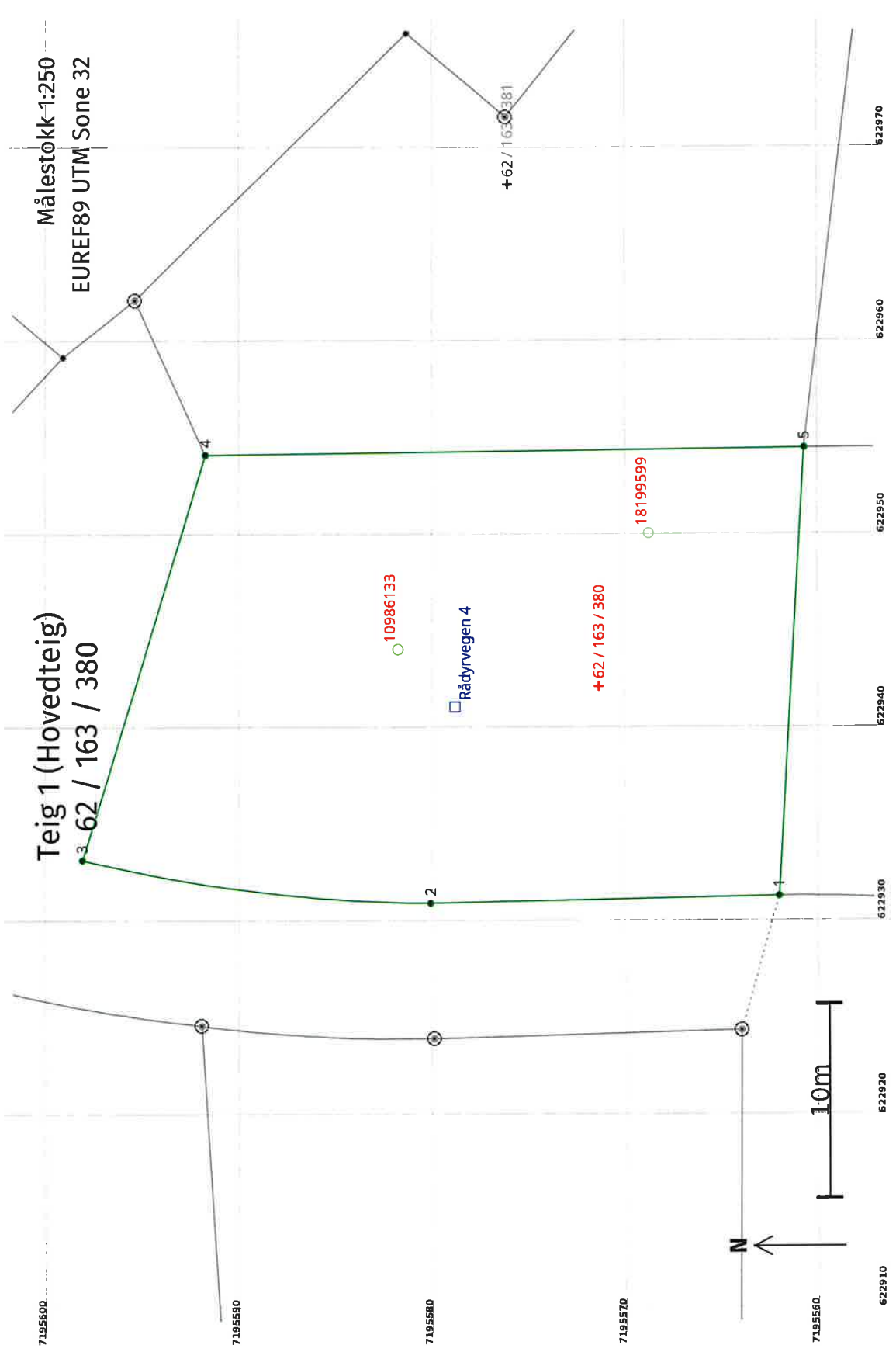
62 / 163 / 380



26.06.2024 18:16

Matrikelbrev for 5060 - 62 / 163 / 380

Side 14 av 16



## Areal og koordinater

Areal: 772,2 Arealmerknad: Nord: 7195572 Øst: 622942  
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7195562,25	622931,23	Jord Rør 18,03	10 Terrengmålt	14
2	7195580,28	622930,86	Jord Annet grensemerke 18,22	10 Terrengmålt	14 79,98
3	7195598,32	622933,11	Jord Annet grensemerke 21,90	10 Terrengmålt	14
4	7195591,91	622954,05	Jord Annet grensemerke 30,99	10 Terrengmålt	14
5	7195560,92	622954,39	Jord Rør 23,20	10 Terrengmålt	14



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 62

Bnr: 163

Fnr: 380

Snr: 0

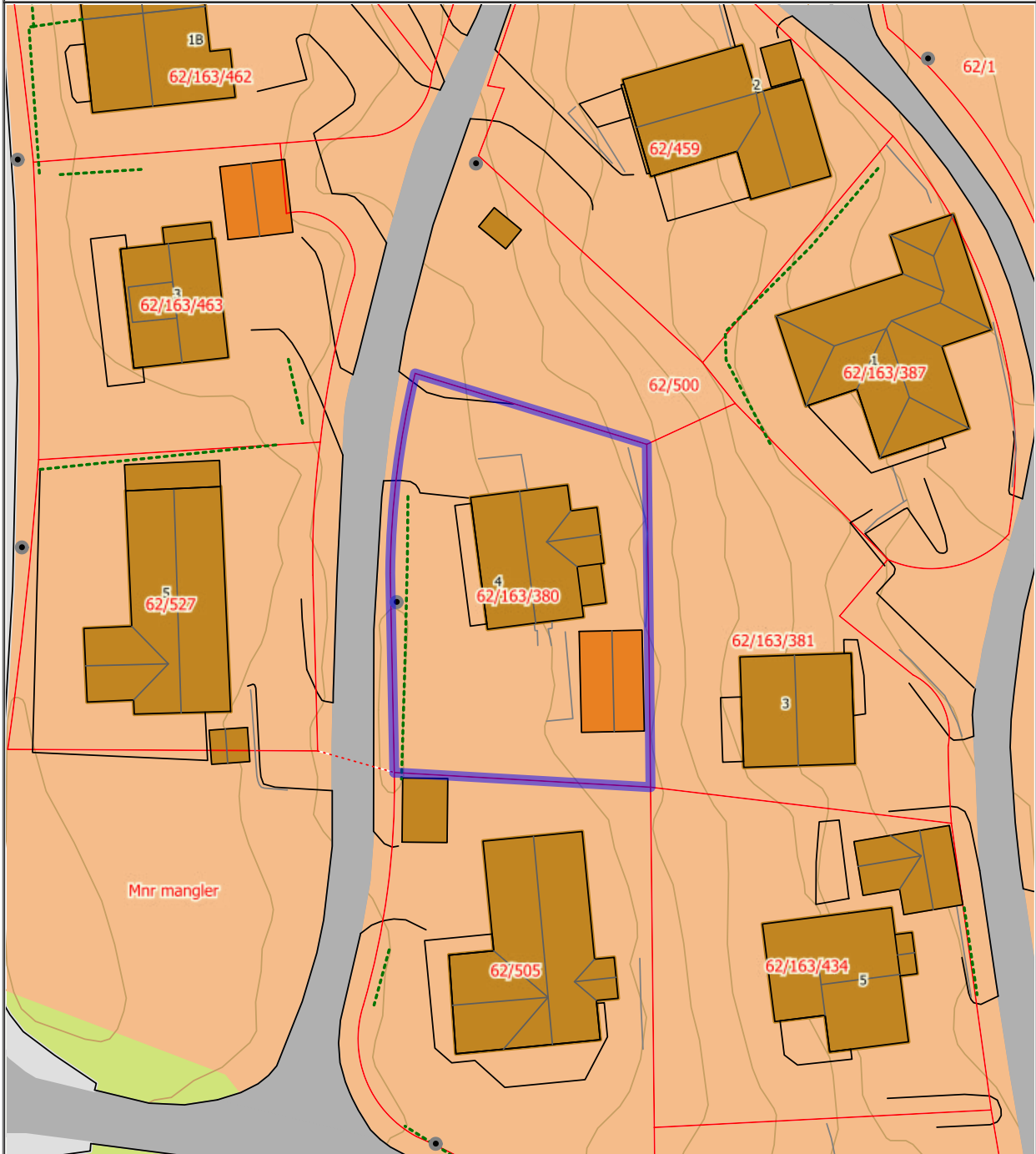
Adresse: Rådyrvegen 4, 7970 KOLVEREID

Hj.haver/Fester:

**NÆRØYSUND  
KOMMUNE**

Dato: 26/6-2024 Sign:

Målestokk 1:500



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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# 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:** Rådyrvegen 4  
7970 KOLVEREID

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

**Oppdragsnummer:** 1707240068

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

11.07.2024

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre