



aktiv.

Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID

**Ærverdig enebolig med flott utsikt
over Kolvereidvågen**



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 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Selger: Peggy Lovise Saltvedt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 229/264 kvm
Tomtstr.: 2207.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1707250060

Ærverdig enebolig med flott utsikt over Kolvereidvågen

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken E Waagø har gleden av å presentere Brekkabakkan 15.

Verdt å merke seg:

flott enebolig med fem soverom og kontor

stue på 20 og 30 kvm

kjøkken på 17 kvm

skjermet terrasse med utsikt og gode solforhold på dagtid

romslig tomt

asfaltert innkjørsel

Velkommen til hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	80
Energiattest	83
Kommunaleavgifter	89
Feierapport.	92
Matrikkelrapport	93
Bygningsskisser	99
Brukstillatelse/byggemeld.	100
Planopplysninger	110
Situasjonskart	111
Vegstatuskart	115
Tinglyst erklæring	116
Nabolagsprofil.	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 229 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m² 3 Boder, gang og bad

1. etasje

BRA-i: 113 m² 2 Stuer, soverom, kjøkken, gang, vindfang, bad/vaskerom, toalettrom, hall m/trapp og kontor

2. etasje

BRA-i: 54 m² Hall m/trapp, bod og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger av omsøkt tilbygg fra 1974, viser ett tilbygg på 4,5x5,9 meter, men oppmålt tilbygg viser litt avvik på dette målet, og er målt til ca 5,5x5,9 meter, altså ett avvik på ca 6m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2207.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2207,50 kvm.

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

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering på gammel del antas å være fra byggeår (1955), men drenering på tilbygg antas å være fra byggeår (1974). Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Denne er lagt mot terreng ved tomtegrense mot vest. flatt asfaltert terreng ved inngangssiden, skrånet terreng ellers. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank i glassfiber.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i en endevei med utsikt mot Kolvereidvågen. Det er ca 5 min å gå opp til Rema 1000 og Bakkan, hvor du finner dagligvare, idrettsanlegg, bibliotek og møbelbutikk samt kafeer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kolvereid barnehage (1-5 år)

1Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år)

Skoler:

Kolvereid skole (1-10 kl.)

Val videregående skole
Ytre Namdal videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kolvereid, Linje 660, 665, 761, 762, 763
Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon i bindingsverk, med utvendig malt liggende kledning.
Veggkonstruksjon i kjeller av betong. Takkonstruksjon med saltak konstruksjon

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking,TG2:

Taktekkingen er av aluminiumsplater. 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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I forbindelse med tilbygg i 1974, ble det også lagt nytt tak på gammel del.

Tiltak:

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

Nedløp og beslag,TG2:

Takenner og nedløp i aluminium. Beslag på tak i aluminium. Pipebeslag på eldre del i stål.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er montert takstige til pipe på gammel del, men mangler takstige på pipe i tilbygg.

Tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres. Det anbefales at det monteres snøfangere i område der folk ferdes, dvs på hele inngangsidene. Det er store takflater ved inngangsidene og takras fra denne vil kunne være en fare for folk.

Veggkonstruksjon, TG2:

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 noe begrenset lufting av kledning i hht dagens krav.

Tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Da kledning virker å være i god forfatning blir trolig lufting av kledning allikevel ivaretatt, men det anbefales at det holdes under overvåkning. Liten lufting av kledning kan skade kledning og konstruksjoner innenfor.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på gammel del.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved inspeksjon på kvist ble det ikke observert noen form for lufting. Det ble allikevel ikke avdekket noen form for skader som følge av det. Det er spor etter tidligere små lekkasjer. Eiere opplyste om at det var en liten vannlekkasje tidligere i år. Denne ble lokalisert og viste seg å være fra skrue en skrue i takstige. Eiere opplyste at de hadde tettet lekkasjen med silikon. Ingen påvist lekkasje eller fuktighet ved befaringstidspunktet.

Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Da det ikke er avdekket noen form for skader er trolig konstruksjonen ok, men det anbefales at det følges med på og at lufting etableres.

Vinduer, TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer er mest sannsynlig skiftet etter byggeår, men usikker på årstall. Vinduer i tilbygg antas å være fra 1974, noen vinduer på loft er skiftet, produksjonsår fra 2013. Det ble ved stikkprøver avdekket at noen vinduer tar i karm.

Tiltak:

Vinduer må justeres. De fleste vinduene er forholdsvis gamle og utskifting av vinduer

må påberegnes etterhvert, men tidspunkt for utskifting er usikkert. Vinduer som tar i karm bør justeres for å unngå slitasje på karmer.

Dører,TG2:

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dette gjelder kjellerdør, som antas å være en innerdør som er kledd med panel på yttersiden. Selv om døra virker hel og uten råteskader, mangler det pakning mellom karm og dørblad.

Balkongdør i tilbygg tar noe i karm.

Tiltak:

Dører må justeres. Utskifting av kjellerdør må påberegnes. Balkongdør i tilbygg må justeres, dette for å unngå slitasje på dørblad og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Bærebjelker og bjelkelag i impregnert, søyler under dragere i impregnert festet i nedstøpt søylesko. Beiset impregnert dekke.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverk ble målt til ca 76cm høyde, dagens krav er 100cm. Det kan være fare for sikkerheten der høyden utenfor terrassen er høy. Terrassen har noe skjevhet, høydeforskjell målt til ca 60mm. Rekkverk er bygd med horisontale bord men åpning på 10-11 cm imellom. Men denne avstanden er det lett at barn kan klatre i rekkverket og falle ned utenfor.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales at det høyden på rekkverket bygges opp til dagens standard og at avstand i åpninger i rekkverket gjøres mindre.

Overflater,TG2:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater. Vinylbelegg i kjeller er generelt i dårlig forfatning og løsnet i skjøter. Dette kan kanskje tyde på fukt eller tidligere fukt, da det ikke ble avdekket spesielt mye fukt ved målinger på gulv i kjeller. På den ene boden i kjeller var det plassert en avfukter, og i flg eier har det tidligere vært fukt i kjeller. Overflatene ellers i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

Tiltak:

Det anbefales at belegg i kjeller holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser

anbefales. Utskifting av belegg i kjeller må påregnes, men dette avhenger også av bruken.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2:

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg, og mellom 1.etg og loft.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på sov2 og gang på loft. Avvik på ca 15mm innenfor 2 meter.

Tiltak:

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

Radon,TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG2:

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Selv om målinger ikke viste spesielt høy fuktighet, er det indikasjon på at det tidligere har vært fukt i kjeller.

Tiltak:

Avvikene må holdes under oppsikt. Fukt i kjeller kan påvirke innvendig klima og sopp/mugg kan etableres.

Innvendige trapper,TG2:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører,TG2:

Innvendig har boligen finèrdører og malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Enkelte dører må justeres. Slitasje på dørblad og karm vil oppstå når dørblad tar i karm

Kjeller > Bad: Overflater vegger og himling,TG2:

Taket har panel. Veggene er av malt betong.

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller > Bad: Sluk, membran og tettesjikt,TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. 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.

Kjeller > Bad: Ventilasjon,TG2:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte virket ikke på

befaringstidspunkt. Det var egen bryter for vifte, og den startet ikke når strømmen ble satt på.

Tiltak:

Det bør etableres tilluft til våtrommet. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1.Etasje > Bad/vaskerom: Overflater vegger og himling,TG2:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Baderomsplatene er av eldre type, men fungerer med dagens bruk. Det anbefales at det fortsettes å bruke dusjkabinett da dette hindrer vannsøl på veggene.

Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved større/endret bruksfrekvens og ikke bruk av dusjkabinett anbefales det at platene skiftes ut.

1.Etasje > Bad/vaskerom: Overflater Gulv,TG2:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett, da dette forhindrer mye vannsøl i rommet. Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å holde den åpen

1.Etasje > Bad/vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt,TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er plassert utenfor dusjkabinettet. Dusjkabinettet har avløp via rør ned til kjeller og påkoblet hovedledning der.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran

varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannledninger,TG2:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Ventilasjon,TG2:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventiler i vegg eller lufteventil i vindu på flere

Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap plassert på loft, med skrusikringer og noen nye automatsikringer.

Ledninger er for det meste lagt åpnet, bortsett fra i tilbygg der det meste er lagt skjult.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Rekvirent kjenner ingenting til det elektriske anleggets historie.

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

Ja

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske

anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:Ombygging/rehabilitering av anlegg, fra 2014

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

Kommentar:Siste kontroll av anlegget fra 6/9-2017 (megleropplysninger)

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja

Kommentar:ja, ved hard belastning på kurs

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Selv om det ikke ble funnet åpenbare feil på anlegget, anbefales det utfra anleggets alder at det foretas en utvidet el-kontroll.

Fuktsikring og drenering,TG2:

Drenering på gammel del antas å være fra byggeår (1955), men drenering på tilbygg antas å være fra byggeår (1974)

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter,TG2:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

Ut fra nivåmålinger i kjeller er den ingen ting som tyder på store setninger, men det anbefales at avviket overvåkes.

Forstøtningsmurer,TG2:

Forstøtningsmurer er av betongstein. Denne er lagt mot terreng ved tomtegrense mot vest.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak:

Noen små skjevheter, men om dette skyldes skjevhet ved montering eller jordpress i ettertid er vanskelig å fastslå. Det anbefales at dette punktet overvåkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2:

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer i kjeller,TG3:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer i kjeller er dårlige, med noe råteskader og sprekker i treverk. Noen tar også i karm og er vanskelig å åpne

Tiltak:

Vinduer må justeres. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Generelt gamle og slitte vinduer i kjeller, og det må påregnes utskifting av alle vinduer i kjeller.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG3:

Enkel trapp i impregnert virke.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er satt opp rekkverk kun på en side av trappa.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det må monteres rekkverk på begge sider, pga sikkerhet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn -tilbygg og kjeller ,TG3:

Etasjeskille i kjeller og tilbygg er av betongdekke. Kjellergulv fra 1955 og gulv på tilbygg fra 1974.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på ca 40mm gjennom hele stuen i tilbygg. Ca 30 mm fra ende til ende, og en liten senking ca midt på gulvet.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted,TG3:

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn, peis med innsats og kamin. Pipene er pusset. Sotluke gammel pipe er plassert på bod i kjeller, sotluke ny del er plassert ute.

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Gjelder pipe tilhørende tilbygg som er plassert ute. Feieluke her var heller ikke mulig å åpne. Feieluke står nærme utvendig kledning, og manglet ubrennbar plate under. Feieluke i gammel del, manglet låsebolt. Pipe/puss på utvendig pipe

hadde en del sprekker/riss.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må foretas lokal utbedring. Feieluke utvendig må sjekkes mere.

Brannhemmende tiltak på vegg og gulv må bygges. Låsebolt for feieluke i gammel del må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad: Overflater Gulv,TG3:

Gulvet har vinylbelegg, delvis oppbygd av tremmer av impregnert materiale. Rommet har panelovn (stråleovn på vegg) som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Rundt sluk er det lagt inn inn nytt vinylbelegg som er skjøtet med det gamle. Usikker på hvordan denne utførelsen er gjort. Avløp fra dusjkabinett går via rør som, ligger oppå gulvet og bort til sluk ved wc. Tremmegulv antas bygget for å skjule dette røret.

Tiltak:

Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak:

Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett, da dette forhindrer mye vannsøl i rommet. Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å holde den åpen. Løsningen med rør fra dusjkabinett som ligger oppå gulvet er ingen heldig og varig løsning, Det anbefales at avløp legges i støpt gulv mot sluk, og at nytt gulv legges.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.Etasje > Toalettrom: Overflater og konstruksjon,TG3:

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Vinylbelegg ved rørgjennomføringer er ikke skikkelig festet. Det er også avdekket noen tegn til fukt ved toalett og røropplegg

Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Skader i rommet må utbedres. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Vinylbelegg må limes/ festes bedre rundt rørgjennomføringer og tegn til fukt må undersøkes mere. Det kan være fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjon som ikke er mulig å undersøke ved denne taksten.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold,TG3:

Røykvarsler i hver etasje, brannslukningsapparat i 1.etg og loft.

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Begge brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Oljetank,TG3:

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Eiers representant opplyste at oljetank ikke er i bruk og er plombert, men at oljetank ikke er fjernet. Oljetank er nedgrav ved kjellernedgang. Her stikker det opp påfyllingsrør og lufterør. Oljetankmåler er plassert på bad i kjeller.

Tiltak:

Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Hjemmelshavers navn: Peggy Lovise Saltvedt

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kjeller: 3 boder, gang m/trapp og bad

1.etasje: Kjøkken, 2 stuer, soverom, vf, kontor, gang m/trapp, bad/vask, WC og gang

Loft: 4 soverom, gang m/tapp og bod

Standard

Kjeller:

Bod 1: Gulv av betong, vegger av betong og tak med panel

Bod 2: Gulv med vinylbelegg, vegger av betong og tak med panel

Bod 3: Gulv med vinylbelegg, vegger av betong og tak med panel

Gang m/trapp: Gulv med vinylbelegg, vegger av betong og tak med panel

Bad: Gulv med vinylbelegg og tretremmer, vegger av betong og tak med panel

1.ETG:

Stue 1: Gulv med parkett, vegger med strie og tak med himlingsplater

Stue 2: Gulv med parkett, vegger med tapet og malt tak

Kjøkken: Gulv med vinylbelegg, vegger med strie og himlingsplater

Gang m/trapp: Gulv med laminat, vegger med panel og tak med himlingsplater

VF: Gulv med fliser, vegger med strie og tak med himlingsplater

Sov: Gulv med laminat, vegger med tapet og tak med himlingsplater

Kontor: Gulv med teppegulv, vegger med malte plater og tak med himlingsplater

Bad: Gulv med vinylbelegg, vegger med baderomsplater og tak med himlingsplater

Gang: Gulv med vinylbelegg, vegger med strie og tak med himlingsplater

WC: Gulv med vinylbelegg, vegger med tapet og tak med himlingsplater

LOFT:

Sov 1: Gulv med teppegulv, vegger med strie og malt tak

Sov 2: Gulv med vinylbelegg, vegger med tapet og malt tak

Sov 3: Gulv med teppegulv, vegger med tapet og malt tak

Sov 4: Gulv med teppegulv, vegger med tapet og malt tak

Gang m/trapp: Gulv med vinylbelegg, vegger med panel og tak med himlingsplater

Bod: Gulv med gran/furu, vegger med panel og tak med ubehandlet plater.

Enebolig i 3 etasjer oppført i 1955, med tilbygg i 1 etasje fra 1974. Godt vedlikeholdt.

Asfaltert gårdplass ved inngangs-side, skrånet tomt med opparbeidet med plen og noe beplantning. Garasje med bod på tomten. Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

Utvendig:

Taktekkingen er av aluminiumsplater. 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.

Takenner og nedløp i aluminium. Beslag på tak i aluminium. Pipebeslag på eldre del i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på gammel del. Ukjent. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Bærebjelker og bjelkelag i impregnert, søyler under dragere i impregnert festet i nedstøpt søylesko. Beiset impregnert dekke. Enkel trapp i impregnert virke.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg, og mellom 1.etg og loft. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn, peis med innsats og kamin. Pipene er pusset. Sotluke gammel pipe er plassert på bod i kjeller, sotluke ny del er plassert ute. Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører og malte tredører.

Våtrom:

Bad:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv med løse tretremmer over deler av gulvet, vegger av betong og panel i tak. Rommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med vask og toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft kommer via lufteventil i vindu.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom med toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bod i kjeller. Sikringsskap plassert på loft, med skrusikringer og noen nye automatsikringer. Ledninger er for det meste lagt åpnet, bortsett fra i tilbygg der det meste er lagt skjult. Røykvarsler i hver etasje, brannslukningsapparat i 1.etg og loft.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering på gammel del antas å være fra byggeår (1955), men drenering på tilbygg antas å være fra byggeår (1974). Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Denne er lagt mot terreng ved tomtegrense mot vest. Flatt asfaltert terreng ved inngangssiden, skrånet terreng ellers. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank i glassfiber.

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

Innlagt fiber i boligen.

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Solforhold

Sola er på tomta fra tidlig morgen til ca rundt kl 20 på kveldstid, midtsommers.

Diverse

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

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)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Varmepumpen er ifølge selgerne defekt, så kjøper må ta konstaten med evt bytte av varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 050

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

OBS OBS: Dette er gebyr som fritidsbolig, da denne for tiden er ubebodd.

Formuesverdi primær

Kr 434 553

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 738 211

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 62, 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:

5060/62/69:

21.06.1955 - Dokumentnr: 1732 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:69

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1955 - Dokumentnr: 1732 - Bestemmelse om gjerde

09.08.2000 - Dokumentnr: 3896 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

21.06.1955 - Dokumentnr: 901726 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:62 Bnr:17

05.08.1991 - Dokumentnr: 4617 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1751 Gnr:62 Bnr:124

12.09.1991 - Dokumentnr: 5528 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 168602 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:62 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 307722 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:62 Bnr:69

21.06.1955 - Dokumentnr: 1732 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:17

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:69

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg våningshus datert 01.04.1975. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Gjenstående arbeider iflg. tegninger godkjent av bygningsrådet den 29.08.1974: Balkong m/rekkverk og trapp ned til terreng. Maling og gulvbelegg på sov.1. Gnistfanger på pipe. Utvendig beis (maling)

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.1975.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er 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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (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))

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 275 050 (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 56 350

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 300 Utlegg fotograf, faktura 1100
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 125

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

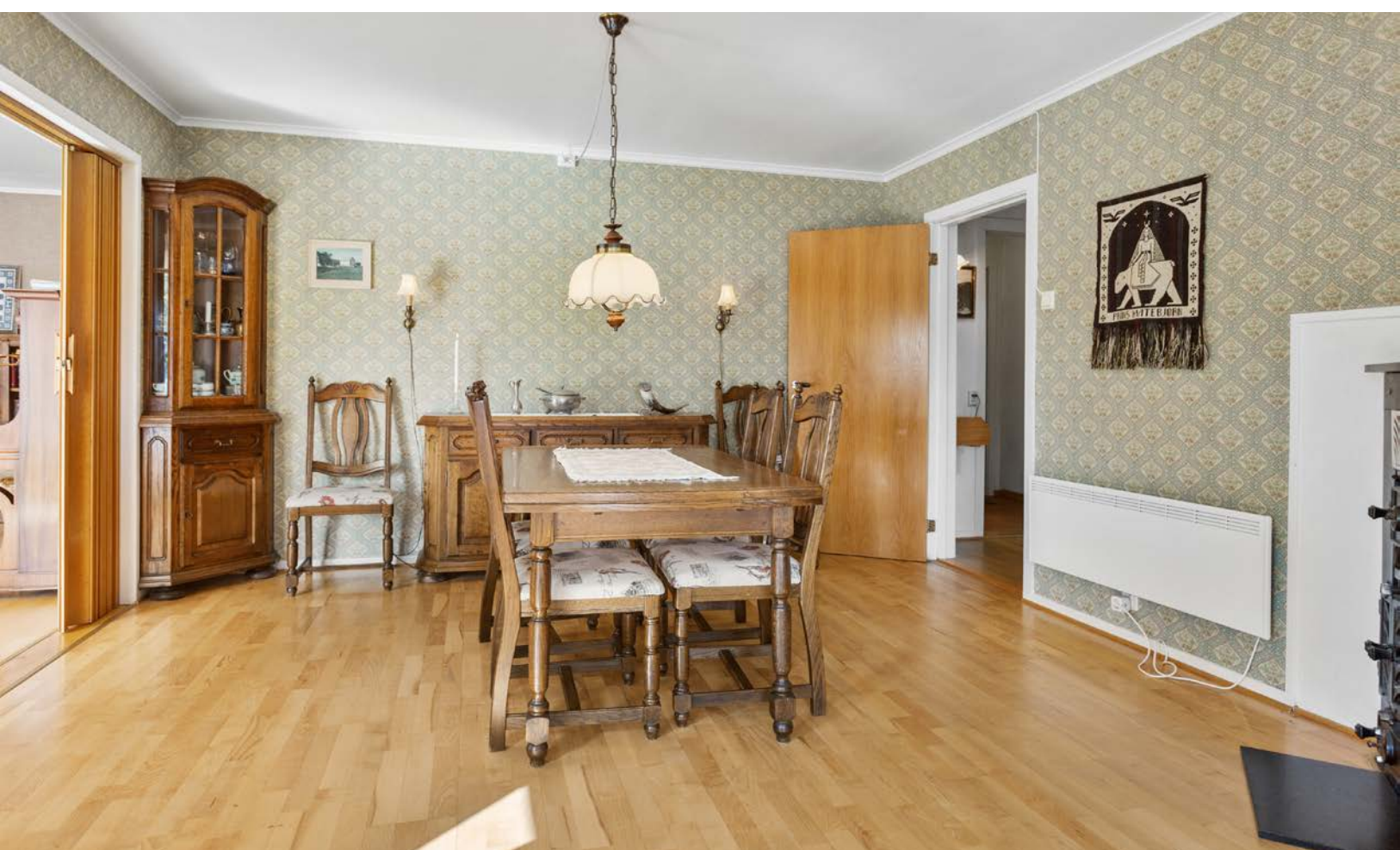
02.09.2025

















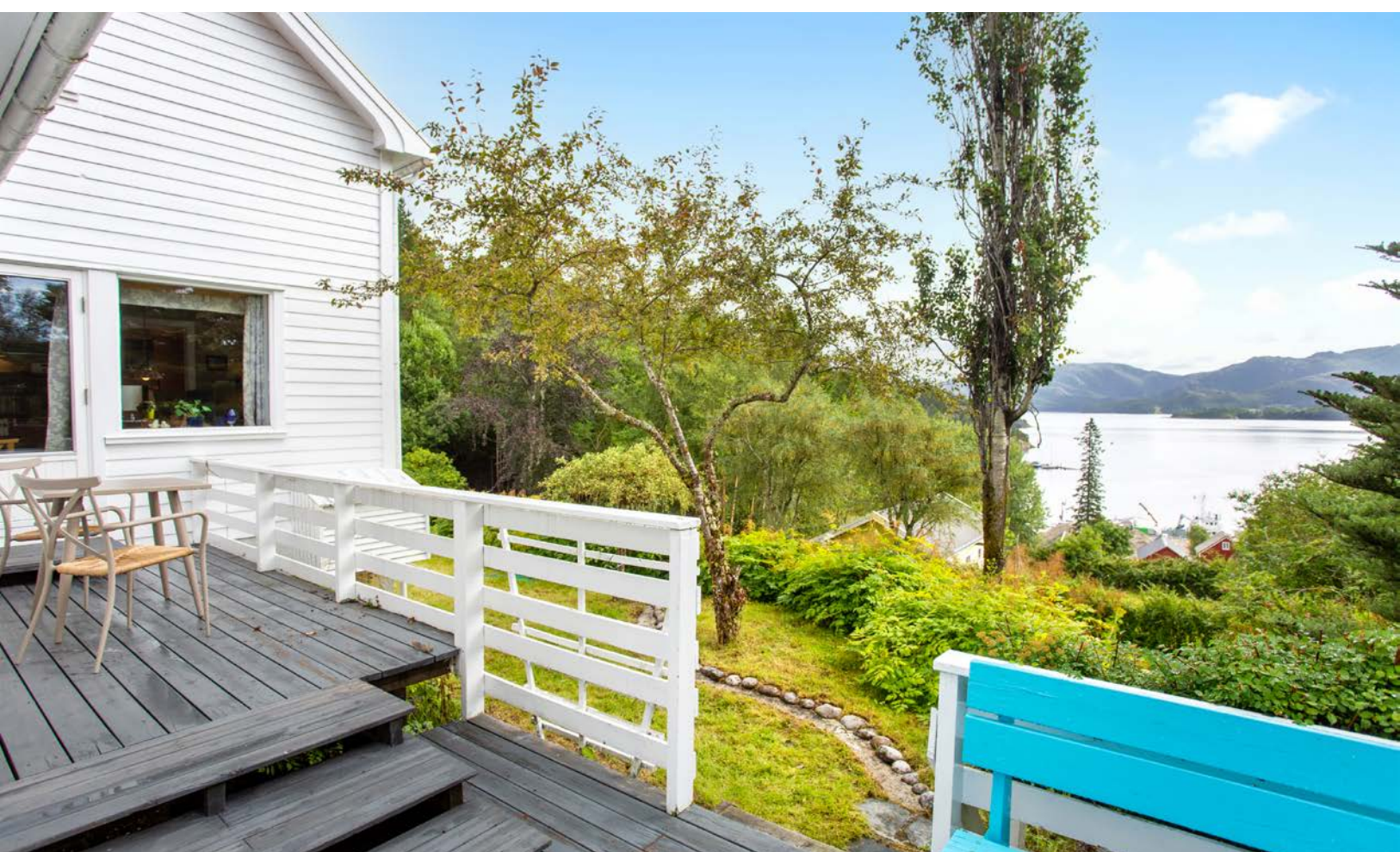




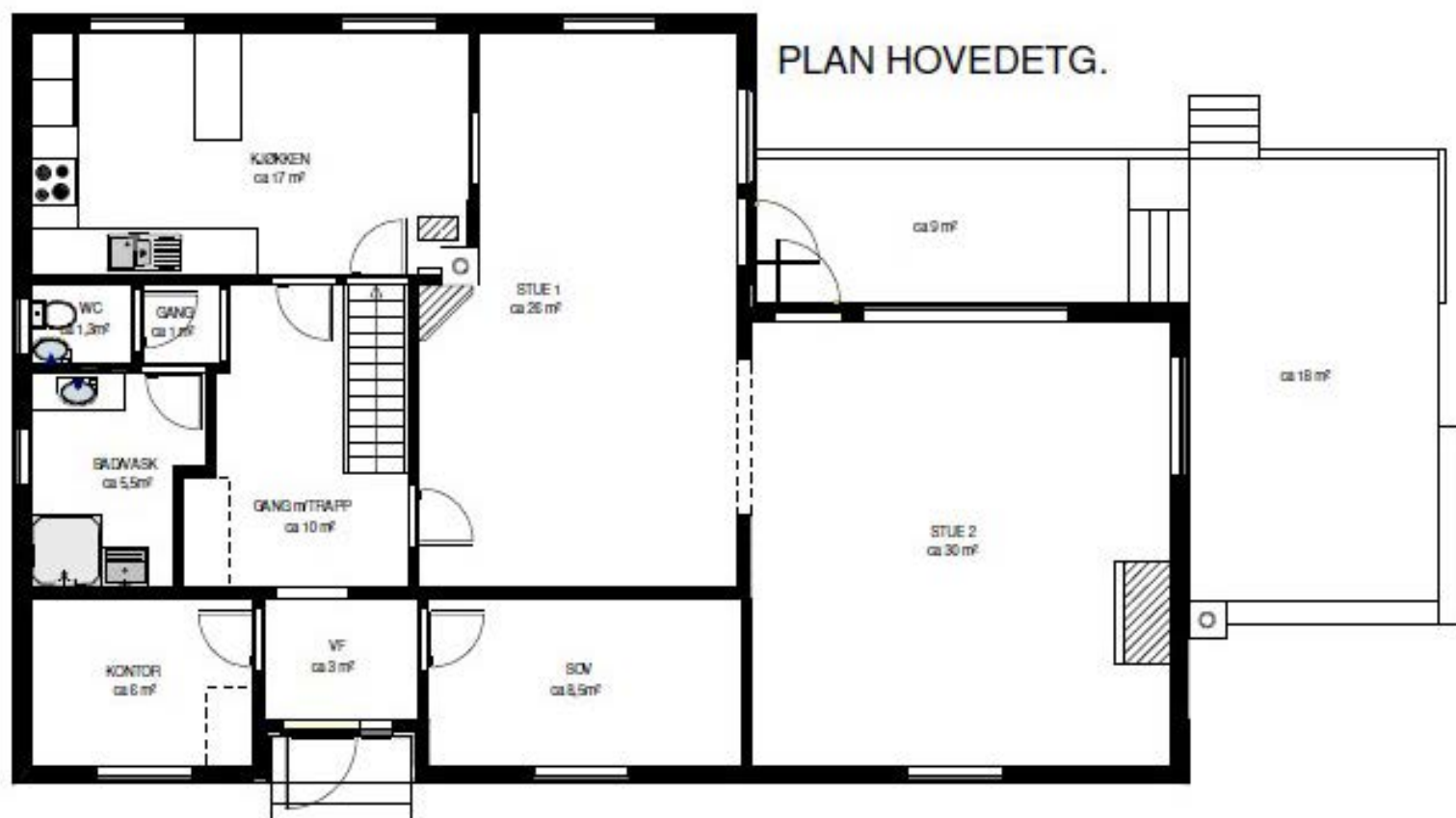
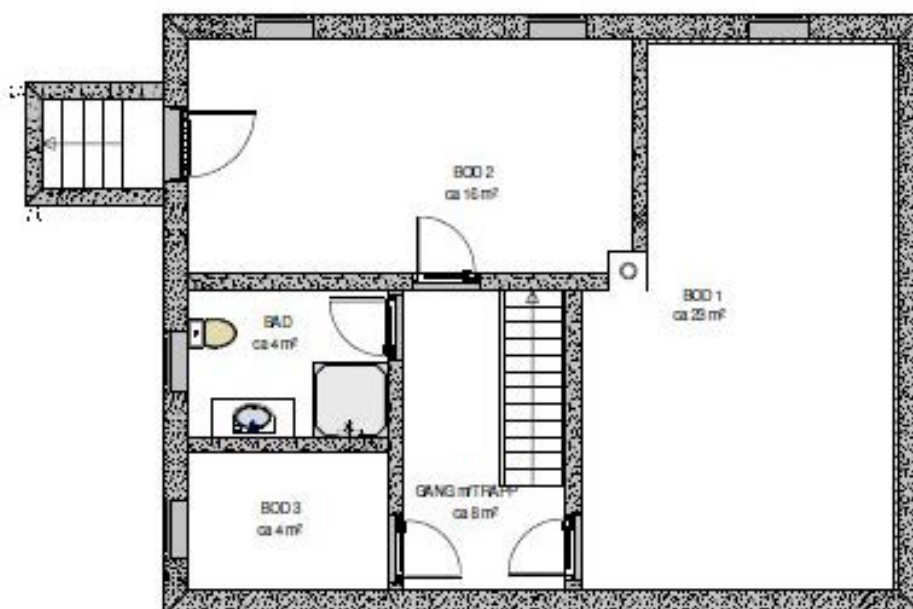




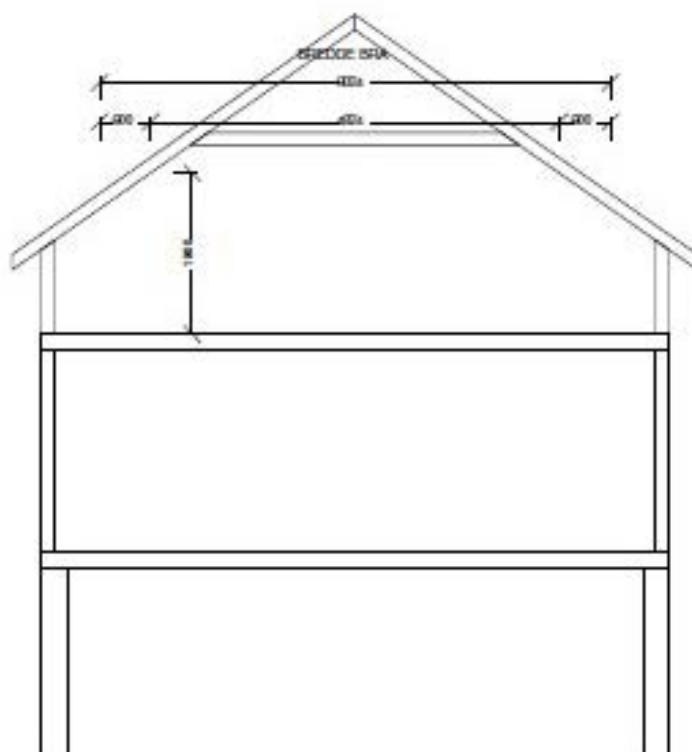
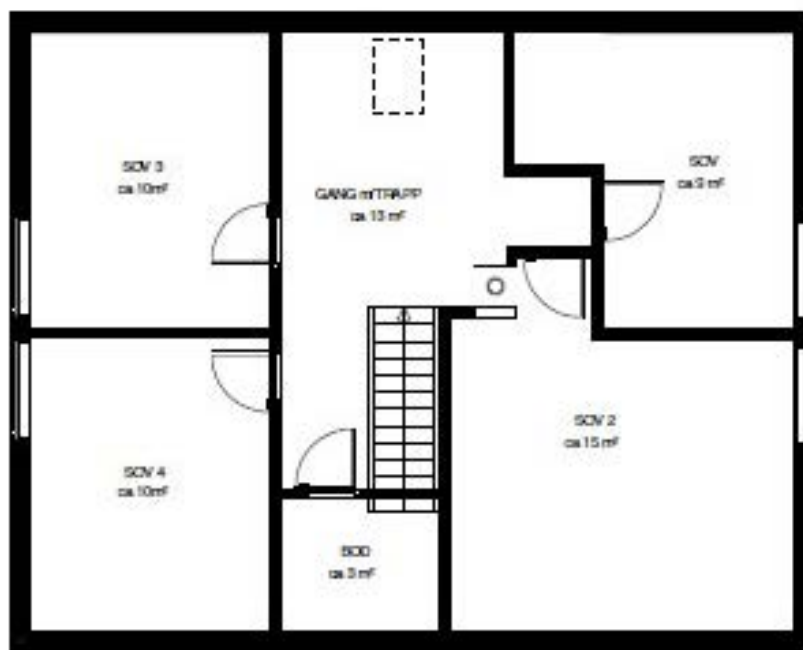




PLAN KJELLER



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.



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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

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



IDA
GULLIKSEN

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



TONE
INGEBRIGTSEN

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

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



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

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 62, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 22528-1016

Referansenummer: FZ3735

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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

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

Bolighus bygd i 1955. Oppført med kjeller i betongvegger og støpt plate. Vegger oppbygd med reisverk, etterisolert med sprøyteisolering, Etasjeskiller i bjelkelag, og tak med sperretak. Bygget generelt godt vedlikeholdt, men noen oppgraderinger gjennom årene.

Tilbygg fra 1974 i 1 etasje. Ringmur med støpt plate på grunn, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av w-takstoler (antatt da det ikke er mulig å innsipere). Generelt godt vedlikeholdt, men det antas at det ikke har vært noen oppgradering siden byggeåret.

Det er skiftet tak på gammel del samme år som tilbygget ble bygd (1974). Bad 1.etg er renovert siden byggeår, men usikkert årstall. Det er skiftet vindu i gammel del, men årstall for dette er vanskelig å stadfeste, bortsett fra noen vinduer på loft som er fra 2013.

Kjøkkeninnredning antas å være skiftet ut siden byggeår, men her er også årstall ukjent.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Takenner og nedløp i aluminium. Beslag på tak i aluminium.

Pipebeslag på eldre del i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på gammel del.

Ukjent

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Bærebjelker og bjelkelag i impregnert, søyler under dragere i impregnert festet i nedstøpt søylesko. Beiset impregnert dekke.

Enkel trapp i impregnert virke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg, og mellom 1.etg og loft.

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

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn, peis med innsats og kamin. Pipe er pusset. Sotluke gammel pipe er plassert på bod i kjeller, sotluke ny del er plassert ute.

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som

risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finérdører og malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv med løse tretrepper over deler av gulvet, vegger av betong og panel i tak. Rommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med vask og toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft kommer via lufteventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bod i kjeller.

Sikringsskap plassert på loft, med skrusikringer og noen nye automatsikringer. Ledninger er for det meste lagt åpnet, bortsett fra i tilbygg der det meste er lagt skjult.

Røykvarsler i hver etasje, brannslukningsapparat i 1.etg og loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering på gammel del antas å være fra byggeår (1955), men drenering på tilbygg antas å være fra byggeår (1974)

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein. Denne er lagt mot terreng ved tomtegrense mot vest.

Flatt asfaltert terreng ved inngangssiden, skrånet terreng ellers.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i glassfiber.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

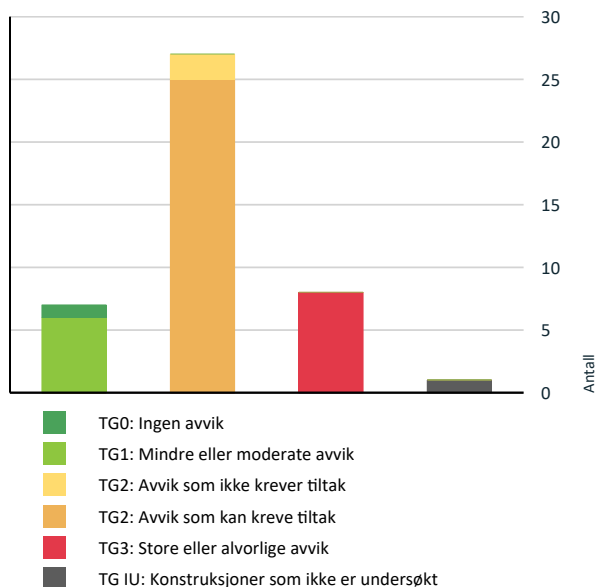
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av omsøkt tilbygg fra 1974, viser ett tilbygg på 4,5x5,9 meter, men oppmålt tilbygg viser litt avvik på dette målet, og er målt til ca 5,5x5,9 meter, altså ett avvik på ca 6m².

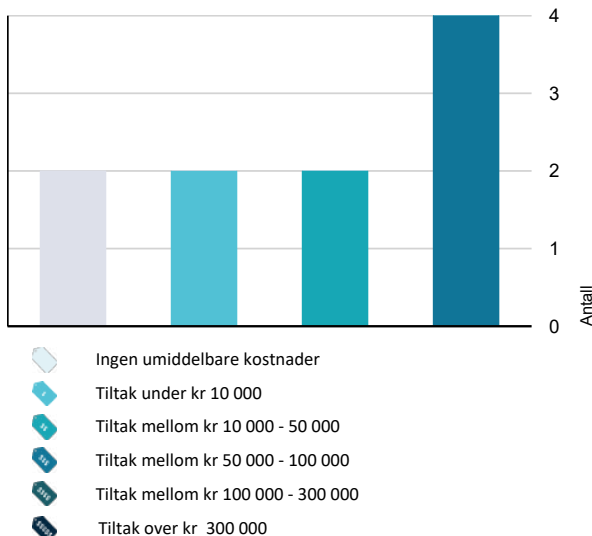
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn -tilbygg og kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1955

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	TILBYGG	Tilbygg BRA=30m2 som inneholder stue
------	---------	--------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av aluminiumsplater. 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.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I forbindelse med tilbygg i 1974, ble det også lagt nytt tak på gammel del.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takenner og nedløp i aluminium. Beslag på tak i aluminium. Pipebeslag på eldre del i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert takstige til pipe på gammel del, men mangler takstige på pipe i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales at det monteres snøfangere i område der folk ferdes, dvs på hele inngangsidene. Det er store takflater ved inngangsidene og takras fra denne vil kunne være en fare for folk.

Tilstandsrapport

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 noe begrenset lufting av kledning i hht dagens krav.

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.

Da kledning virker å være i god forfatning blir trolig lufting av kledning allikevel ivaretatt, men det anbefales at det holdes under overvåkning. Liten lufting av kledning kan skade kledning og konstruksjoner innenfor.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på gammel del.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon på kvist ble det ikke observert noen form for lufting. Det ble allikevel ikke avdekket noen form for skader som følge av det. Det er spor etter tidligere små lekkasjer. Eiere opplyste om at det var en liten vannlekkasje tidligere i år. Denne ble lokalisert og viste seg å være fra skrue en skrue i takstige. Eiere opplyste at de hadde tettet lekkasjen med silikon. Ingen påvist lekkasje eller fuktighet ved befaringstidpunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Da det ikke er avdekket noen form for skader er trolig konstruksjonen ok, men det anbefales at det følges med på og at lufting etableres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ukjent

Tilstandsrapport

Årstall: 1974

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen inspeksjonsmuligheter, konstruksjonen er derfor ikke undersøkt

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å kunne inspisere konstruksjonen må det etableres en luke i tak eller lignenede.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er mest sannsynlig skiftet etter byggeår, men usikker på årstall. Vinduer i tilbygg antas å være fra 1974, noen vinduer på loft er skiftet, produksjonsår fra 2013. Det ble ved stikkprøver avdekket at noen vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

De fleste vinduene er forholdsvis gamle og utskifting av vinduer må påberegnes etterhvert, men tidspunkt for utskifting er usikkert. Vinduer som tar i karm bør justeres for å unngå slitasje på karmen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Vinduer i kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i kjeller er dårlige, med noe råteskader og sprekker i treverk. Noen tar også i karm og er vanskelig å åpne

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Generelt gamle og slitte vinduer i kjeller, og det må påregnes utskifting av alle vinduer i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Dette gjelder kjellerdør, som antas å være en innerdør som er kledd med panel på yttersiden. Selv om døra virker hel og uten råteskader, mangler det pakning mellom karm og dørblad. Balkongdør i tilbygg tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Utskifting av kjellerdør må påberegnes. Balkongdør i tilbygg må justeres, dette for å unngå slitasje på dørblad og karm.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bærebjelker og bjelkelag i impregneret, søyler under dragere i impregneret festet i nedstøpt søylesko. Beiset impregneret dekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk ble målt til ca 76cm høyde, dagens krav er 100cm. Det kan være fare for sikkerheten der høyden utenfor terrassen er høy. Terrassen har noe skjevhet, høydeforskjell målt til ca 60mm. Rekkverk er bygd med horisontale bord men åpning på 10-11 cm imellom. Men denne avstanden er det lett at barn kan klatre i rekkverket og falle ned utenfor.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det høyden på rekkverket bygges opp til dagens standard og at avstand i åpninger i rekkverket gjøres mindre.



Utvendige trapper

Enkel trapp i impregneret virke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er satt opp rekkverk kun på en side av trappa.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må monteres rekkverk på begge sider, pga sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Vinylbelegg i kjeller er generelt i dårlig forfatning og løsnet i skjøter. Dette kan kanskje tyde på fukt eller tidligere fukt, da det ikke ble avdekket spesielt mye fukt ved målinger på gulv i kjeller. På den ene siden i kjeller var det plassert en avfukter, og i flg eier har det tidligere vært fukt i kjeller. Overflatene ellers i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at belegg i kjeller holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser anbefales. Utskifting av belegg i kjeller må påregnes, men dette avhenger også av bruken.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg, og mellom 1.etg og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på sov2 og gang på loft. Avvik på ca 15mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn -tilbygg og kjeller

Etasjeskille i kjeller og tilbygg er av betongdekke. Kjellergulv fra 1955 og gulv på tilbygg fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på ca 40mm gjennom hele stuen i tilbygg. Ca 30 mm fra ende til ende, og en liten senking ca midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn, peis med innsats og kamin. Pipene er pusset. Sotluke gammel pipe er plassert på bod i kjeller, sotluke ny del er plassert ute.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Gjelder pipe tilhørende tilbygg som er plassert ute. Feieluke her var heller ikke mulig å åpne. Feieluke står nærme utvendig kledning, og manglet ubrennbar plate under. Feieluke i gammel del, manglet låsebolt. Pipe/puss på utvendig pipe hadde en del sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.

Feieluke utvendig må sjekkes mere. Brannhemmende tiltak på vegg og gulv må bygges. Låsebolt for feieluke i gammel del må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Selv om målinger ikke viste spesielt høy fuktighet, er det indikasjon på at det tidligere har vært fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene må holdes under oppsikt. Fukt i kjeller kan påvirke innvendig klima og sopp/mugg kan etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Slitasje på dørrblad og karm vil oppstå når dørrblad tar i karm

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv med løse trestemmer over deler av gulvet, vegger av betong og panel i tak. Rommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med vask og toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har panel. Veggene er av malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, delvis oppbygd av tremmer av impregnert materiale. Rommet har panelovn (stråleovn på vegg) som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

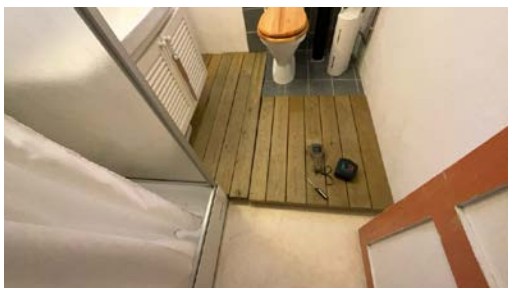
Rundt sluk er det lagt inn nytt vinylbelegg som er skjøtet med det gamle. Usikker på hvordan denne utførelsen er gjort. Avløp fra dusjkabinett går via rør som, ligger oppå gulvet og bort til sluk ved wc. Tremmegulv antas bygget for å skjule dette røret.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett, da dette forhindrer mye vannsøl i rommet. Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å holde den åpen. Løsningen med rør fra dusjkabinett som ligger oppå gulvet er ingen heldig og varig løsning, Det anbefales at avløp legges i støpt gulv mot sluk, og at nytt gulv legges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksvifte virket ikke på befaringstidspunkt. Det var egen bryter for vifte, og den startet ikke når strømmen ble satt på.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. (Støpte vegger på alle sider)

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Baderomsplatene er av eldre type, men fungerer med dagens bruk. Det anbefales at det fortsettes å bruke dusjkabinett da dette hindrer vannsøl på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Ved større/endret bruksfrekvens og ikke bruk av dusjkabinett anbefales det at platene skiftes ut.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett, da dette forhindrer mye vannsøl i rommet. Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å holde den åpen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er plassert utenfor dusjkabinettet. Dusjkabinettet har avløp via rør ned til kjeller og påkoblet hovedledning der.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft kommer via lufteventil i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vinylbelegg ved rørgjennomføringer er ikke skikkelig festet. Det er også avdekket noen tegn til fukt ved toalett og rørapplegg

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vinylbelegg må limes/festes bedre rundt rørgjennomføringer og tegn til fukt må undersøkes mere. Det kan være fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjon som ikke er mulig å undersøke ved denne taksten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i vegg eller lufteventil i vindu på flere

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bod i kjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på loft, med skrusikringer og noen nye automatsikringer. Ledninger er for det meste lagt åpnet, bortsett fra i tilbygg der det meste er lagt skjult.

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.

1955 Rekvirent kjenner ingenting til det elektriske anleggets historie.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ombygging/rehabilitering av anlegg, fra 2014

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 Siste kontroll av anlegget fra 6/9-2017 (megleropplysninger)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja ja, ved hard belastning på kurs

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Selv om det ikke ble funnet åpenbare feil på anlegget, anbefales det utfra anleggets alder at det foretas en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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



TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarsler i hver etasje, brannslukningsapparat i 1.etg og loft.

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?

Ja Begge brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering på gammel del antas å være fra byggeår (1955), men drenering på tilbygg antas å være fra byggeår (1974)

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra nivåmålinger i kjeller er den ingen ting som tyder på store setninger, men det anbefales at avviket overvåkes.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Denne er lagt mot terreng ved tomtegrense mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen små skjevheter, men om dette skyldes skjevhet ved montering eller jordpress i ettertid er vanskelig å fastslå. Det anbefales at dette punktet overvåkes.

! TG 0 Terrengforhold

Flatt asfaltert terreng ved inngangssiden, skrånet terreng ellers.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Eiers representant opplyste at oljetank ikke er i bruk og er plombert, men at oljetank ikke er fjernet. Oljetank er nedgrav ved kjellernedgang. Her stikker det opp påfyllingsrør og lufterør. Oljetankmåler er plassert på bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rørpropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

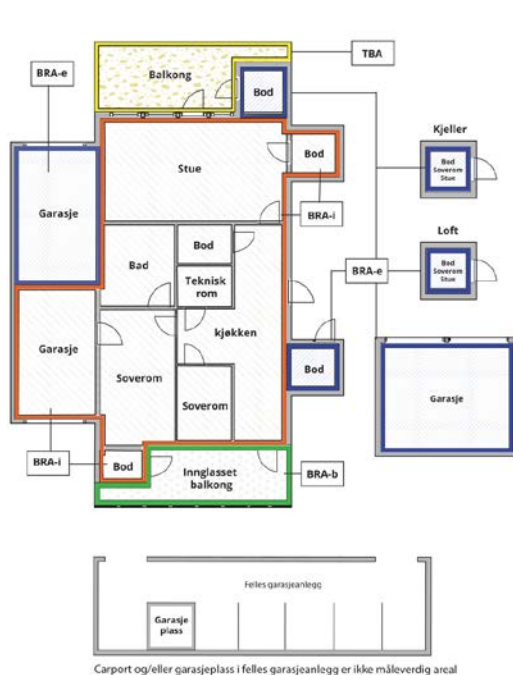
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	62			62			62
1.Etasje	113			113	27		113
Loft	54			54		10	64
SUM	229				27	10	239
SUM BRA	229						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Gang, Bad		
1.Etasje	Stue, Stue 2, Soverom, Kjøkken, Gang, Vindfang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Hall m/trapp, Kontor		
Loft	Hall m/trapp, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger av omsøkt tilbygg fra 1974, viser ett tilbygg på 4,5x5,9 meter, men oppmålt tilbygg viser litt avvik på dette målet, og er målt til ca 5,5x5,9 meter, altså ett avvik på ca 6m².

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

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	176	53
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Trude Saltvedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	69		0	2207.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekkabakkan 15

Hjemmelshaver

Saltvedt Peggy Lovise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligfelt like ved Kolvereid sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Asfaltert gårdsplass og innkjørsel, opparbeidet plen med en del beplantning. Liten støttemur mot terreng ved tomtengrense mot vest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke levert	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FZ3735>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250060	
Selger 1 navn	
Pål Arvid Saltvedt	
Gateadresse	
Brekkebakkan 15	
Poststed	Postnr
KOLVEREID	7970
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Peggy Lovise Saltvedt	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1707250060

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Arvid S	d4039adc4a0f33533e938 1d71870279bd5141640	10.08.2025 20:07:25 UTC	Signer authenticated by One time code

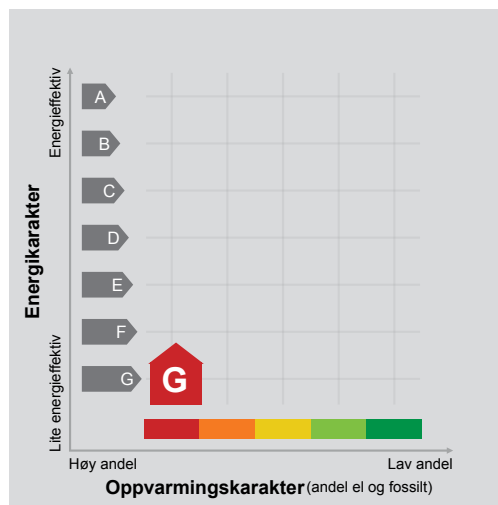
Document reference: 1707250060

- 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	Brekkabakkan 15
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186831438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160590
Dato	27.08.2025



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

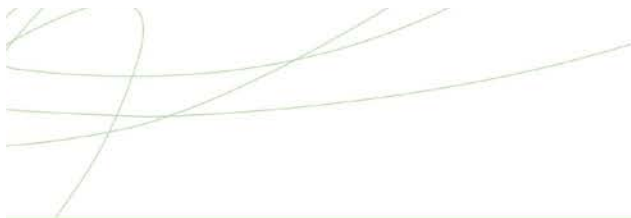
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Luft kort og effektivt**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre 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 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 229
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig 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, 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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

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: 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 10: 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 varmelementer 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 69**Adresse:** Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250060

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2511
Avløp		2327
Renovasjon		1609
Branntilsyn, feiing		813
Eiendomsskatt		3790

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	11.02.2025	5

Kommentar

Dette er gebyr som fritidsbolig, da denne for tiden er ubebodd.

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.:** 62 **Bruksnr.:** 69**Adresse:** Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250060

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	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:	62	Bruksnr:	69	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Brekkebakkan 15, 7970 KOLVEREID						
Dato:	27.07.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	06.09.2017	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Anniken Waagø / Aktiv
Sendt: tirsdag 29. juli 2025 18:54
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Fw: Melding vedr. ordre #8650627

From: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sent: Tuesday, July 29, 2025 3:15:12 PM
To: Anniken Waagø / Aktiv <anniken.waago@aktiv.no>
Subject: Melding vedr. ordre #8650627

Ny melding om din Infoland®-ordre #8650627

Ordre referanse: 1707250060

29-07-2025 15:15:12 Sist besøkt 27.01.2022, notat av feier: Ikke forskriftsmessig/godkjent stige på tak. Neste planlagte feiing 17.09.2025.

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: 5060/62/69/0/0 Id: 154969322 Label: Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 01/07-1955 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 171.0
Adresse: Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID Etasjekode: H0101 Bruksareal: 171.0 Andelseier0: Peggy
Lovise Saltvedt Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant
Bygningsnummer: 186831438 Enheter: 1 Etasjenummer: 1 H

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 69	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	206 Kolvereid-øst
Veiadresse:	Brekkebakkan 15, gatenr 51605 7970 Kolvereid	Valgkrets:	12 Kolvereid
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9110807 Nærøy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bakkebo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.06.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 207,5 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/62/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/62/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grensejustering	Forretning:	17.01.1992	Avgiver	5060/62/121	-97,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/62/69	97,0
Sammenslåing	Forretning:	21.05.1991	Avgiver	1751/62/124	-617,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/62/69	617,0
Skylddeling	Forretning:	21.06.1955	Avgiver	5060/62/17	-2 100,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/62/69	2 100,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brekkaakkan 15	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1955	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	186831438			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		117,0		117,0				
L01			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	35,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	186831411			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

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

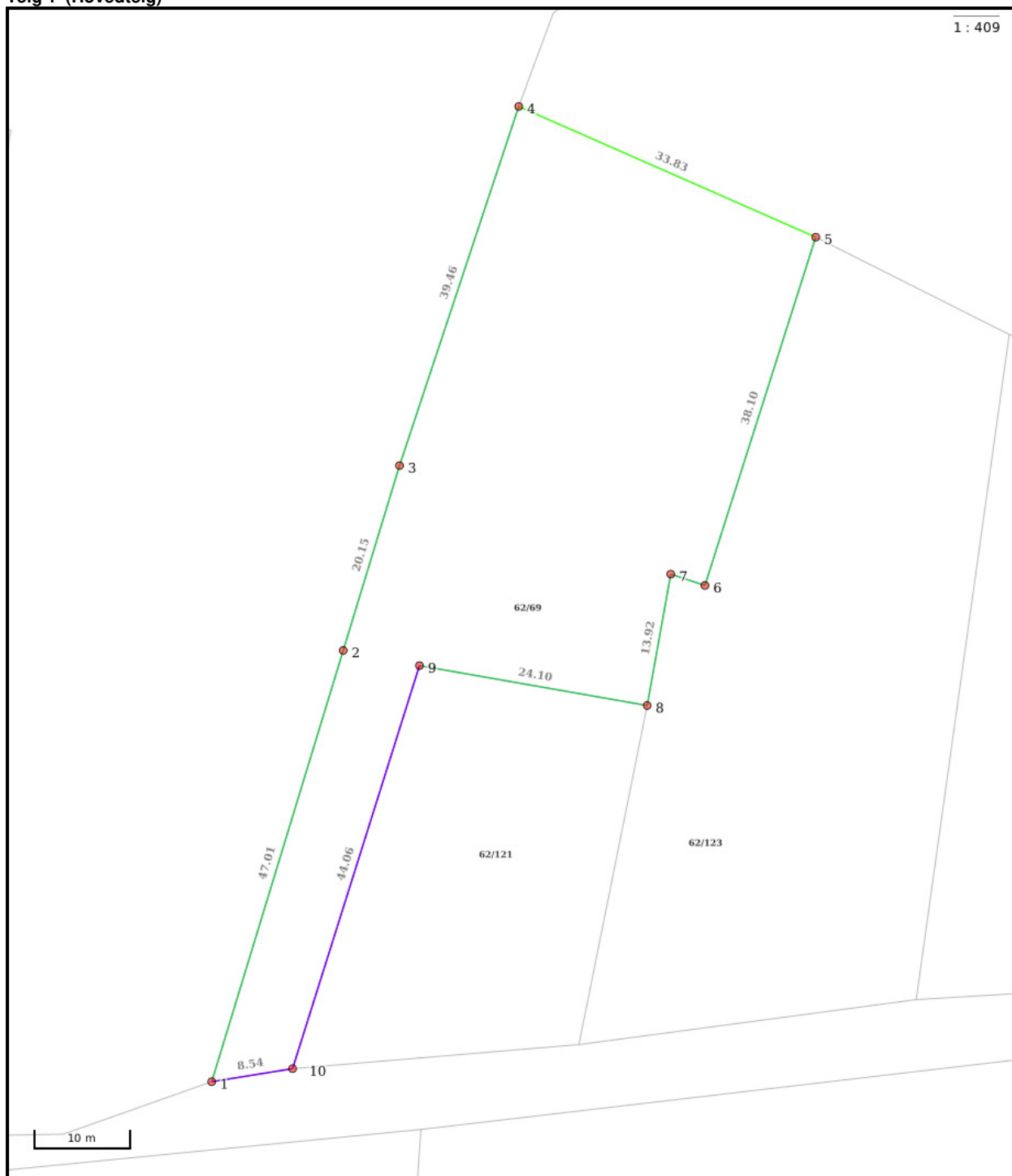
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 207,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 196 054,16	623 603,96	47,01m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 196 100,22	623 613,35	20,15m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 196 119,96	623 617,37	39,46m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Kors
4	7 196 158,42	623 626,19	33,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 196 147,78	623 658,30	38,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 196 110,54	623 650,24	3,74m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 196 111,37	623 646,59	13,92m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 196 097,50	623 645,44	24,10m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 196 099,40	623 621,41	44,06m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 196 056,31	623 612,22	8,54m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) 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.

..Herr. Jarle Saltvedt.....

..7970. Kolvereid.....

Etter besiktigelse foretatt den 24/3-75..... gis herved midlertidig
brukstillatelse av Tilbygg våningshus..... på eiendommen
gnr. 62, bnr. 69.

Merknader: Gjenstående arbeider iflg. tegninger godkjent av
bygningssrådet den 29/8-74:

Balkong m/rekkverk og trapp ned til terreng.

Maling og gulvbelegg på sov. I.

Gnistfanger på pipe.

Utvendig beis (maling).

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/10-75.....

Kolvereid..... den 1/4-75.....

for bygningssjefen

..... Ole M. Johansen

ing.

NÆRØY KOMMUNE

Bygningsrådet
7970 KOLVEREID

Jnr. 899/74

Herr Jarle Saltvedt
7970 Kolvereid

På møte i Nærøy bygningsråd den 29. aug. 1974 ble som sak 260/74 behandlet.

Søknad om byggetillatelse dat. 27/8-74 for oppføring av tilbygg
bolighus på gnr. 62, bnr. 69.

Byggherre: Jarle Saltvedt, Kolvereid.

Det ble gjort slik enst. vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med forbehold om at innsigelse fra naboer/
gjenboer ikke blir framsatt innen gitte frist i. h.t. utstedt
nabovarsel dat. 27/8-74.

Rett utskrift.

Kolvereid, 4. sept. 1974
for NÆRØY BYGNINGSRÅD

Jan Bakeng
Jan Bakeng

ass.

Vedlegg: Byggeanmeldelse, nabovarsel og tegninger.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

NÆRØY BYGNINGSRÅD

Til bygningsrådet i NarøyKolvereid

29/8-74

Byggeplass (adresse)

Kolvereid

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

2569

Eier/Fester av tomt

Jarle Lachudt

Adresse

Kolvereid

Telefon

93Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art☐ Nybygg☒ Tilbygg☐ Påbygg☐ Underbygging☐ Endring☐ Annet (beskriv) _____

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art☒ Boligbygg☐ Skole☐ Forsamlingslokale☐ Kontor/industrilokale☐ Driftsbygg for jordbruk☐ Bilverksted☐ Garasje☐ Uthus☐ Hytte☐ Annet (beskriv) _____

Bygningen brukes nå til

Boligbygg

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).☐ Etasjeplaner☐ Snitt☐ FasaderF.kap. 51
og 52☐ Statistiske beregninger☐ Konstruksjonstegninger☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

DispensasjonssøknadGrunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov☐ forskrift☐ vedtekt☐ reguleringsplan

er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Kolvereid

Sted

den 27. 8 1974Jarle Lachudt
Byggherrens underskriftKolvereid
Adresse93
TelefonJarle Lachudt
Anmelders underskriftKolvereid
Adresse93
TelefonJarle Lachudt
Ansvarshavendes navn (underskrift)Kolvereid
Adresse93
Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert Bl. §§ 62-64 Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>20</u> m Til midte av vei <u>65</u> m Til annen bygning på samme tomt <u>7</u> m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u>63</u> m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>46.8</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>111.8</u> m ² Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>46.8</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65 Bl. § 66.2	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31 F.kap. 56	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☒ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv) _____ Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☒ kultgrøft ☒ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv) _____	

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annen (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annen (beskriv) Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☒ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annen (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annen (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☒ Metallplater ☐ Annet (beskriv) Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>Lucea</u> ☐ Annen utførelse (beskriv) ☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type <u>Søker varme</u>	
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

GJENPART AV NABOVARSEL

NÆRØY BYGNINGSRÅD 29/8-74

Til bygningsrådet i

Narøy

Kokstad

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema

Jfr. Bl. § 93	Søknad om byggetillatelse for Arbeidets art ☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving ☐ Annet (beskriv) _____ Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industriekale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her		
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan			
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg ☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv) _____			
Byggplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor adresse _____				
Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.				
<i>Kokstad</i> Sted den 27 / 8 1974 <i>Jarl Sævi</i> Byggherrens/Anmelders underskrift <i>Kokstad</i> Adresse 93 Telefon				

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

107

NÆRDY BYGNINGSKAD

29/8-24

Brækkabakken

privat veg

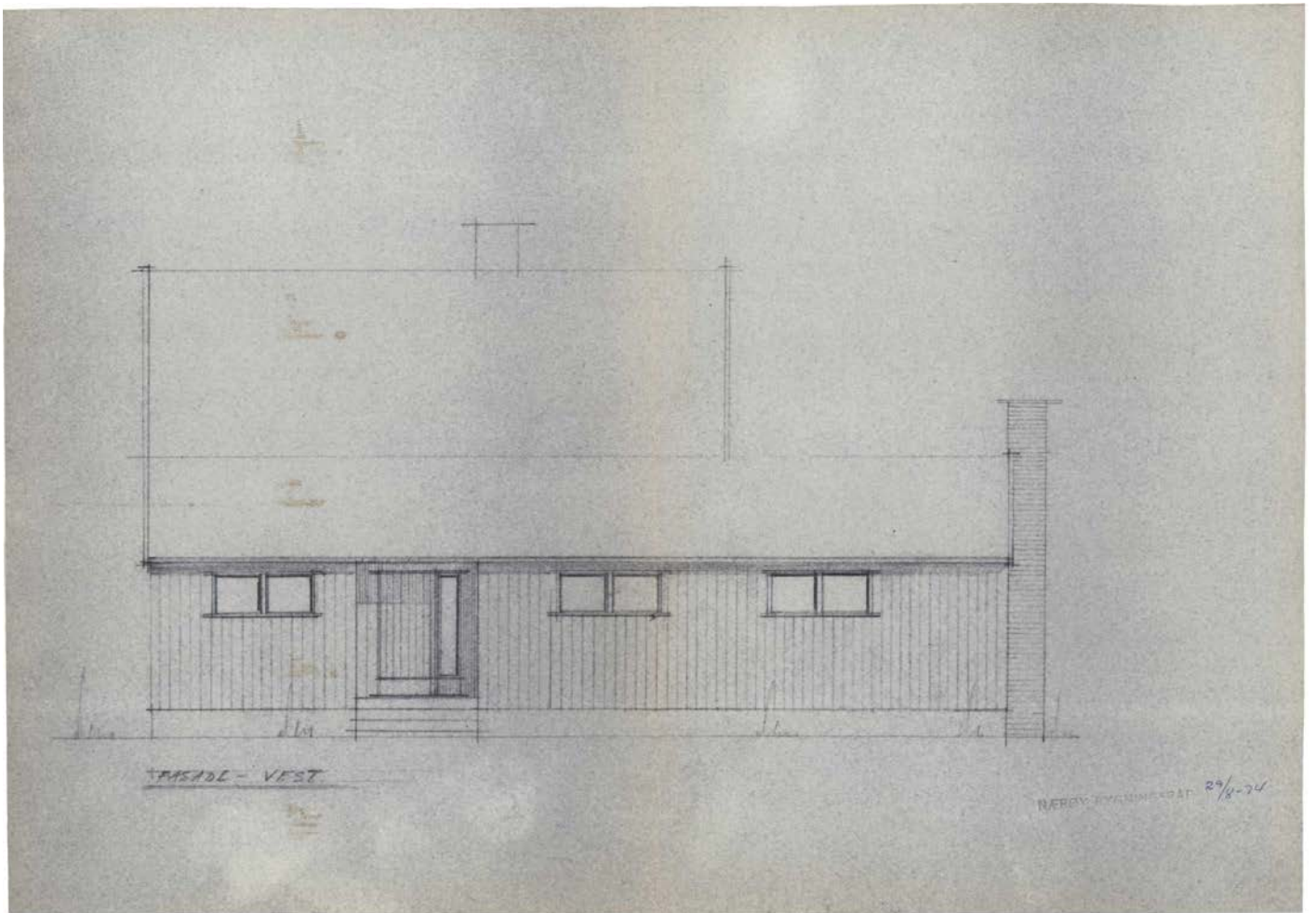
John Brakkans tomt

Garle Saltvedt's tomt

Joar Brakkans tomt

hus

på bygg
hus





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 69**Adresse:** Brekkabakkan 15, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250060

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Arealformål: bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

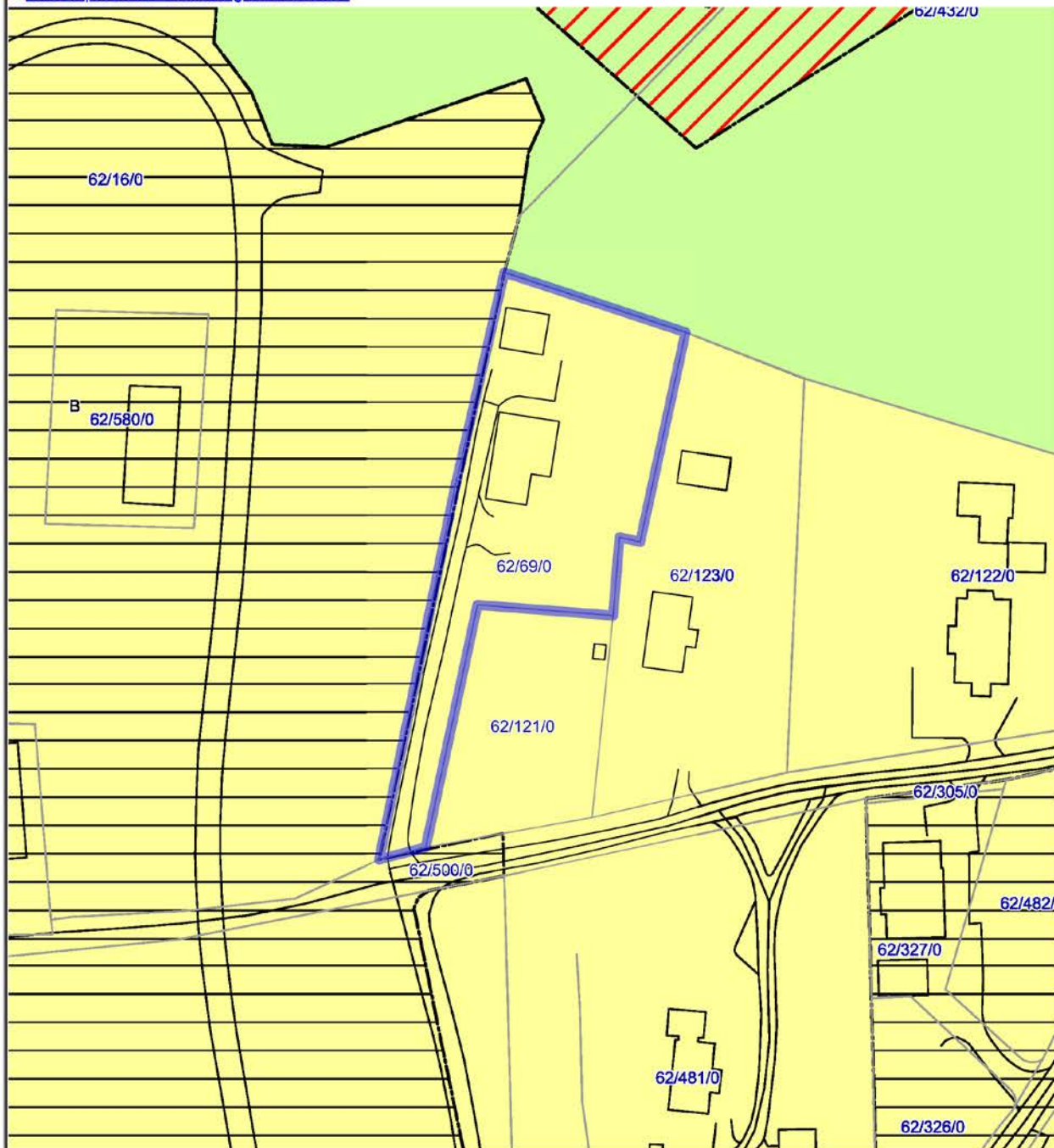
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 69	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
NÆRØYSUND KOMMUNE	Dato: 23/7-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	

X Raster-problem: Gunnkartgratoneraster1



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

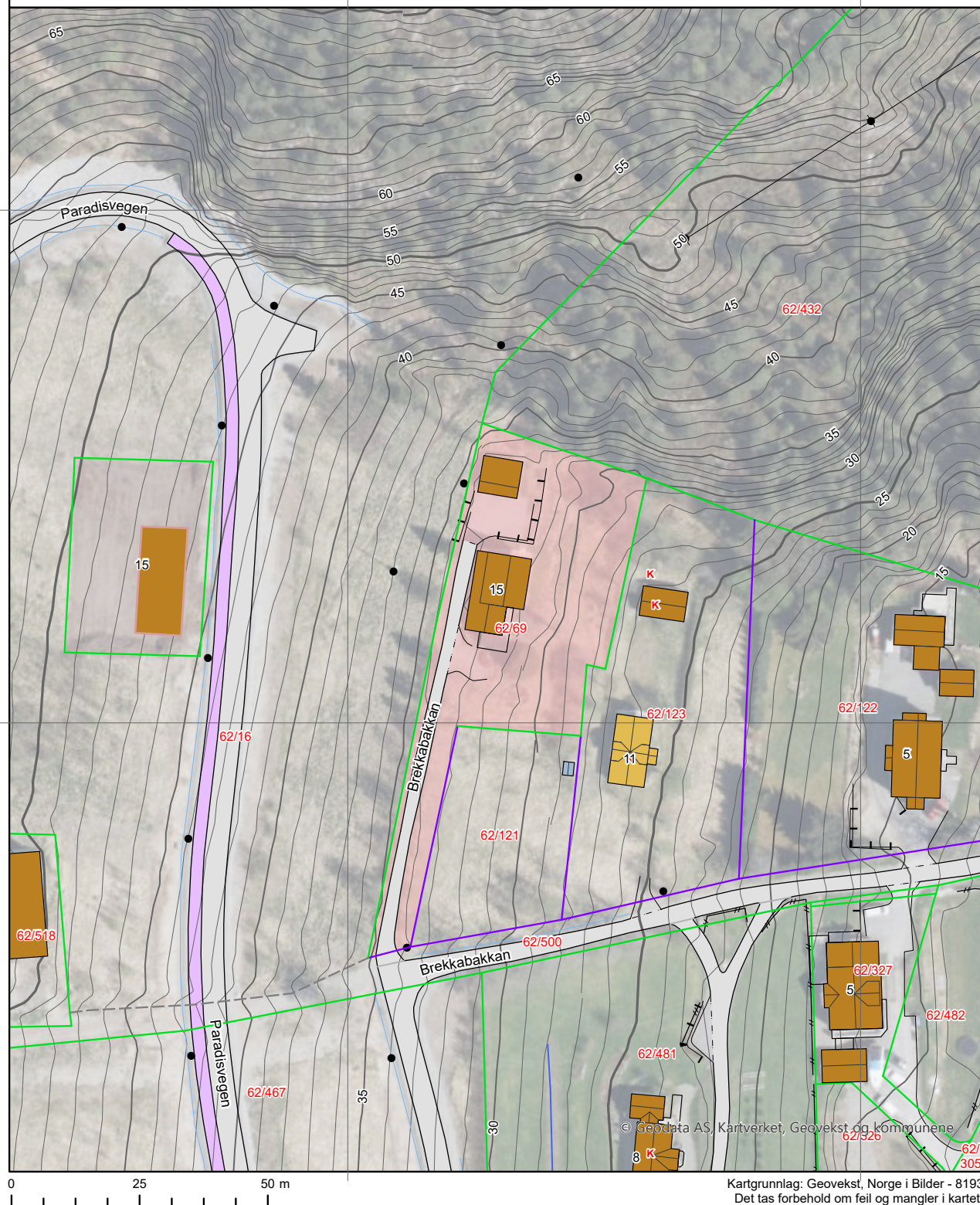
Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/62/69/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



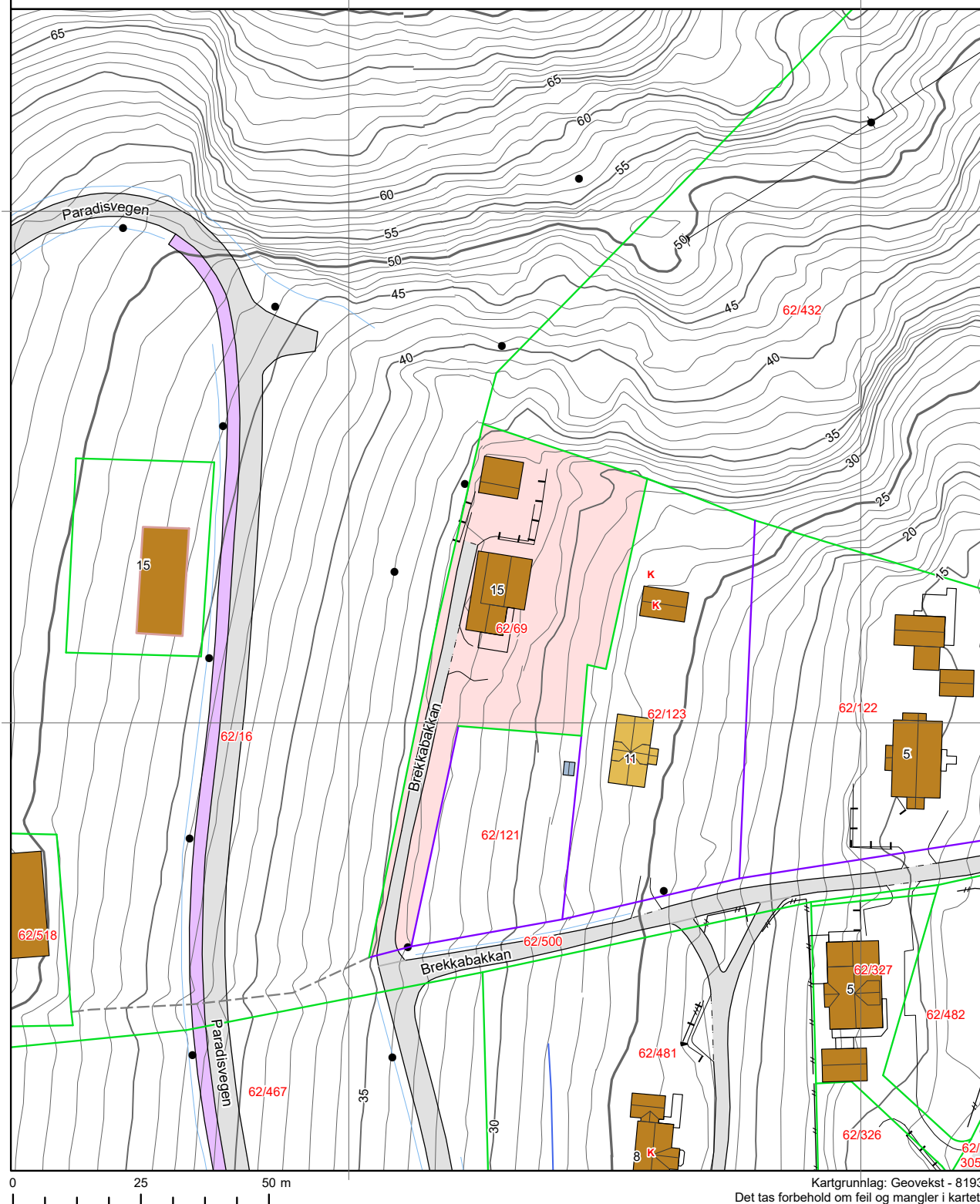
Målestokk 1:1000
Dato: 22.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

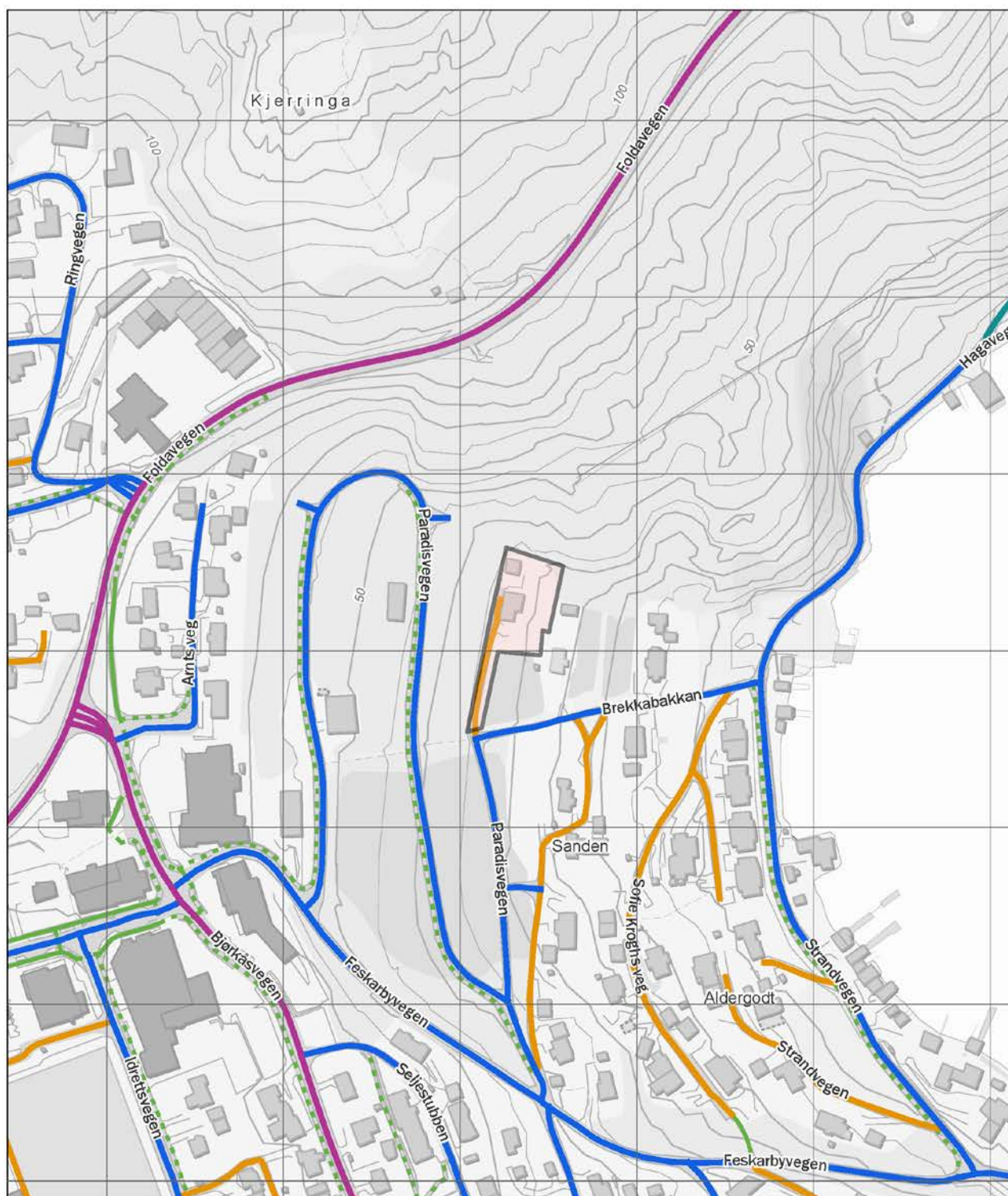
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Nr. 859 a. Dagbok nr. 1732 1955 Avskrift.
 [PA LAGER, SEM & STENERSEN 1/2 OSLO] Namdal Sørenskriverembete Godkjent til innhefting i grunnboka.
 1-53.

Skylddelingsforretning

Fre dag den 27 mai 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
 menn skylddelingsforretning over gården Brakkha med
 g.nr. 25 br.nr. 17 av skyld mark 0.15 i Kolvened
 herred. Forretningen er forlangt av Klem Wiile Brakkha.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlagt delt.¹⁾
 Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ^{som leger} følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Sjølven Wiile Brakkha &
Kjøperen Jølle Tactur personleg.
Ingen Kjøstøende naboer.

Mennene valgte til formann Wiile Horven
 Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

For X merket stein i forn lens syd østre
hjørne, går grensen i vestlig retning
34m lre + merket stein, derfra i nordlig
retning 30m lre + merket stein,
derfra i østlig retning 36m lre + i berg.
og derfra i sydlig retning 33m
lre utgangs punkt.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot nabo eiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendoms eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Tanteieren har viret over hovedkretsen
langs gjerdet fram til byggeveien.
Kjøperen og konsten tilpliktes
og innegne ~~tante~~ den, og holde
gjerde i forsvarlig stand.

notas av selger
Wille. Bukken.

notas av kjøper
Jarl. Sathmet.

Te viltelighet.

~~Hfr. S/A.~~

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? *Ja*
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Ja*
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Ja*
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Ja*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Til byggetomt.*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *mark 0.02.*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 0.13*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Bakkebo*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom, må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Wilk. Hønu* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Alefred Møllerik Bergsjølf-Flasnes.
Wilk. Hønu.

Antatt til tinglysing 21. juni 19 55.

Tinglyst ved *Nandal* Sorenskriverembete 21. juni 1955.

De n fraskilte del har fått g.nr. 25, br.nr. 69, Bakkebo,
av sk.mk. o.o2.

Tgl.gebyr Kr. 5,-.

Kp. 5/11

Nabolagsprofil

Brekkabakkan 15 - Nabolaget Kolvereid - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kolvereid	13 min
Linje 660, 665, 761, 762, 763	0.8 km
Rørvik lufthavn Ryum	28 min

Skoler

Kolvereid skole (1-10 kl.)	12 min
402 elever, 26 klasser	0.8 km
Val videregående skole	19 min
100 elever, 7 klasser	17.1 km
Ytre Namdal videregående skole	27 min
350 elever, 22 klasser	22.9 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Bjørkåsvegen 2	7 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

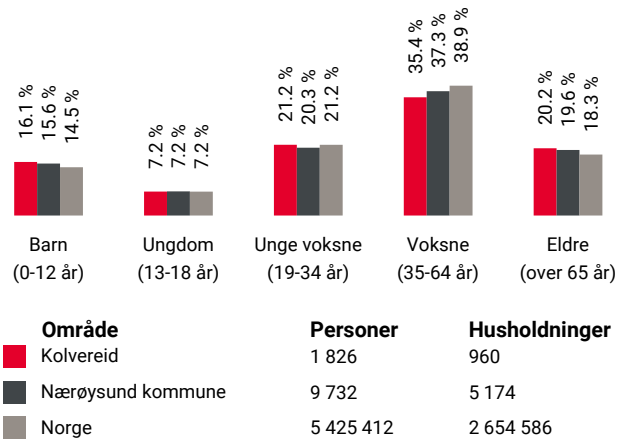
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kolvereid barnehage (1-5 år)	12 min
118 barn	1.1 km
Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)	16 min
38 barn	1.1 km
Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år)	11 min
47 barn	10.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kolvereid	7 min
Post i butikk	0.5 km
Rema 1000 Kolvereid	8 min
PostNord	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

⚽ Kolvereid sentralidrettsanlegg 8 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...

0.5 km

⚽ Kolvereid skole 12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill

0.7 km

🚴 Fysioterapi & Trening 7 min 🚶

Boligmasse



71% enebolig
8% rekkehus
7% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Havnesenteret

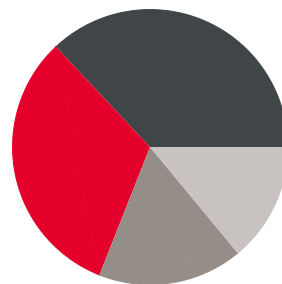
26 min 🚗



Apotek 1 Nærøy

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



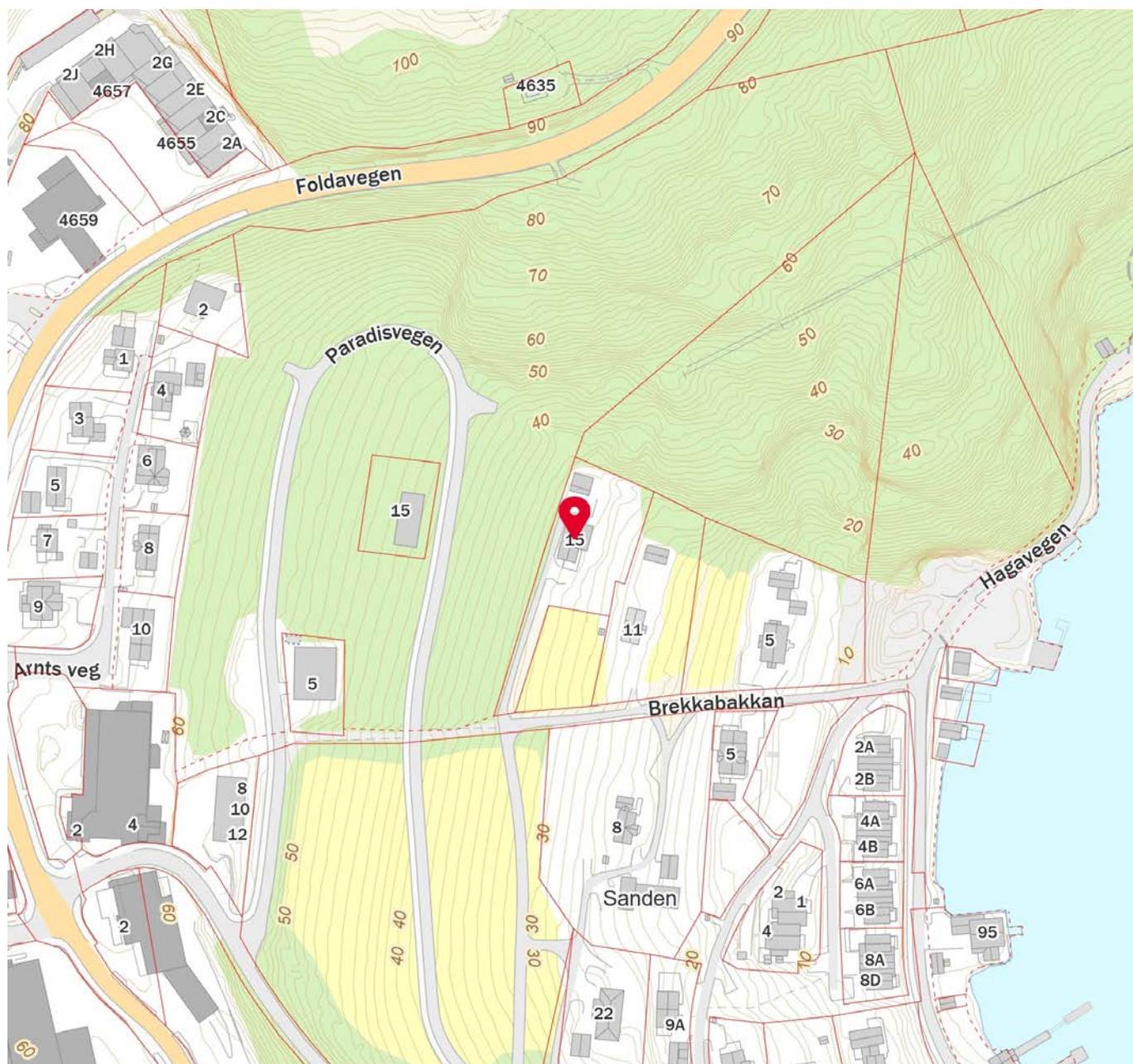
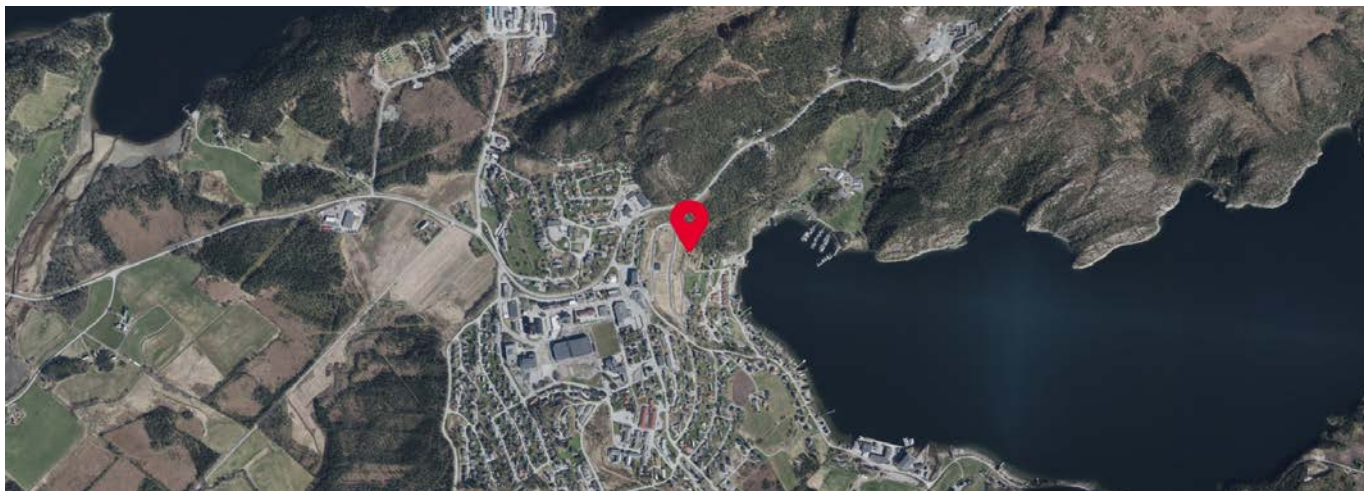
0%

50%

Kolvereid
Nærøysund kommune
Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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: Brekkabakkan 15
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre