



aktiv.

Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID

**Enebolig i etablert boligfelt på  
Måneset, med flott utsikt mot  
sjøen og skipsleia**



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 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 100,-  
**Selger:** Anniken Waagø  
Michaela Teichert  
Klaus Teichert

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 114/123 kvm  
**Tomtstr.:** 824.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 80, bnr. 69  
**Oppdragsnr.:** 1707250079

# Enebolig i etablert boligfelt på Måneset, med flott utsikt mot sjøen og skipsleia

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Peder Østeviks veg 13

- pent brukt bolig
- ligger i et veletablert nabolag
- 3 soverom og loftstue
- gode solforhold
- isolert bod med innlagt vann og strøm

Ta kontakt for hyggelig visning



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Tilstandsrapport .....     | 35  |
| Egenerklæring .....        | 56  |
| Energiattest .....         | 61  |
| Kommunale avgifter .....   | 67  |
| Kommunal tilknytning ..... | 68  |
| El-rapport Tensio .....    | 69  |
| Feierapport .....          | 70  |
| Vassverk info .....        | 71  |
| Matrikkelrapport .....     | 73  |
| Ferdigattest .....         | 79  |
| Bygningsskisser .....      | 80  |
| Planopplysninger .....     | 89  |
| Kart .....                 | 90  |
| Vegstatuskart .....        | 92  |
| Nabolagsprofil .....       | 93  |
| Budskjema .....            | 100 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 123 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, vindfang, gang, bod, bad /vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Loftstue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Oppdaterte tegninger for ferdigattest datert 25/3-2013

Bod:

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

Det foreligger søknadstegninger

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

824.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Skrånet naturtomt med opparbeidet og gruset innkjørsel/parkeringsplass.

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

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Måneset, med flott utsikt mot sjøen og skipsleia. Den har en praktisk beliggenhet med adkomst via offentlig vei eller gate. Månes er kjent for flotte turområder, nærmest er Månesfjellet, med sine 61 høydemeter er dette en tur som tar mellom 30 min-60 min eller en noe lengre tur opp til Værumsnubben som er 392 m.o.h.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det kun 3 minutters gange til Måneset bussholdeplass, hvor linje 763 går. Rørvik lufthavn Ryum er 31 minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til nasjonale og internasjonale flyvninger.

Når det gjelder skole, er Nærøysundet skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, 21 minutter unna med bil. Kolvereid skole, som dekker 1. til 10. klasse, ligger 24 minutter unna. For videregående opplæring er Ytre Namdal videregående skole 30 minutter unna, mens Val videregående skole er 38 minutter unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Spar Ottersøy kun 20 minutter unna med bil. Rema 1000 Kolvereid ligger 24 minutter unna, og begge tilbyr et bredt utvalg av dagligvarer.

For de som er glad i friluftsliv og sport, er Værum Oppvekstsenter med aktivitetshall og ballspill kun 15 minutters gange unna. Dette gir gode muligheter for fysisk aktivitet og sosialt samvær.

Eiendommen er også tilknyttet privat vannverk (Måneset vannverk) og har offentlig avløp via private stikkledninger, noe som sikrer pålitelig vann- og avløpstjenester.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bygningssakkyndig**

Svein Kristian Skeie

**Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig fra 2013 bygd i 1 1/2 etasje, oppført med pilarer og søyler.

Byggegrunnen består av fjell. Fundamenteringen er utført med tresøyler festet i nedstøpte søylesko, med dragere over som bjelkelaget er lagt an på.

Det er ikke avdekket noen form for drenering.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taktekkingen er av stålplater.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag på taket er utført i stål.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Bjelkelaget er oppført med stubbloftplater, isolasjon og plattformgulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Terrassen har et impregnert dekke på et bjelkelag av impregnert trevirke, som er festet i veggen og understøttet av dragere med søyler. Rekkverket er bygget av impregnert virke med stående spiler. Trappen til inngangspartiet er bygget av impregnerte materialer og har rekkverk med stående spiler på én side.

Boden er oppført på pilarer med et gulv av bjelkelag, vegger i bindingsverk og har en saltak-utførelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### **- Taktekking**

Avvik: Det er observert noe rust i nedre kant av stålplatene ved raft.

#### **- Veggkonstruksjon**

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

Det er montert spilevegger rundt hele huset fra nedre kant av kledning til bakken. Disse ser ut til å være lagt helt ut til spikerslag på kledningen, noe som kan medføre at lufting av kledningen ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Det ble ikke observert råte i kledningen ved befaring.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkets høyde er målt til ca. 95 cm, mens dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad /Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rommet er utstyrt med to sluk. Det ene er plassert midt på gulvet og er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det andre sluket er plassert under dusjkabinettet, og kabinettet må flyttes for å få tilgang til rengjøring og inspeksjon.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Vann fra taknedløp ledes til terreng ved huset. Selv om det ikke er grunnmur eller rom under terreng, vil dette kunne medføre økt fuktbelastning ved fundamentene for søylene. Det er montert snøfangere på inngangssiden, fra inngangspartiet og langs terrassen på denne siden. Det er krav om at det skal monteres snøfangere på alle sider.

- Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har rekkverk kun på én side. I henhold til gjeldende forskrifter bør det være rekkverk på begge sider for å ivareta sikkerheten.

- Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høyden på forstøtningsmur er ca 100 cm på det høyeste. Det er krav om rekkverk hvis høyder en over 50cm

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er en inspeksjonsluke på flat himling på loft, men denne lot seg ikke åpne ved befaring. Derfor er takkonstruksjonen over flat himling ikke undersøkt. Det foreligger ingen indikasjoner på feil, men forholdene kan ikke vurderes nærmere da området ikke er inspisert.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

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

Ja

Beskrivelse: Bytte til automatiske strømmåler og kontroll av el-anlegget Oktober 2018

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Stue/kjøkken, vindfang, gang, bod, bad /vaskerom og soverom

TBA 40 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 40 kvm: Loftstue og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 9 kvm: Bod

TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

### **Standard**

Enebolig i 1 ½ etasje oppført i 2013

Godt vedlikeholdt med overflater og konstruksjoner fra byggeår. Skrånet naturtomt med

gruset innkjøring/parkeringsplass.

Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

Utvendig:

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner og nedløp i stål. Beslag ellers på tak i stål. Det er montert avkast i nedre del av nedløp - dette føres ut i terreng. Snøfangere montert ved inngangssiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen er bygget med impregnert dekke, anlagt på bjelkelag i impregnert trevirke. Bjelkelaget er festet i vegg, og ellers understøttet av dragere med søyler som er festet i nedstøpte søylesko. Rekkverk bygd av impregnert virke, med stående spiler. Trapp til inngangsparti bygd av impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler på en side.

#### Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Vedovn er plassert i stue/kjøkken. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Våtrom:

##### Bad /Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Brannslukningsapper i 1 etg, , røkvarslere i begge etasjer. Røykvarslere er seriekoblet til egen sentral.

#### Tomteforhold:

Det er byggegrunn av fjell. Huset står på pilarer. Det er ikke avdekket noen form for drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes. Behovet for drenering ved slike konstruksjoner er begrenset. Huset står på tresøyler med dragere over som bjelkelaget er lagt an på. Søylene er festet i nedstøpte søylesko. Forstøtningsmurer er av naturstein. Skrånet naturtomt, med opparbeidet og gruslagt parkeringsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er tilknyttet privat vannverk (Måneset vannverk)

**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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Mobilt bredbånd.

**Parkering**

På egen gårdsplass.

**Solforhold**

Har sol fra morgen til kveld.

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

**Polisenummer**

18844679

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen står på pilarer, noe som gir tilstrekkelig lufting, og det anses derfor at radonsperre eller tiltak mot radon normalt ikke vil være nødvendig.

**Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, ved, elektriske varmekabler

Feierapport: Siste gang feiet og kontrollert 04.10.2022. Ingen sot.

### Info strømforbruk

Eier har strømvtale med Tensio. Ifølge bilde over forbruk brukte de i 2024 5900 kWh, så langt i år, pr 13.10.25 har de brukt 5 778 kWh. De har brukt vedovnene mye ifølge selger.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 288

### Kommunale avgifter år

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 5062,41

Renovasjon: kr 6530,00

Branntilsyn, feiing: kr 696,00

Eiendomsskatt: kr 1731,00

Totalt: kr 14019,41

**Eiendomsskatt**

Kr 1 731

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 725 640

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 902 560

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**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 80, bruksnummer 69 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:

5060/80/69:

13.10.2025 - Dokumentnr: 1229220 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145 Elektronisk innsendt

29.04.1980 - Dokumentnr: 903416 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 102660 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:80 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 669891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:80 Bnr:69

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Ferdigattest for 'enebolig' på Måneset, gnr. 80, bnr. 69, datert 25.03.2013.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.03.2013.

### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Måneset vassverk SA, Orgnr: 977279356 er eiendommen tilknyttet. Vannavgift utgjorde i år 2025 KR 2800,-. Ingen vannmåler på eiendommen.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Planen vedlagt Ja

Eiendommen ligger i regulert område Ja

Navn på plan Måneset hytte og boligfelt

Reguleringsformål Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

70 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 838 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 70 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

4 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 550

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

**Ansvarlig megler**

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

**Ansvarlig megler bistås av**

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

**Salgsoppgavedato**

23.10.2025









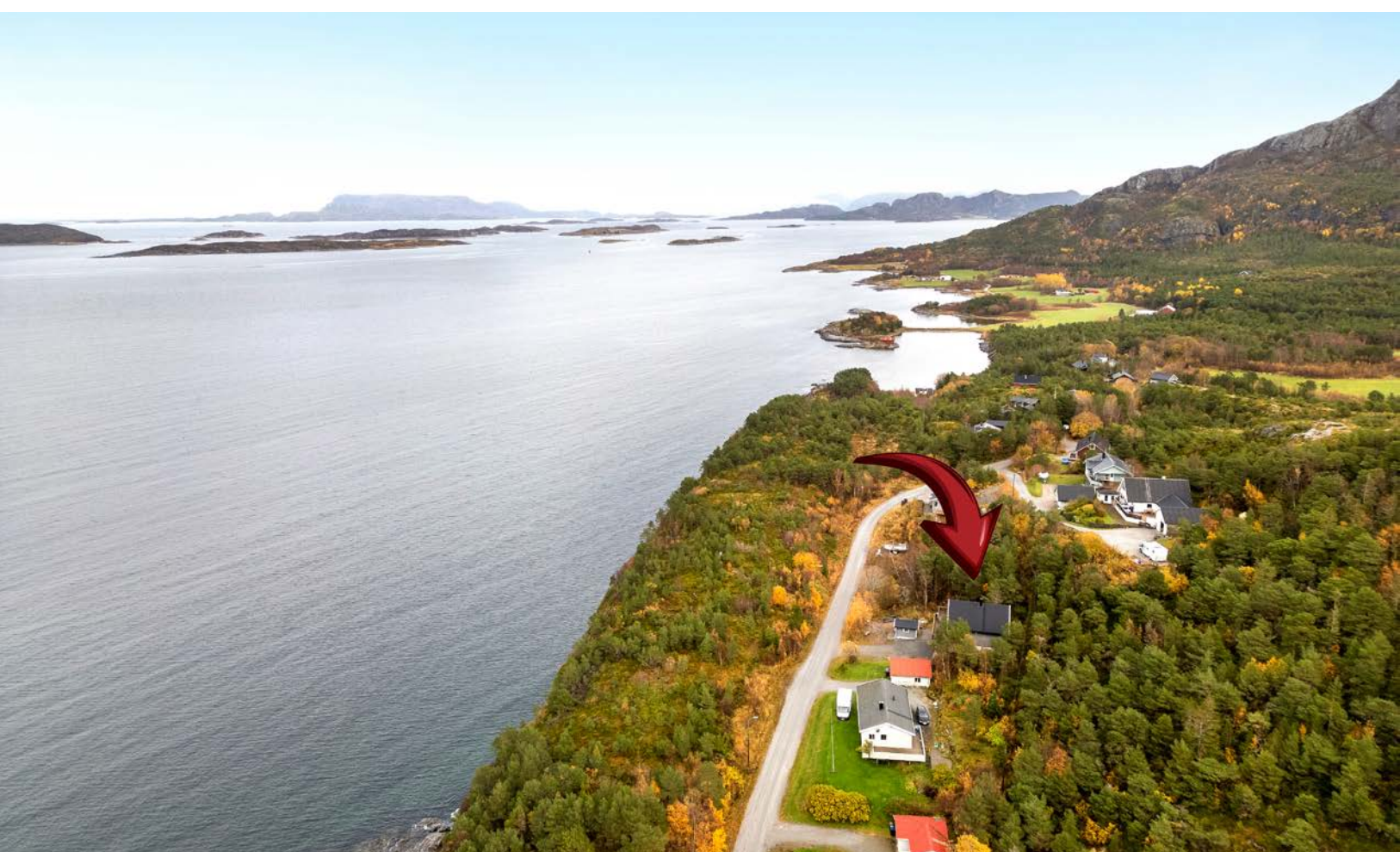














## PEDER ØSTEVIKS VEG 13

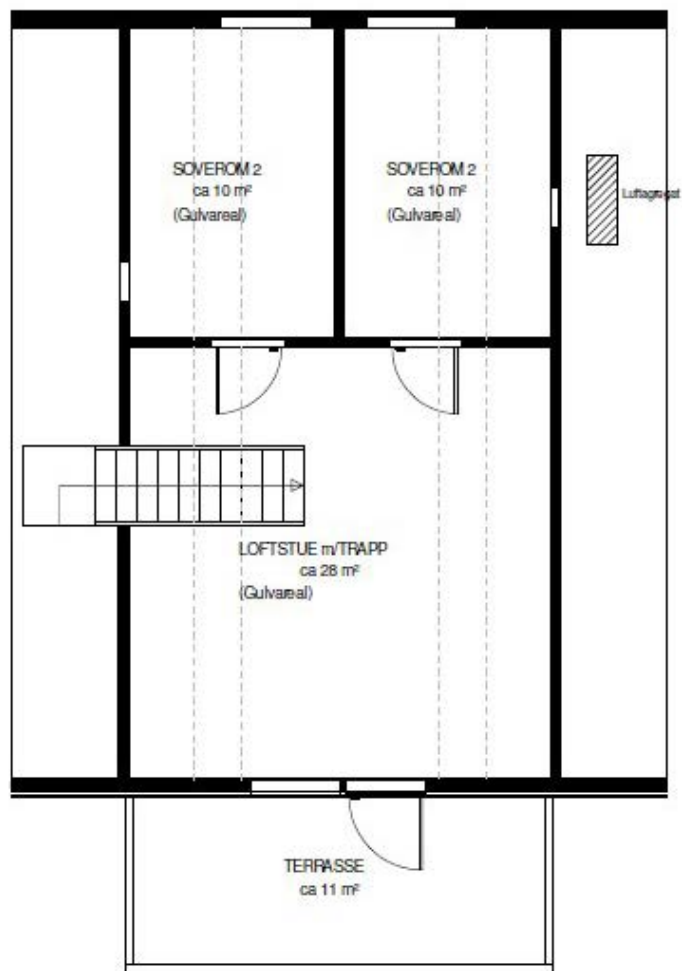


PLAN 1.ETG.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentelige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## PEDER ØSTEVIKS VEG 13



PLAN LOFT

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentelige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### RØRVIK:



ANDREAS  
KARLSEN

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



IDA  
GULLIKSEN

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



TONE  
INGEBRIGTSEN

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

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



Tlf. 74 31 28 60 • [www.grong-sparebank.no](http://www.grong-sparebank.no)

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID  
 NÆRØYSUND kommune  
 # gnr. 80, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 22528-1029

Referansenummer: EC5709

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**  
Takstforum Midt-Norge

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstforum Midt-Norge AS

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

### Rapportansvarlig

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

### Medansvarlig

Svein Kristian Skeie  
Uavhengig Takstingeniør  
svein.kristian@takstforum.com  
950 23 337

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2013 bygd i 1 1/2 etasje. Oppført med pilarer/søyler, bjelkelag oppført med stubbloftplater, isolasjon og plattformgulv. Vegger i bindingsverk, og tak/loft utført med A-takstoler. Boligen er veldig godt vedlikeholdt og fremstår veldig tiltalende. Ingen vesentlig påkostninger siden byggeår.

## Enebolig - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner og nedløp i stål. Beslag ellers på tak i stål. Det er montert avkast i nedre del av nedløp - dette føres ut i terreng. Snøfangere montert ved inngangssiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen er bygget med impregnert dekke, anlagt på bjelkelag i impregnert trevirke. Bjelkelaget er festet i vegg, og ellers understøttet av dragere med søyler som er festet i nedstøpte søylesko. Rekkverk bygd av impregnert virke, med stående spiler. Trapp til inngangsparti bygd av impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler på en side.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Vedovn er plassert i stue/kjøkken. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad /Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Brannslukningsapper i 1 etg, , røykvarslere i begge etasjer.

Røykvarslere er seriekoblet til egen sentral.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Huset står på pilarer. Det er ikke avdekket noen form for drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes. Behovet for drenering ved slike konstruksjoner er begrenset.

Huset står på tresøyler med dragere over som bjelkelaget er lagt an på. Søylerne er festet i nedstøpte søylesko.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrånet naturtomt, med opparbeidet og gruslagt parkeringsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er tilknyttet privat vannverk (Måneset vannverk)

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

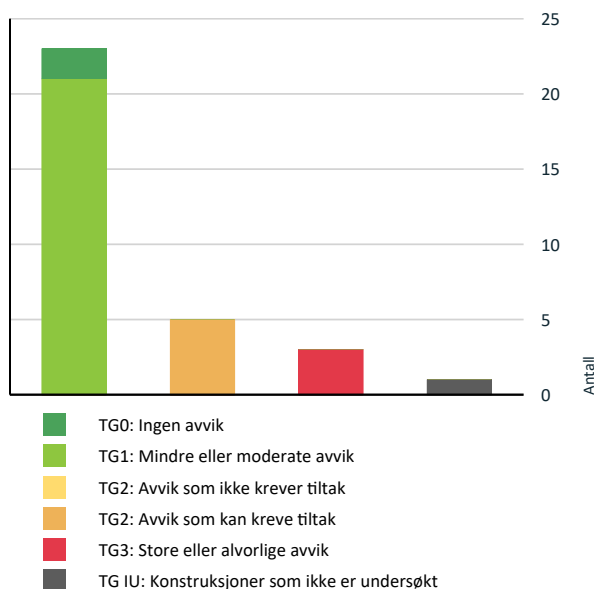
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oppdaterte tegninger for ferdigattest datert 25/3-2013

### Bod

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

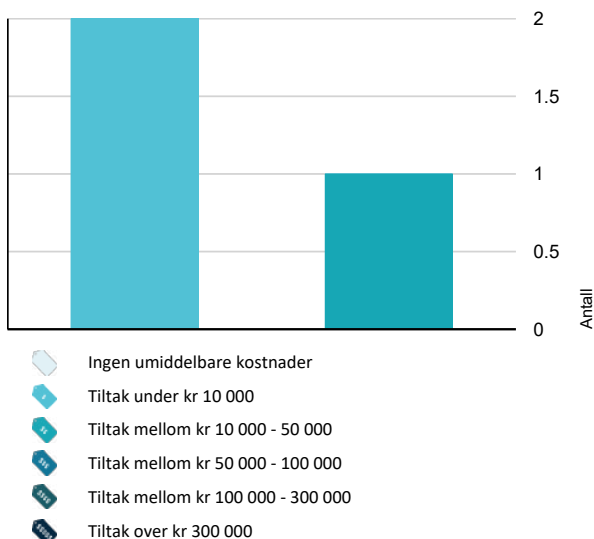
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2013

### Anvendelse

Bolig til utleie

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe rust i nedre kant av stålplatene ved raft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust bør fjernes fra stålplatene i nedre kant, og området bør overmales eller lakkres for å hindre videre rustutvikling. Dersom rusten ikke utbedres, kan den spre seg og redusere takets levetid.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål. Beslag ellers på tak i stål. Det er montert avkast i nedre del av nedløp - dette føres ut i terreng. Snøfangere montert ved inngangssiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Vann fra taknedløp ledes til terreng ved huset. Selv om det ikke er grunnmur eller rom under terreng, vil dette kunne medføre økt fuktbelastning ved fundamentene for søylene.

Det er montert snøfangere på inngangssiden, fra inngangspartiet og langs terrassen på denne siden. Det er krav om at det skal monteres snøfangere på alle sider.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

# Tilstandsrapport

Vann fra taknedløp bør ledes lenger bort fra bygget, for eksempel ved bruk av nedgravde rør eller slange ved utkastet, slik at vannet ikke påfører unødvendig fukt ved fundamentene til søylene.

Det bør monteres snøfangere på alle sider av taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fuktskader på fundamenter og omkringliggende konstruksjoner, samt økt fare for personskafe eller materielle skader ved takras der snøfangere mangler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er montert spilevegger rundt hele huset fra nedre kant av kledning til bakken. Disse ser ut til å være lagt helt ut til spikerslag på kledningen, noe som kan medføre at lufting av kledningen ikke er tilstrekkelig ivarettatt. Det ble ikke observert råte i kledningen ved befarjing.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen av kledningen, for eksempel ved å sikre tilstrekkelig avstand mellom spilevegg og kledning.

Mangelfull lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledningen over tid.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er en inspeksjonsluke på flat himling på loft, men denne lot seg ikke åpne ved befarjing. Derfor er takkonstruksjonen over flat himling ikke undersøkt. Det foreligger ingen indikasjoner på feil, men forholdene kan ikke vurderes nærmere da området ikke er inspisert.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser ved å åpne inspeksjonsluken slik at takkonstruksjonen kan inspiseres.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skjulte skader eller feil ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette utbedringskostnader.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er bygget med impregneret dekke, anlagt på bjelkelag i impregneret trevirke. Bjelkelaget er festet i vegg, og ellers understøttet av dragere med søyler som er festet i nedstøpte søylesko. Rekkverk bygd av impregneret virke, med stående spiler.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverkets høyde er målt til ca. 95 cm, mens dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Lavere rekkverkshøyde kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti bygd av impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler på en side.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har rekkverk kun på én side. I henhold til gjeldende forskrifter bør det være rekkverk på begge sider for å ivareta sikkerheten.

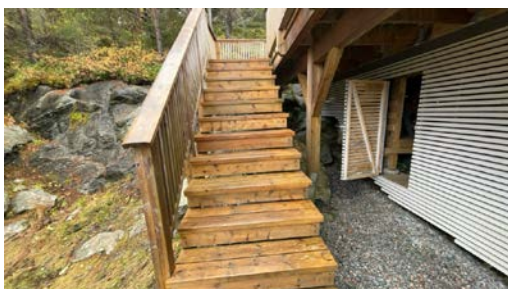
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på begge sider av trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flickarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er noe knirk i gulvet i 1. etasje. Årsaken til knirkingen er usikker, og det kan skyldes enten parketten eller gulvet under. Det er foretatt måling av høydeavvik i følgende rom: stue/kjøkken, gang, loftstue og begge soverom. Det er kun avdekket små avvik på ca. 5 mm gjennom hele rommene.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen står på pilarer, noe som gir tilstrekkelig lufting, og det anses derfor at radonsperre eller tiltak mot radon normalt ikke vil være nødvendig.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Vedovn er plassert i stue/kjøkken.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

### 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rommet er utstyrt med to sluk. Det ene er plassert midt på gulvet og er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det andre sluket er plassert under dusjkabinettet, og kabinettet må flyttes for å få tilgang til rengjøring og inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales at dusjkabinettet flyttes med jevne mellomrom for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring av sluket.

Begrenset tilgang til sluk medfører økt risiko for tilstopping, lekkasjer og fuktskader, da eventuelle problemer kan forbli uoppdaget over tid.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD /VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og komfyrvakt.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte ut varmtvannstanken grunnet alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være plutselig vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

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.

**2013 Byggeår**

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

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

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

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering av det elektriske anlegget anbefales det kontroll av en godkjent elektroinstallatør.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Brannslukningsapper i 1 etg., røykvarslere i begge etasjer. Røykvarslere er seriekoblet til egen sentral.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Huset står på pilarer. Det er ikke avdekket noen form for drenering, men eier opplyser om at det finnes rør nedgrav under grus og føres mot åpning i den nederste kanten på forstøtningsmur.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset står på tresøyler med dragere over som bjelkelaget er lagt an på. Søylene er festet i nedstøpte søylesko.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høyden på forstøtningsmur er ca 100 cm på det høyeste. Det er krav om rekkverk hvis høyder en over 50cm

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan medføre alvorlige personskader ved fall.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Terrengforhold

Skrånet naturtomt, med opparbeidet og gruslagt parkeringsplass.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er tilknyttet privat vannverk (Måneset vannverk)

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Bod med utvendig overbygd sløyebank

#### Byggeår

2013

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er satt på pilarer med gulv av bjelkelag, vegger med bindingsverk, tak med saltak utførelse.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 500 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |

#### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 110 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>90 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 090 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

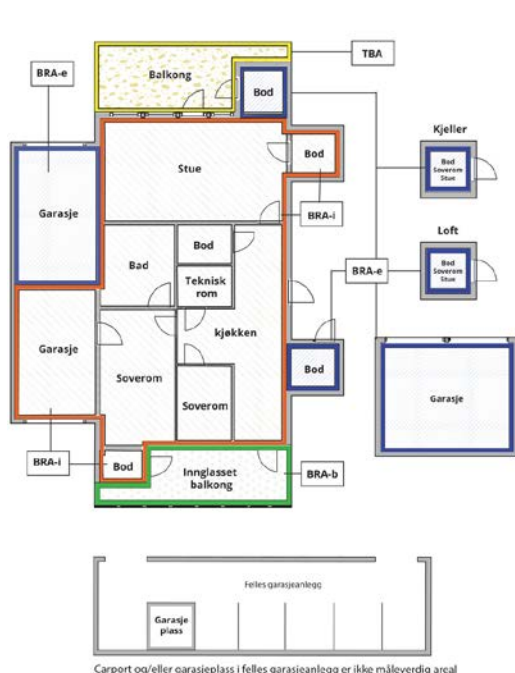
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <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) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 74                            |                             |                            | 74  | 40                              |                             | 74              |
| Loft           | 40                            |                             |                            | 40  | 11                              | 10                          | 50              |
| <b>SUM</b>     | <b>114</b>                    |                             |                            |     | <b>51</b>                       | <b>10</b>                   | <b>124</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>114</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, vindfang, gang, bod, bad /vaskerom, soverom |                             |                            |
| Loft      | Loftstue, soverom, soverom 2                              |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oppdaterte tegninger for ferdigattest datert 25/3-2013

### 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:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   | 11                              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger søknadstegninger

#### 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 | 110        | 4          |
| Bod      | 0          | 9          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 15.10.2025 | Svein Kristian Skeie | Takstingeniør |
|            | Michaela Teichert    | Kunde         |

#### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 80   | 69   |      | 0    | 824.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Peder Østeviks veg 13

#### Hjemmelshaver

Teichert Klaus, Teichert Michaela

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolighus beliggende på Måneset, med flott utsikt mot sjøen og skipsleia. Eiendommen ligger ca 30km fra Rørvik sentrum, og 28 km fra Kolvereid sentrum og ca 22km til nærmeste dagligvare (Ottersøy)

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk (Måneset vannverk)

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og hyttebebyggelse.

### Om tomten

Skrånet naturtomt med opparbeidet og gruset innkjørsel/parkeringsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 726 293

År

2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 06.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.10.2025 |           |
| 2       | 21.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC5709>

## 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

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Rørvik                                                     |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1707250079                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Klaus Teichert                                                      | Michaela Teichert   |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Peder Østeviks veg 13                                               |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| 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                                                                  | 2018                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 7                   |
| Antall måneder                                                      | 10                  |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind Forsikring |
| Polise/avtalnr.                                                     | 18844679            |

Document reference: 1707250079

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707250079

## 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250079

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Klaus Teichert | f808f95ae60b1d8a12f50b<br>955e0515c1c3c6d7f5 | 06.10.2025<br>14:21:12 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Michaela Teichert | f808f95ae60b1d8a12f50b<br>955e0515c1c3c6d7f5 | 06.10.2025<br>14:19:55 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

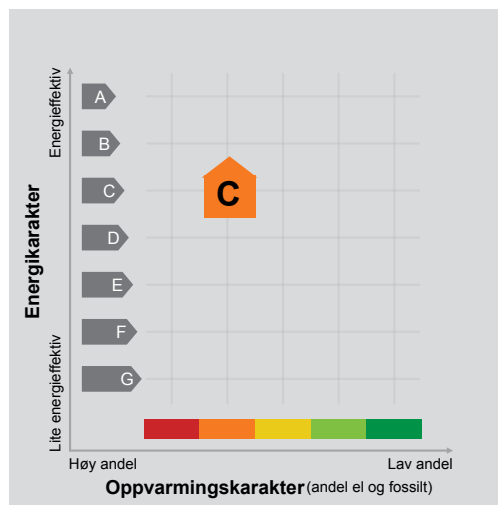
Document reference: 1707250079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Peder Østeviks veg 13    |
| Postnummer        | 7970                     |
| Sted              | KOLVEREID                |
| Kommunenavn       | Nærøysund                |
| Gårdsnummer       | 80                       |
| Bruksnummer       | 69                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300173215                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-182411 |
| Dato              | 21.10.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs

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

- Fyr riktig med ved
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 2013  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 114  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 2: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 69**Adresse:** Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250079

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

| Avgift               | Grunnlag | Årlig avgift |
|----------------------|----------|--------------|
| Avløp                |          | 5062,41      |
| Renovasjon           |          | 6530         |
| Branntilsyn, feiling |          | 696          |
| Eiendomsskatt        |          | 1731         |

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 69

**Adresse:** Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID

**Referanse:** 1707250079

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

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

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                       |            |    |          |   |             |   |
|----------|---------------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 80                                    | Bruksnr:   | 69 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 06.10.2025                            | Målnummer: |    |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 16.07.2013               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |

## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** tirsdag 7. oktober 2025 09:02  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** Melding vedr. ordre #8794311

Ny melding om din Infoland®-ordre #8794311

Ordre referanse: 1707250079

-----  
07-10-2025 09:02:25    Siste gang feiet og kontrollert 04.10.2022. Ingen sot.

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

### Productdata

-----  
Matrikkel: 5060/80/69/0/0 Id: 352131710 Label: Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID H0101 Type:  
ENEBOLIG Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 25/03-2013 Etasjer: 2 Bruksareal\_bygning: 122.0 Adresse:  
Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID Etasjekode: H0101 Bruksareal: 122.0 Andelseier0: Michaela Teichert  
Andelseier1: Klaus Teichert Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke  
relevant Bygningsnummer: 300173

Måneset Vassverk SA  
Månesvegen 1632  
7970 Kolvereid

Vår referanse:  
1707250079

Vår saksbehandler:  
Susanne Jæger  
Kongensøy

Telefon:  
413 49 425

Vår dato:  
22.10.2025

## Spørsmål vedrørende Peder Østeviks veg 13 - gnr. 80, bnr. 69 i Nærøysund kommune

| Selgere           | Adresse/Kontaktinfo                                                                           | Fødselsdato  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Michaela Teichert | Peder Østeviks veg 1, 7970 Kolvereid<br>Tlf: 974 76 874 / E-post: Michaela.teichert@gmail.com | 06.02.1970   |
| Klaus Teichert    | Peder Østeviks veg 1, 7970 Kolvereid<br>E-post: antiquatis@web.de                             | 12.09.1966   |
| Anniken Waagø     | Storgata 8, 7900 Rørvik<br>Tlf: 971 29 762 / E-post: anniken@aktiv.no                         | Mangler data |

har gitt oss i oppdrag å selge ovennevnte eiendom, og i den forbindelse ber vi vennligst om følgende opplysninger:

- Det er/er ikke (stryk det som ikke passer) registrert vannmåler på eiendommen
- Hvis vannmåler, er målnummer: ingen
- Hvis vannmåler, når ble målerstand sist avlest (dato): -----  
og målerstand ved siste avlesing var: ----- kubikkmeter
- Vannavgiften for eiendommen utgjorde i (år) 2025 kroner 2800
- Vannavgiften faktureres (oppgi antall terminer) 1  
og forfallmåneder er: varierer - vår /sommer
- Hvor/hvordan skal eierskifte meldes til vannverket: manvassv@gmail.com
- Ny bruker må/ikke betale gebyr for eierskifte stort kroner intet
- Eventuell annen informasjon som er viktig for eiendomsmegler/ny eier: kan ta kontakt på 950 40 834 om det er flere spørsmål

Opplysningene bes returnert snarest til [susanne.kongensoy@aktiv.no](mailto:susanne.kongensoy@aktiv.no).

På forhånd takk for hjelpen.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy  
Medhjelper  
[susanne.kongensoy@aktiv.no](mailto:susanne.kongensoy@aktiv.no)

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                     |                    |                |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 80, Bruksnr 69              | <b>Kommune:</b>    | 5060 Nærøysund |
| <b>Adresse:</b>        |                                     |                    |                |
| Veiadresse:            | Peder Østeviks veg 13, gatenr 51406 | <b>Grunnkrets:</b> | 303 Værum      |
|                        | 7970 Kolvereid                      | <b>Valgkrets:</b>  | 15 Rørvik      |
| Oppdatert:             | 12.01.2023                          | <b>Kirkesogn:</b>  | 9110807 Nærøy  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                     |                        |      |                           |     |
|-------------------------|---------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom  | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Fridtun             | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 29.04.1980          | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 824,4 kvm           | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal      |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Hjelpelinje vegkant |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle         | Fødsels-/Org.nr. | Eier                                 | Andel | Type           |
|---------------|------------------|--------------------------------------|-------|----------------|
| Hjemmelshaver | 120966           | Teichert Klaus                       | 1/2   | Bosatt i Norge |
|               |                  | Peder Østeviks veg 1, 7970 Kolvereid |       |                |
| Hjemmelshaver | 060270           | Teichert Michaela                    | 1/2   | Bosatt i Norge |
|               |                  | Peder Østeviks veg 1, 7970 Kolvereid |       |                |

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 5060/80/69       | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker     | 5060/80/69       | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2018 |              |                  |                     |
| Skylddeling   | Forretning:    | 29.04.1980 | Avgiver      | 5060/80/3        | -930,0              |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5060/80/69       | 930,0               |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse               | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Peder Østeviks veg 13 | Bolig | 122,0 | Kjøkken     | 5          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                        |               |       |                   |            |
|-----------------|------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                  | Bebygd areal: | 122,0 | Rammetillatelse:  | 25.10.2010 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest           | BRA bolig:    | 122,0 | Igangset.till.:   | 25.10.2010 |
| Energikilde:    |                        | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     | 25.03.2013 |
| Oppvarming:     |                        | BRA totalt:   | 122,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk       | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  | Tilkn. privat vannverk |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 300173215              |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 76,0  |       | 76,0   |      | 81,0  |       | 81,0   |
| L01 |              |      | 46,0  |       | 46,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 35,0 | Rammetillatelse:  | 25.10.2010 |
| Bygningsstatus: | Igangsettingstillatelse  | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 25.10.2010 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   |      | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 300173228                |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       |       |        |      |       | 10,0  | 10,0   |

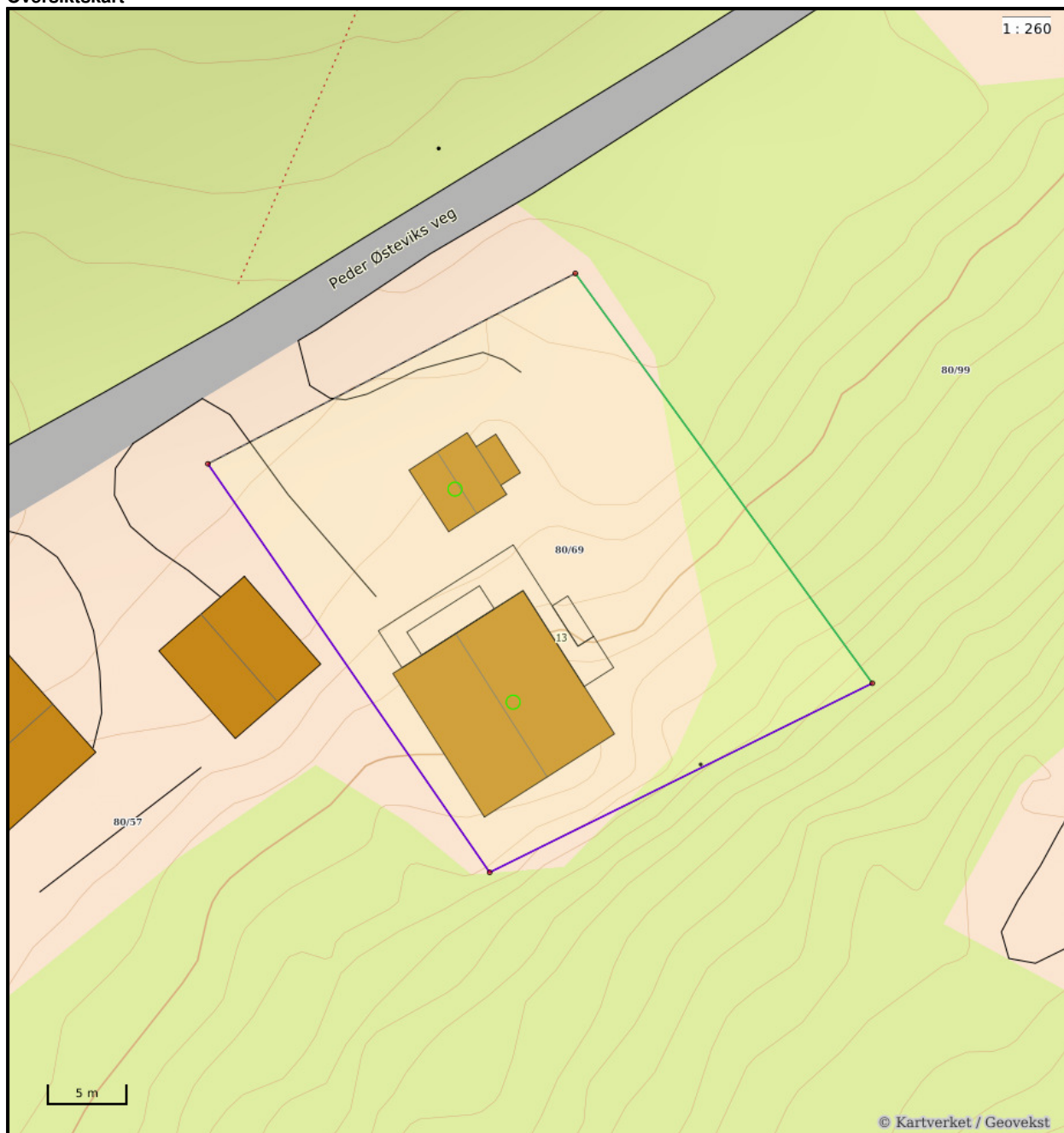
**Kontaktpersoner:**

| Rolle        | Navn                     | Fødselsnr. / Org.nr. |
|--------------|--------------------------|----------------------|
| Tiltakshaver | Løvold Eiendom og Utleie | 883028732            |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

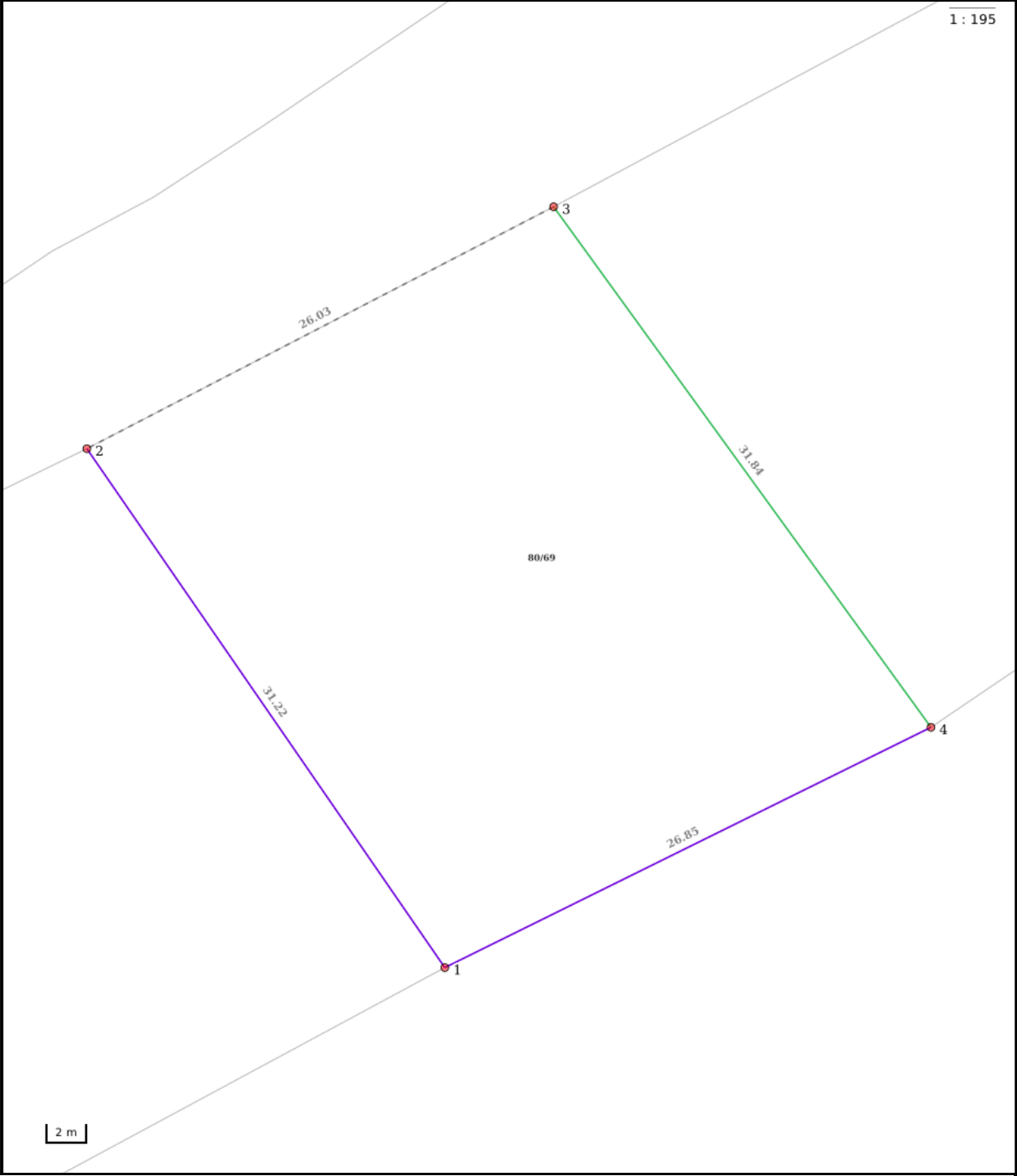
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 824,40m<sup>2</sup> **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                                    | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 7 204 047,01 | 617 386,39 | 31,22m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart:<br>Blyantoriginal | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Kors                              |
| 2     | 7 204 070,91 | 617 366,31 | 26,03m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart:<br>Blyantoriginal | 200         |        | Ikke spesifisert | Ja          | Stein eller røys                  |
| 3     | 7 204 085,02 | 617 388,18 | 31,84m              | Terrengmålt                                                   | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 7 204 061,13 | 617 409,23 | 26,85m              | Terrengmålt                                                   | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



NÆRØY KOMMUNE  
Idrettsvegen 1  
7970 KOLVEREID

## FERDIGATTEST

etter plan og bygningsloven av 2008

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Stein Håvard Løvold  
Haukåsvegen 104  
7650 Verdal

Tiltakshaver (navn og adresse)

Stein Håvard Løvold  
Haukåsvegen 104  
7650 Verdal

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse  
Måneset

Gnr.  
80

Bnr.  
69

Festenr.

Seksjonsnr.

### SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Enebolig

Vedtak fattet av

Administrasjonen etter delegert myndighet

Vedtak dato:

20.10.10, 28.06.11, 27.04.12

Saksnr.:

256/10, 119/11, 50/12

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarlig

Ansvarlig kontrollerende foretak

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

### Merknader

### UNDERSKRIFT

Sted

Kolvereid

Dato

25.03.2013

Stempel/underskrift

Gretha M. Fosseng

|                           |                                     |                              |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| UTF                       | Viktor Østevik                      | Måneset, 7970 Kolvereid      |
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| UTF                       | Rørlegger'n Verdal AS               | Neptunvegen 4C, 7650 Verdal  |
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| UTF                       | Lorvik og Skjørholm Malerservice AS | Industriveien 8, 7650 Verdal |
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| Funksjon                  | Navn                                | Adresse                      |
| Komm. fakt./Øko. avd. her |                                     |                              |

C:\.....\Teknisk\Ferdigattl-Brukstil\Original\Ferdigattest



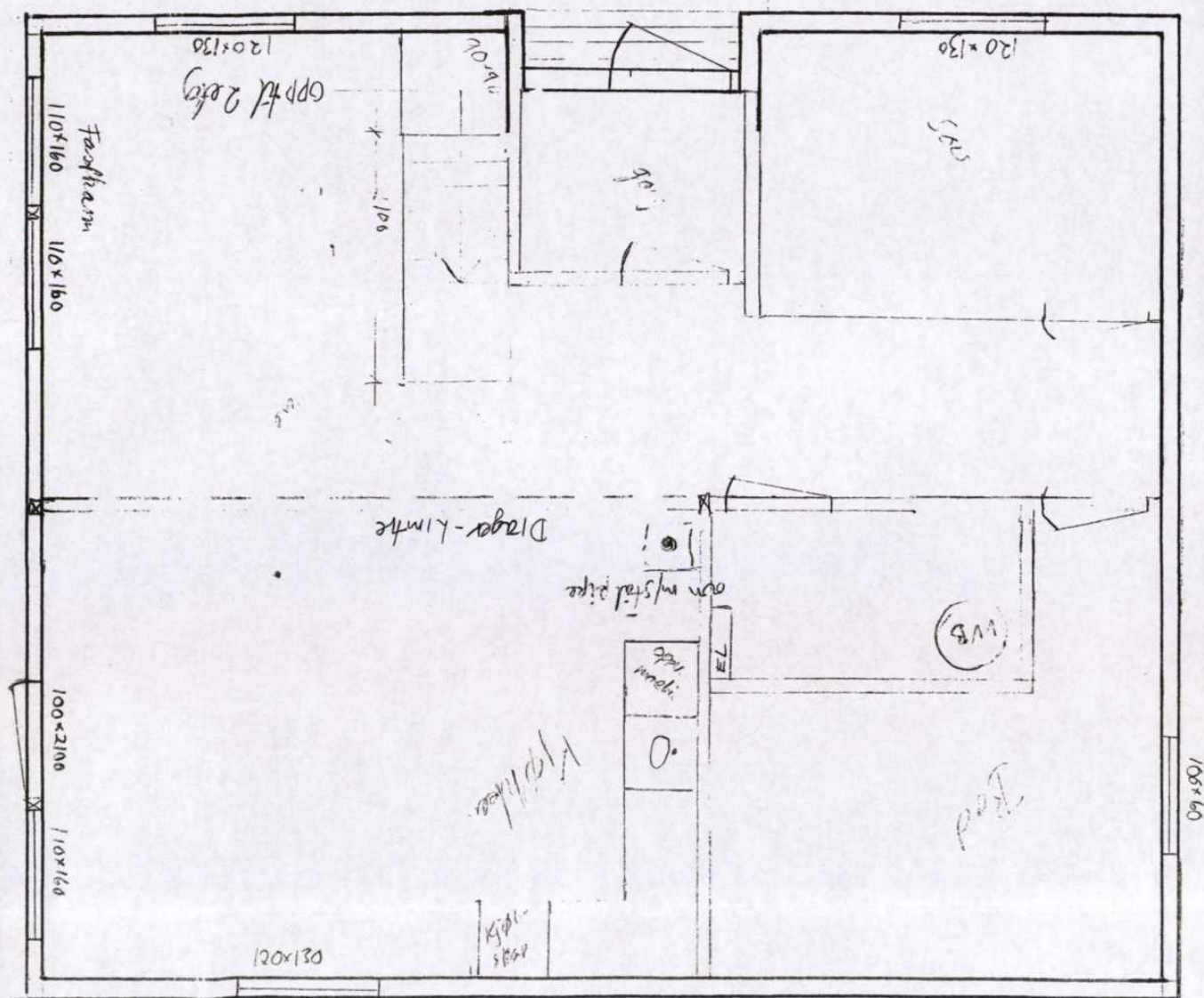
\* Oppfinnetlig tegning hvor det er beregnet

"Innhuke"

0086



Kt an



Vedlegg 1



1 April 2010

Hand-drawn floor plan of a house with dimensions and labels. The plan shows a rectangular layout with a central staircase. The overall dimensions are 9800 (width) by 13200 (depth). The plan includes a kitchen (Küche) with a sink (Wb) and a stove (Herd), a living area (Wohnzimmer) with a fireplace (Kamin), a bedroom (Schlafzimmer) with a bed (Bett), and a bathroom (Bad). The plan also shows a staircase (Treppen) and a door (Tür). Dimensions for various rooms and areas are provided, such as 100x100, 100x150, 100x180, 100x210, 100x240, 100x270, 100x300, 100x330, 100x360, 100x390, 100x420, 100x450, 100x480, 100x510, 100x540, 100x570, 100x600, 100x630, 100x660, 100x690, 100x720, 100x750, 100x780, 100x810, 100x840, 100x870, 100x900, 100x930, 100x960, 100x990, 100x1020, 100x1050, 100x1080, 100x1110, 100x1140, 100x1170, 100x1200, 100x1230, 100x1260, 100x1290, 100x1320, 100x1350, 100x1380, 100x1410, 100x1440, 100x1470, 100x1500, 100x1530, 100x1560, 100x1590, 100x1620, 100x1650, 100x1680, 100x1710, 100x1740, 100x1770, 100x1800, 100x1830, 100x1860, 100x1890, 100x1920, 100x1950, 100x1980, 100x2010, 100x2040, 100x2070, 100x2100, 100x2130, 100x2160, 100x2190, 100x2220, 100x2250, 100x2280, 100x2310, 100x2340, 100x2370, 100x2400, 100x2430, 100x2460, 100x2490, 100x2520, 100x2550, 100x2580, 100x2610, 100x2640, 100x2670, 100x2700, 100x2730, 100x2760, 100x2790, 100x2820, 100x2850, 100x2880, 100x2910, 100x2940, 100x2970, 100x3000, 100x3030, 100x3060, 100x3090, 100x3120, 100x3150, 100x3180, 100x3210, 100x3240, 100x3270, 100x3300, 100x3330, 100x3360, 100x3390, 100x3420, 100x3450, 100x3480, 100x3510, 100x3540, 100x3570, 100x3600, 100x3630, 100x3660, 100x3690, 100x3720, 100x3750, 100x3780, 100x3810, 100x3840, 100x3870, 100x3900, 100x3930, 100x3960, 100x3990, 100x4020, 100x4050, 100x4080, 100x4110, 100x4140, 100x4170, 100x4200, 100x4230, 100x4260, 100x4290, 100x4320, 100x4350, 100x4380, 100x4410, 100x4440, 100x4470, 100x4500, 100x4530, 100x4560, 100x4590, 100x4620, 100x4650, 100x4680, 100x4710, 100x4740, 100x4770, 100x4800, 100x4830, 100x4860, 100x4890, 100x4920, 100x4950, 100x4980, 100x5010, 100x5040, 100x5070, 100x5100, 100x5130, 100x5160, 100x5190, 100x5220, 100x5250, 100x5280, 100x5310, 100x5340, 100x5370, 100x5400, 100x5430, 100x5460, 100x5490, 100x5520, 100x5550, 100x5580, 100x5610, 100x5640, 100x5670, 100x5700, 100x5730, 100x5760, 100x5790, 100x5820, 100x5850, 100x5880, 100x5910, 100x5940, 100x5970, 100x6000, 100x6030, 100x6060, 100x6090, 100x6120, 100x6150, 100x6180, 100x6210, 100x6240, 100x6270, 100x6300, 100x6330, 100x6360, 100x6390, 100x6420, 100x6450, 100x6480, 100x6510, 100x6540, 100x6570, 100x6600, 100x6630, 100x6660, 100x6690, 100x6720, 100x6750, 100x6780, 100x6810, 100x6840, 100x6870, 100x6900, 100x6930, 100x6960, 100x6990, 100x7020, 100x7050, 100x7080, 100x7110, 100x7140, 100x7170, 100x7200, 100x7230, 100x7260, 100x7290, 100x7320, 100x7350, 100x7380, 100x7410, 100x7440, 100x7470, 100x7500, 100x7530, 100x7560, 100x7590, 100x7620, 100x7650, 100x7680, 100x7710, 100x7740, 100x7770, 100x7800, 100x7830, 100x7860, 100x7890, 100x7920, 100x7950, 100x7980, 100x8010, 100x8040, 100x8070, 100x8100, 100x8130, 100x8160, 100x8190, 100x8220, 100x8250, 100x8280, 100x8310, 100x8340, 100x8370, 100x8400, 100x8430, 100x8460, 100x8490, 100x8520, 100x8550, 100x8580, 100x8610, 100x8640, 100x8670, 100x8700, 100x8730, 100x8760, 100x8790, 100x8820, 100x8850, 100x8880, 100x8910, 100x8940, 100x8970, 100x9000, 100x9030, 100x9060, 100x9090, 100x9120, 100x9150, 100x9180, 100x9210, 100x9240, 100x9270, 100x9300, 100x9330, 100x9360, 100x9390, 100x9420, 100x9450, 100x9480, 100x9510, 100x9540, 100x9570, 100x9600, 100x9630, 100x9660, 100x9690, 100x9720, 100x9750, 100x9780, 100x9810, 100x9840, 100x9870, 100x9900, 100x9930, 100x9960, 100x9990, 100x10020, 100x10050, 100x10080, 100x10110, 100x10140, 100x10170, 100x10200, 100x10230, 100x10260, 100x10290, 100x10320, 100x10350, 100x10380, 100x10410, 100x10440, 100x10470, 100x10500, 100x10530, 100x10560, 100x10590, 100x10620, 100x10650, 100x10680, 100x10710, 100x10740, 100x10770, 100x10800, 100x10830, 100x10860, 100x10890, 100x10920, 100x10950, 100x10980, 100x11010, 100x11040, 100x11070, 100x11100, 100x11130, 100x11160, 100x11190, 100x11220, 100x11250, 100x11280, 100x11310, 100x11340, 100x11370, 100x11400, 100x11430, 100x11460, 100x11490, 100x11520, 100x11550, 100x11580, 100x11610, 100x11640, 100x11670, 100x11700, 100x11730, 100x11760, 100x11790, 100x11820, 10

NÆRØY KOMMUNE  
 Utvalg for drift og utvikling  
 7670 KOLVERD

80/69

Date 25/6/10

NORD-VEST (NOT HAVET)

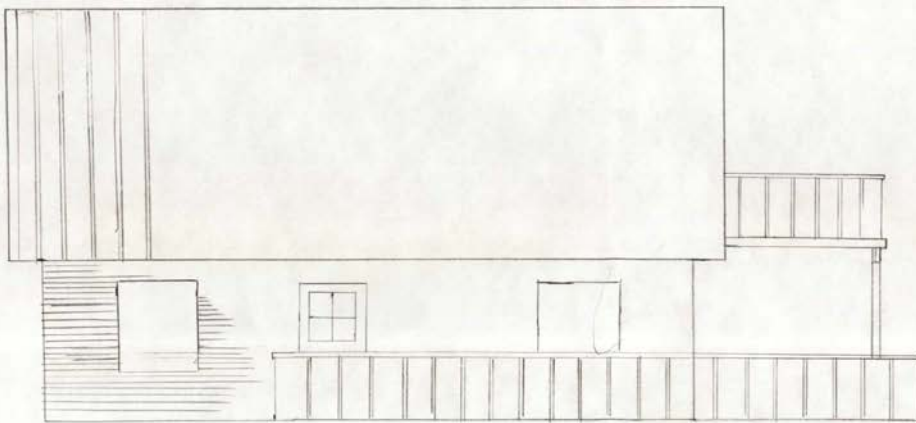
8300

9400

1 kg mællestof 1.50

Leveld 2010

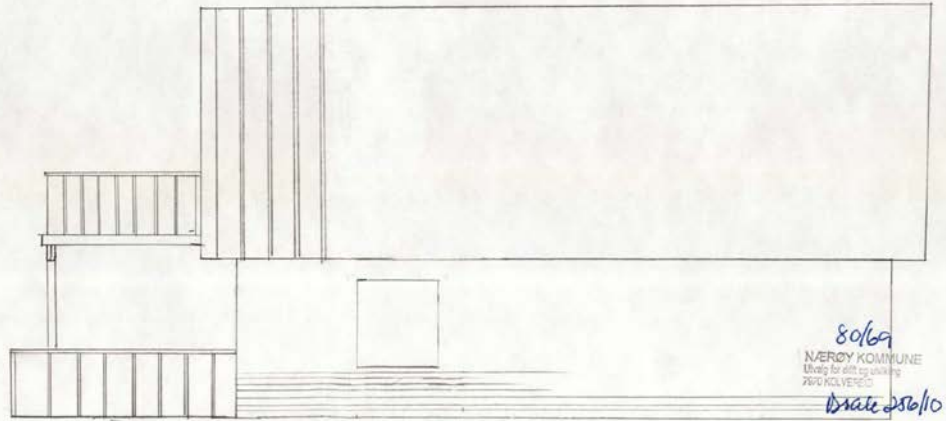
sett fra Nord



5069  
NÆRØY KOMMUNE  
Utvalg for drift og vedlikehold  
2010 KOLVERDE  
Dato 22/6/10

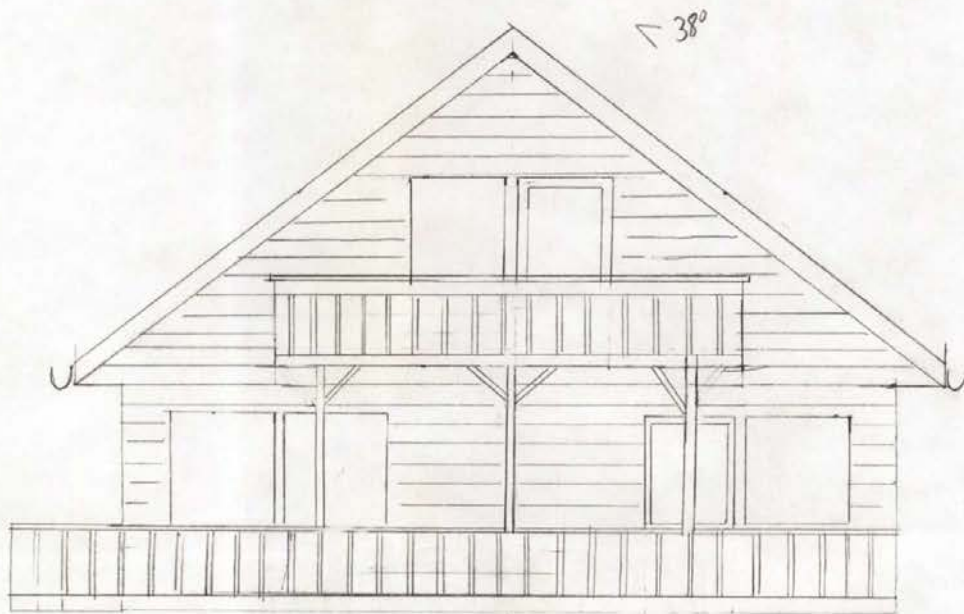
L. Guld. 2010

sett fra sør

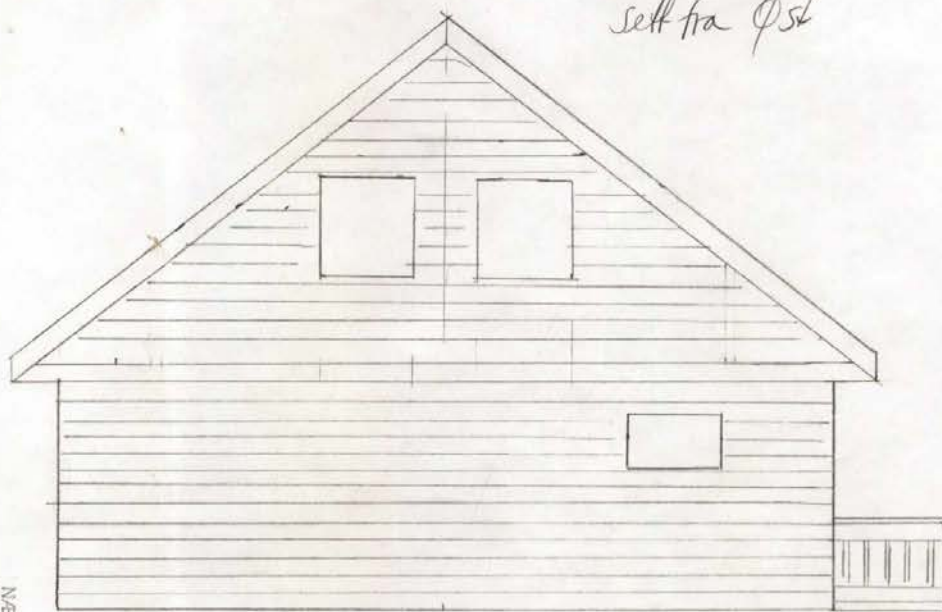


1. utg. 2010

sett fra Vest



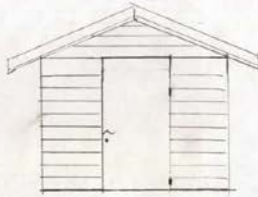
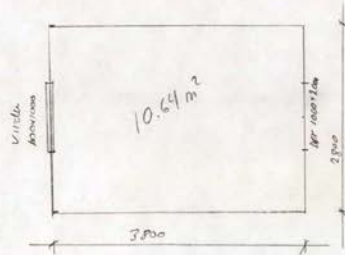
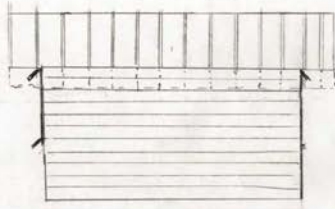
sett fra Øst



80/69  
NÆRØY KOMMUNE  
Utvalg for del og utvalg  
7500 KILVERED  
dat 20/10

1000 2010

Arbeids Gnr: 80 Bnr 69



3.8'

4m - 4.20

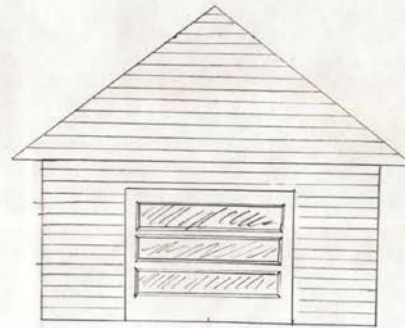
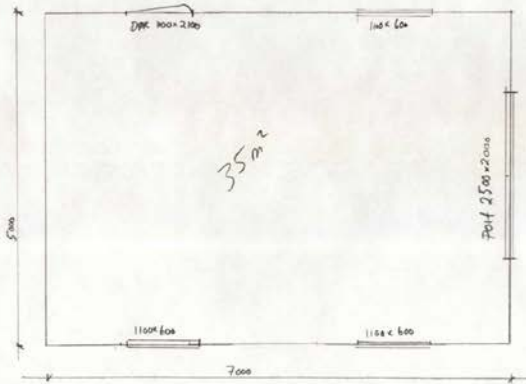
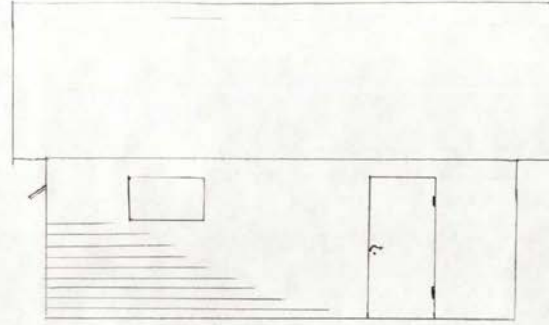
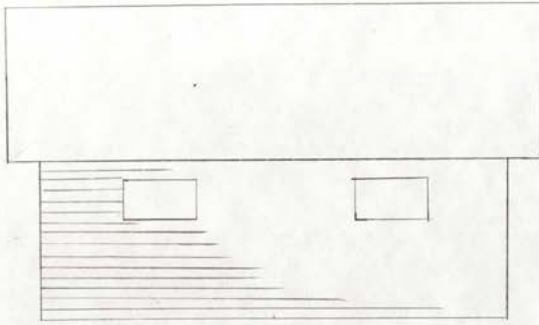
80/69

NARØY KOMMUNE  
Utvalg for drift og økonomi  
700 KOLVERED

Dato 25/10

1:50 Lgodd

# Garasje Gnr: 80 Bnr 69



8469  
NÆRØY KOMMUNE  
Utvalg for drift og vedlike  
2019/2020  
Dato: 28.04/10

1:50

4. april 2010



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 69**Adresse:** Peder Østeviks veg 13, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250079

| Status reguleringsplan              |                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| Planen vedlagt                      | Ja                                             |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja                                             |
| Navn på plan                        | Måneset hytte og boligfelt                     |
| Reguleringsformål                   | Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse |
| Vedlegg                             |                                                |
| 3 vedlegg                           |                                                |

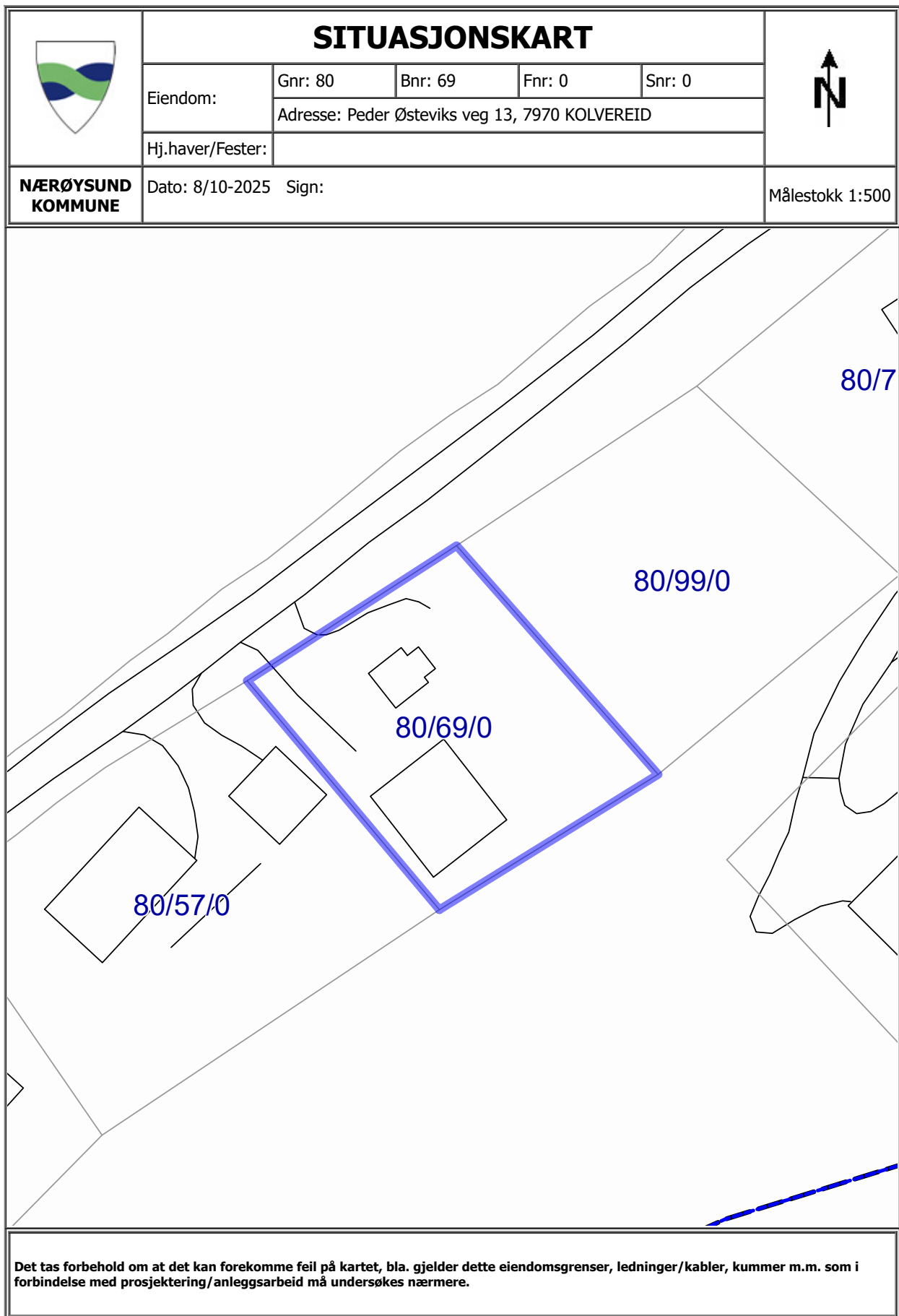
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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







# Nabolagsprofil

Peder Østeviks veg 13

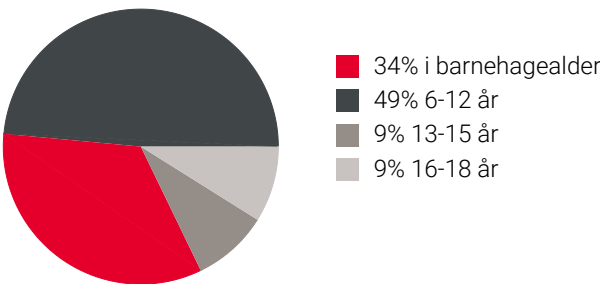
## Offentlig transport

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| 🚏 Måneset<br>Linje 763  | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| ✈️ Rørvik lufthavn Ryum | 31 min 🚗          |

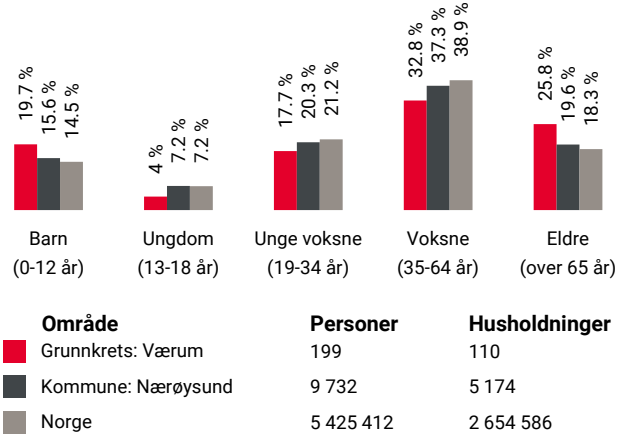
## Skoler

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Nærøysundet skole (1-7 kl.)<br>148 elever, 14 klasser    | 21 min 🚗<br>22.3 km |
| Kolvereid skole (1-10 kl.)<br>402 elever, 26 klasser     | 24 min 🚗<br>27.6 km |
| Gravvik oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>15 elever, 2 klasser | 27 min 🚗<br>31.9 km |
| Rørvik skole (1-10 kl.)<br>536 elever, 37 klasser        | 32 min 🚗<br>32.1 km |
| Ytre Namdal videregående skole<br>350 elever, 22 klasser | 30 min 🚗<br>31.2 km |
| Val videregående skole<br>100 elever, 7 klasser          | 38 min 🚗<br>40.3 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

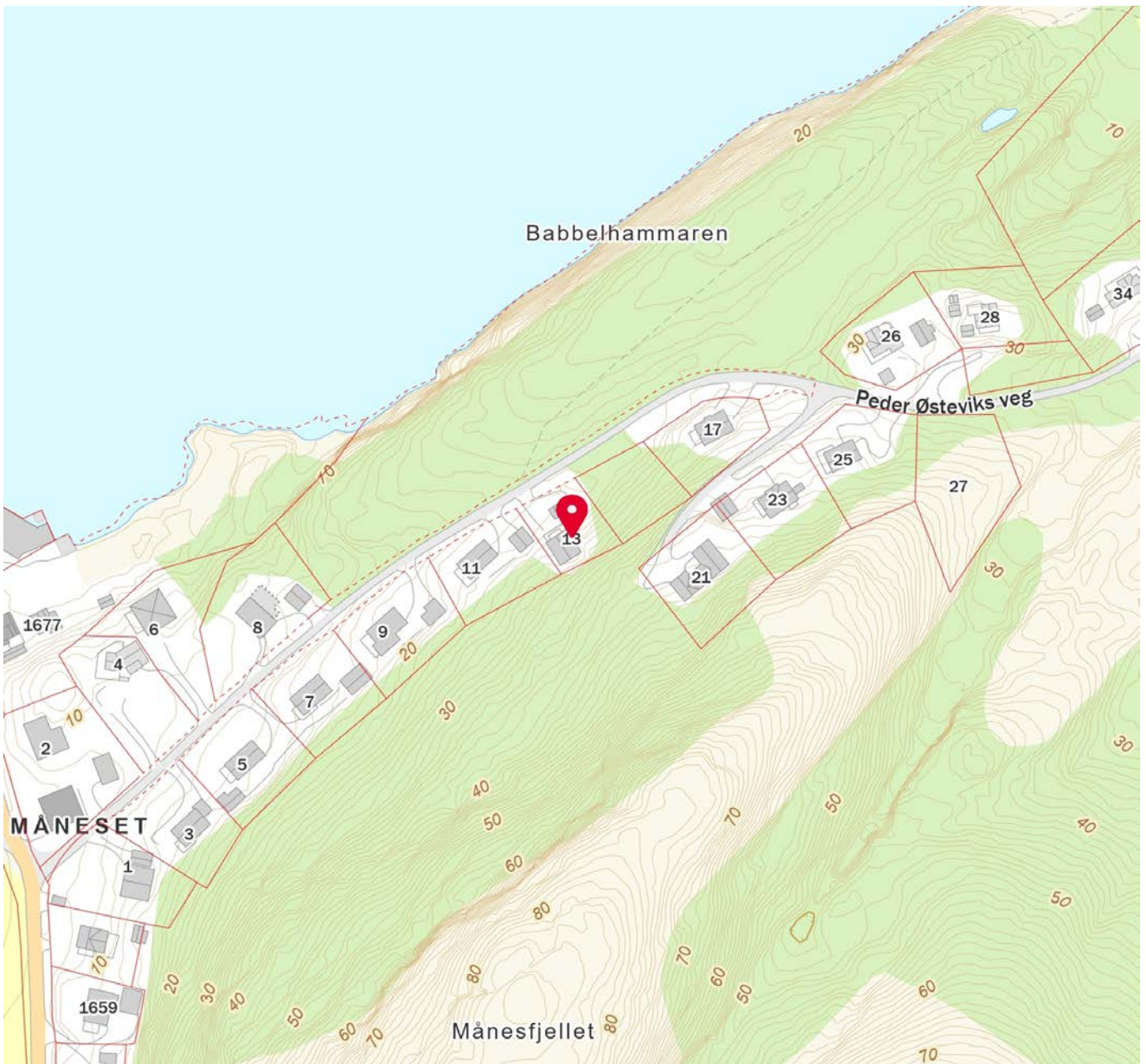
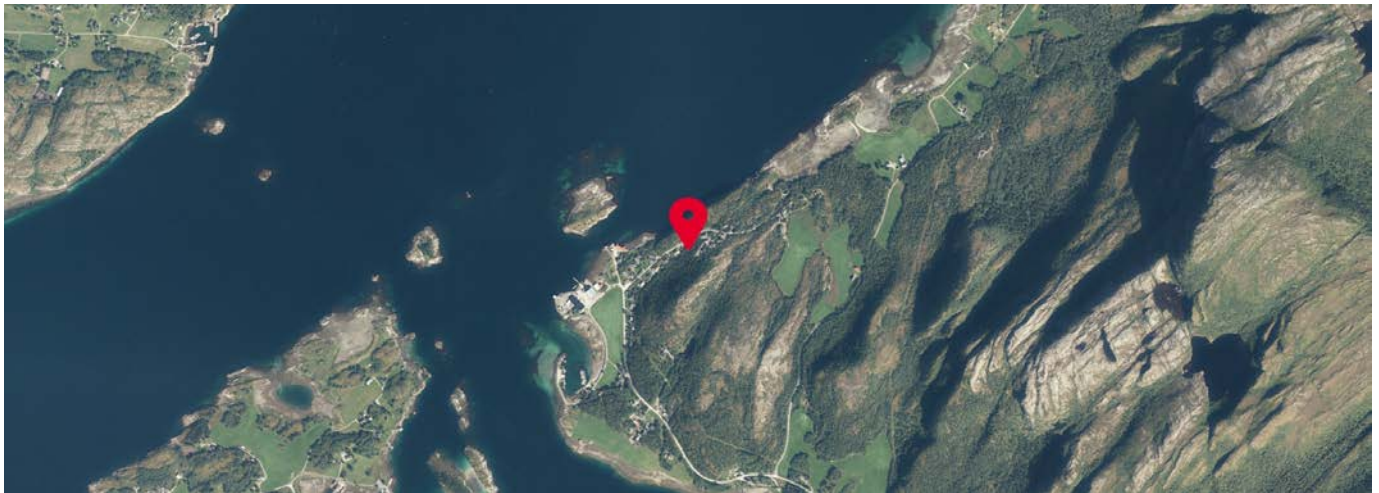
|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Værum barnehage (1-5 år) | 15 min 🚶<br>1.4 km |
| 9 barn                   |                    |

## Dagligvare

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Spar Ottersøy<br>Post i butikk, PostNord | 20 min 🚗<br>22.2 km |
| Rema 1000 Kolvereid<br>PostNord          | 24 min 🚗<br>27.6 km |

## Sport

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Værum Oppvekstsenter<br>Aktivitetshall, ballspill | 15 min 🚶<br>1.4 km |
| 🏊 Fysioterapi & Trening                             | 24 min 🚗           |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Peder Østeviks veg 13  
7970 KOLVEREID

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre