

aktiv.



Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY

**Enebolig i etablert nabolag,
Ottersøy**



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 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 49 990,-
Total ink omk.: Kr 1 999 990,-
Årlig festeavgift: Kr 1 396,-
Selger: Havgløtt AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 120/154 kvm
Tomtstr.: 1152.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1707240075

Enebolig i etablert nabolag, Ottersøy

Velkommen til Sagbakkan 11, Ottersøy

Boligen:

- godt vedlikeholdt
- kjøkken fra 2015
- hvitevarer medfølger
- badet ble renoverert i 2020
- TV-stue nede
- oppholdsrom i kjeller

Eiendommen

- asfaltert gårds plass
- garasje med lagringsplass
- velholdt hage
- sentral beliggenhet på Ottersøy

Velkommen på visning!



Innhold

| | |
|-------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 62 |
| Energiattest | 65 |
| Kommunale avgifter | 72 |
| Kommunal tilknytning | 73 |
| El-rapport Tensio | 74 |
| Feierrapport | 75 |
| Bygnings-skisse garasje | 76 |
| Feste info | 77 |
| Matrikkel rapport | 79 |
| Reguleringsbestemmelser | 83 |
| Situasjonskart | 87 |
| Nabolagsprofil | 88 |
| Budskjema | 98 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 14 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Gang , Kjellerstue , Vaskerom ,Toalettrom , Bod

2. etasje

BRA-i: 78 m² Entré , Gang , Trapperom , Bad , Kjøkken , 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1152.9 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Ottersøy Midtre AS

Årlig festeavgift: 1396

Regulering av festeavgift: 20

Neste regulering av festeavgift: 2030

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

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.

Årlig festeavgift

Kr 1 396

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

26.03.1963.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i et etablert byggefelt på Ottersøy. Her er det gå og sykkelavstand til flotte turområder, butikk, skole og barnehage.

Adkomst

Enkel adkomst fra Sagbakken, du kjører fra Eidshaugveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ottersøy barnehage (1-5 år)

Skoler

Nærøysundet skole (1-7 kl.) 10 min

146 elever, 14 klasser 0.7 km

Rørvik skole (1-10 kl.) 13 min

553 elever, 32 klasser 10.6 km

Ytre Namdal videregående skole 11 min

350 elever, 22 klasser 9.6 km

Val videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nærøysundet skole, Linje 660, 763 0.5 km

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en enebolig bygget i 1962 og er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende / stående trekledning. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass. Oppvarming med gulvvarme, panelovner, vedovn og varmepumper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

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.

Se takstrapp

Innhold

1. etasje:

Entré , Gang , Trapperom , Bad , Kjøkken , 3 soverom

Underetasje:

Gang , Kjellerstue , Vaskerom , Toalettrom , Bod

Standard

Sokkel:

Gang / trapp: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmpumpe som oppvarming.

Vaskerom: Malte murflater på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Av fast inventar er det benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg vaskemaskin.

Toalett: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Utstyrt med servant og wc.

Bod: Malte murflater på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

1. etasje:

Trapperom: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling med luke til kaldloft.

Bad: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme som oppvarming.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og gulvmontert wc.

Stue: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.

Varmepumpe og vedovn som oppvarming. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt glassfiberstrie på vegger. Det er etablert flis på vegg over benkeplate. Takess i himling.

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Entre: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

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:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1993. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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:

Takrenner og nedløpsrør er fra 1993 og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro i tre. Adkomst via luke med stige inne o\på soverom. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand. Det registreres stedvise fuktmerker ved rørgjennomføringer / pipe. Det er på befaringsdagen ikke målt fuktavvik ved søk i gitt område. Det observeres fuktmerke i himling ved ventilasjonskanal.

Alle ventilasjonskanaler er uisolerte og har behov for utbedring / iolering. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det er eldre ventilasjonskanal ved pipe bestående av eternitt som er asbestholdig. Det er viktig å sette seg grundig inn i regelverket forbundet med sanering.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres fuktmerke i himling ved ventil på soverom.

Ventilasjonskanaler er uisolert på kaldloftet. I kalde perioder vil de dannes kondens i

kanalen, som renner tilbake til himlingen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Isolering av ventilasjonskanaler på kaldloftet må påregnes.

Adkomst for mus må begrenses.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert veranda med adkomst fra stue i 1.etg. Underliggende tekking er vanskelig å inspisere, men består av papptekking.

Kontrollen er med bakgrunn i begrenset tilkomst kun vurdert ved kontroll fra undersiden av konstruksjonen fra kjellerstue. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader. Det gjøres oppmerksom på lavt rekkverk (ca 78 cm).

Minimumshøyde på rekkverk er 90 cm. Tiltak anbefales,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe tilkoblet vedovn på stue og sotluke i sokkel. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen fuktsikring etablert på grunnen. Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved inseksjon på befaringdagen er det ikke registrert skader av betydning. Vurderes derfor å være i god stand. Det anbefales etablering av plast på grunnen for å begrense tilførsel av fukt til krypprommet.

Vurdering av avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn kledd med belegg. Det mangler håndløper på en side av trappa. Håndløper anbefales etablert. Det er stor avstand i spiler i spilevegg (22 cm). Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk. Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

UNDERETASJE > VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene i rommet har panelplater / murflater. Taket har malt panel. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Det er ved fuktsøk i nedre deler av vegg med malte murflater registrert fuktavvik. Dette er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp. Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale. Veggene har panelplater. Det gjøres oppmerksom på at panelplater (mdf) ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling i våtsoner der vegg vil være fuktutsatt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre deler av murvegger.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Se ytterligere kommentarer under punktet "rom under terreng".

UNDERETASJE > VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Vaskerommet har et eldre soilsuk. Overgang mellom sluk og overflatemateriale vil over tid ikke være tett. Risiko for skade er minimal i og med at vann ved lekkasje vil renne ned under gulv og i grunnen under boligen. Det anbefales allikevel å vurdere muligheten for å oppgradere overflater i rommet og skifte av sluk for å opprette mulighet for tetting i overgang sluk / overflatemateriale.

Vurdering av avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved en senere oppgradering av vaskerommet anbefales det skifte av sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM: Ventilasjon:

Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil. Vurderes å fungere som tiltenkt uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår og utgått på dato. Erfaringsmessig ble det benyttet goudron (asfaltmaling) som utvendig fuktsikring av grunnmur. Det er normalt ikke behov for drenering der det er krypkjeller. Drenering vil kun ha sekundær funksjon da fuktsikring av kryprom fortas i rommet med ekesempelvis fuktsperre på grunnen.

Det er noe fukt som kommer inn fra overliggende terreng. Me bakgrunn i dette anbefales det å etablere fuktsperre på grunnen for å begrense tilsig av fukt til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god fuktbegrensende løsning. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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.

Terrengforhold:

Terreng over boligen har fall inn mot bolig. Ideelt bør det være fall på terrenget 3 meter ut fra grunnmur. Det er vanskelig å etablere fall ut fra boligen da det er fjellgrunn. Selv om det er dårlig fall er det ikke mye vann som når krypkjeller. Vurderes derfor ikke være av større betydning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Jevnlig tilsyn fra krypkjeller anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

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

Forhold som har fått TG3:

UNDERETASJE > TOALETTROM: Teknisk anlegg:

Av fast inventar er det et gulvmontert klosett og servant. Ingen symptomer på skader er registrert. Det gjøres oppmerksom på at ikke er avtrekk fra rommet, noe som må etableres for tilfredsstillende luftutskiftning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Avtrekk fra rommet er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, Varmepumpe og Vedovn.

Feiing utført 20.10.2022. Notert av feier: Lite sotmengde. Lite beksot. Eier tar ut sot selv.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 405

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 119

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 485 841

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 846 196

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 145 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:

5060/2/145:

06.05.1963 - Dokumentnr: 1376 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Overført fra: Knr:1751 Gnr:2 Bnr:5 Fnr:27 F

08.08.2024 - Dokumentnr: 1787757 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

06.05.1963 - Dokumentnr: 1376 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

03.09.1973 - Dokumentnr: 5806 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Rettighetshaver:Fnr.32.

Overført fra: Knr:1751 Gnr:2 Bnr:5 Fnr:27

11.04.2003 - Dokumentnr: 1869 - Urådighet
Hefter i ideell 1/21 av matrikkelenhet tilhørende:
Fjær Anne-Grethe
Hefter i ideell 1/21 av matrikkelenhet tilhørende:
Fjær Kari Helene Mordt
Overført fra: Knr:5060 Gnr:2 Bnr:5 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2004 - Dokumentnr: 4977 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5060 Gnr:2 Bnr:5

18.08.2004 - Dokumentnr: 4977 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1751 Gnr:2 Bnr:5 Fnr:27

01.01.2018 - Dokumentnr: 63462 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1751 Gnr:2 Bnr:145

01.01.2020 - Dokumentnr: 1520711 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5051 Gnr:2 Bnr:145

Ferdigattest/brukstillatelse

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 lovlige, 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.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,00))

49 990,- (Omkostninger totalt)

1 999 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 990

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7500,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5320,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument, fotograf og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

28.08.2024



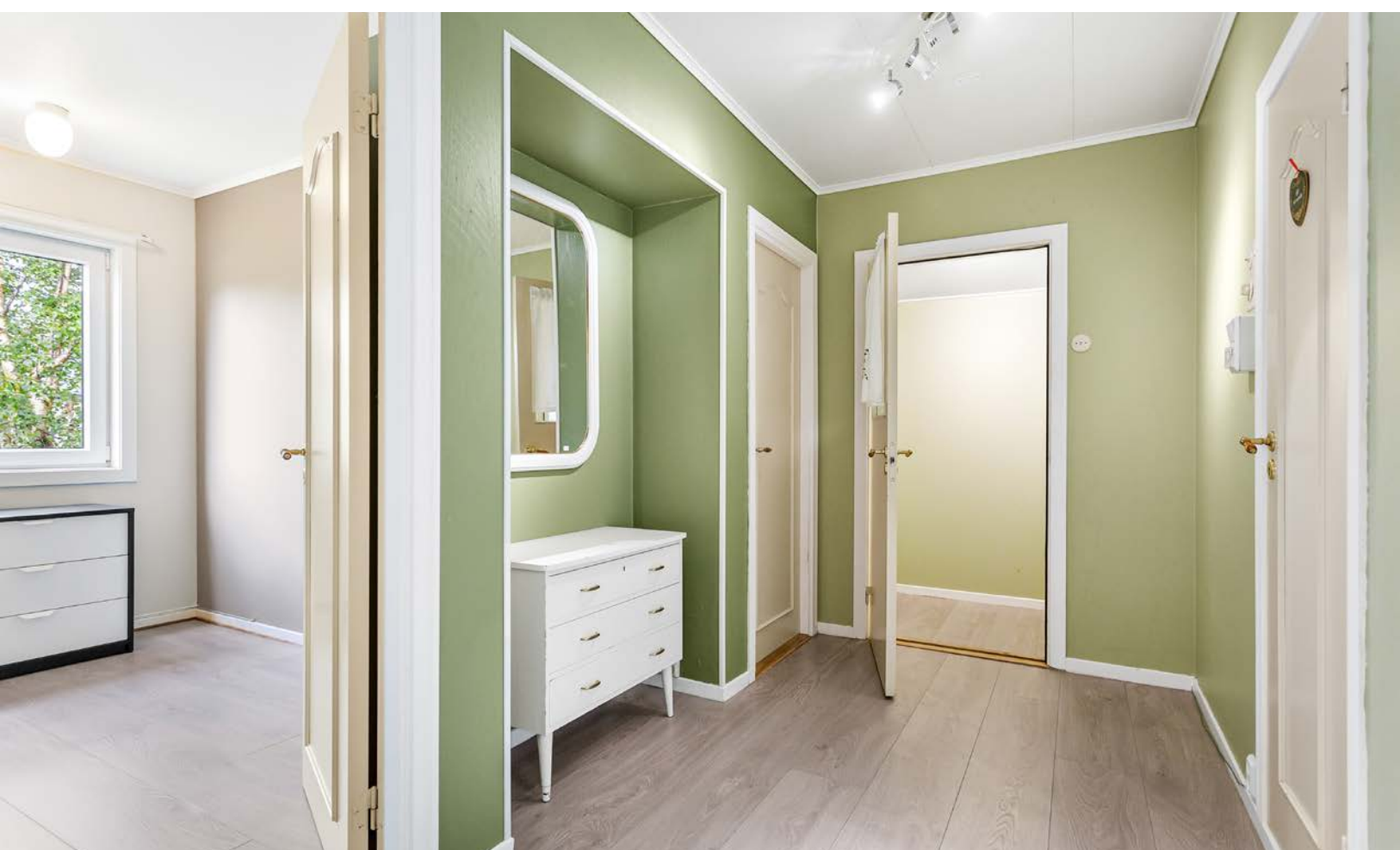










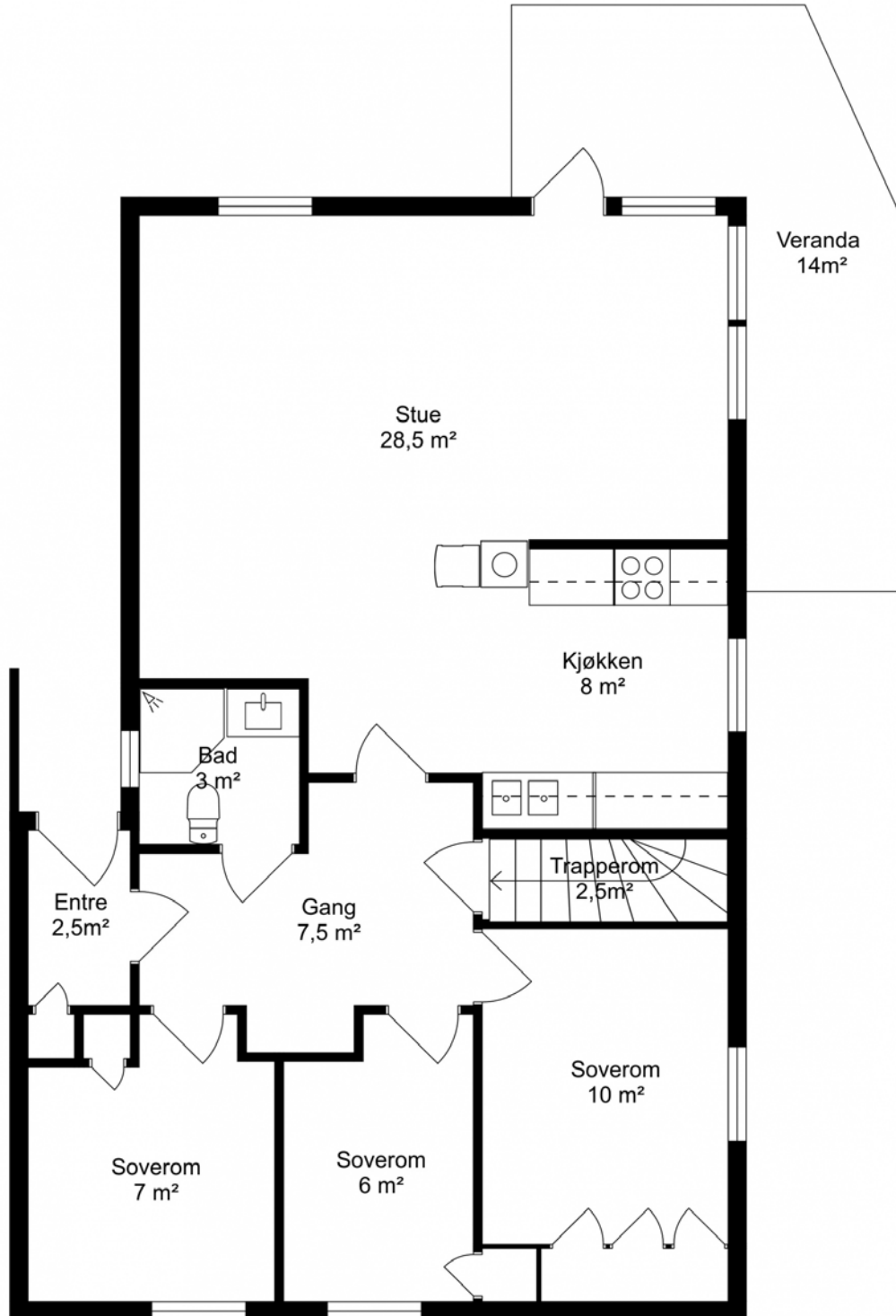






Sagbakkan 11

1. Etasje



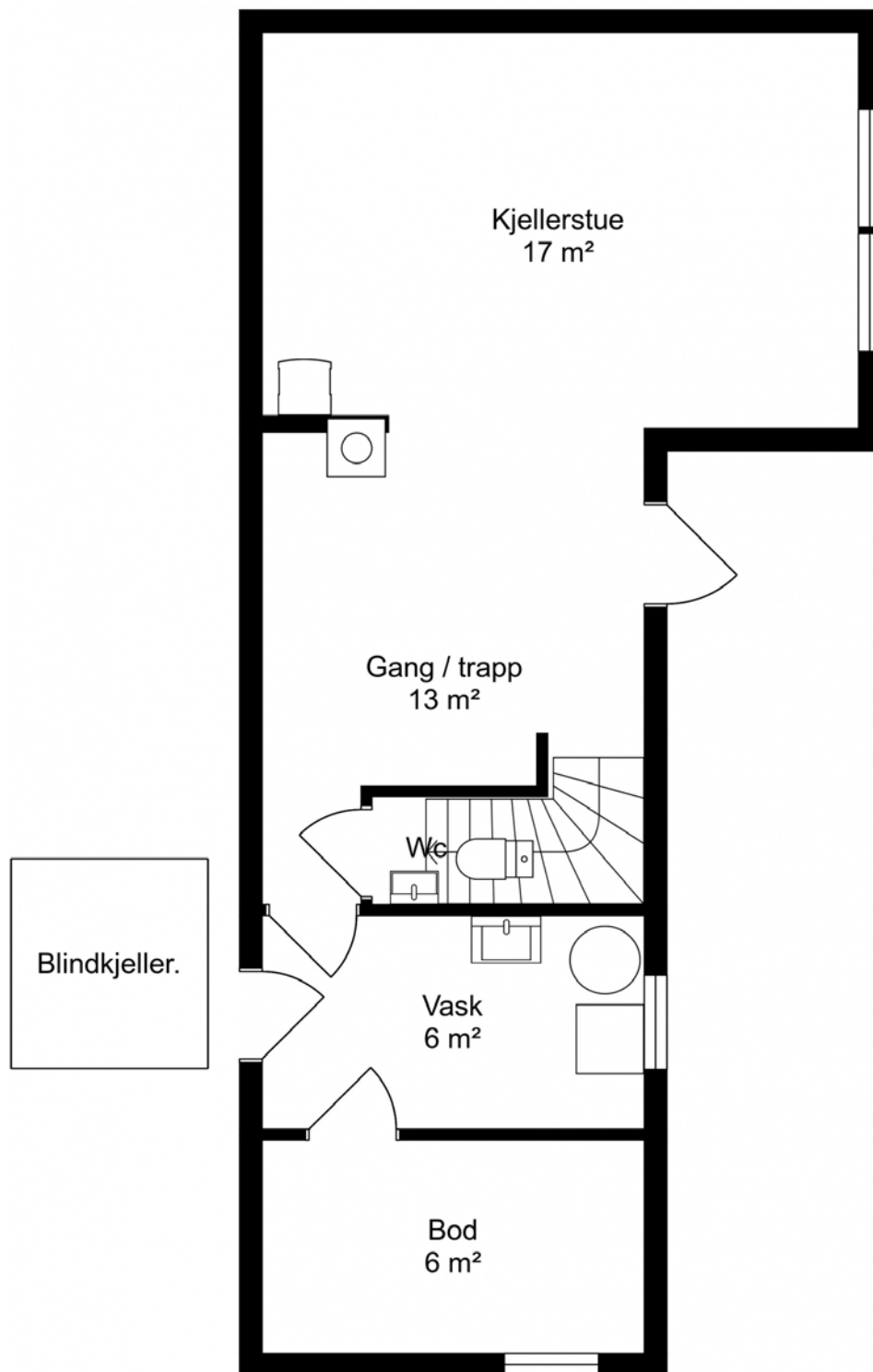
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Sagbakkan 11

U. Etasje







Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY
 NÆRØYSUND kommune
 # gnr. 2, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 18795-1371

Referansenummer: BF4290

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1993. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2.

Takrenner og nedløpsrør er fra 1993 og består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i hovedsak fra byggeår. Liggende kledning øverst i gavlvegg og på oversiden av boligen. Kledning på oversiden er av nyere alder.

Selger opplyser at det er foretatt noe utskiftning av bord etter behov.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Vestfasaden har solslitte overflater med sprekker i deler av kledning. Her må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro i tre. Adkomst via luke med stige inne på soverom.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det registreres stedvise fuktmerker ved rørgjennomføringer / pipe. Det er på befaringsdagen ikke målt fuktavvik ved søk i gitt område.

Det observeres fuktmerke i himling ved ventilasjonskanal.

Alle ventilasjonskanaler er uisolerte og har behov for utbedring / isolering.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det er eldre ventilasjonskanal ved pipe bestående av eternitt som er asbestholdig. Det er viktig å sette seg grundig inn i regelverket forbundet med sanering.

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass montert 2022.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning. Storvinduer på stue består av 2 lags glass og er datert 1986.

Det registreres aldringsslitasje både utvendig og innvendig. Begynnende råte i utvendig kledning mellom de store stuevinduene. Bordene med råte bør skiftes.

Ut over dette er vinduer vurdert å være i god stand.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2016.

Eldre tredør i entre, 1.etg.

Malt balkongdør i tre på stue i 1.etg montert 2024.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Det er etablert veranda med adkomst fra stue i 1.etg.

Underliggende tekking er vanskelig å inspisere, men består av papptekking.

Kontrollen er med bakgrunn i begrenset tilkomst kun vurdert ved kontroll fra undersiden av konstruksjonen fra kjellerstue.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Det gjøres oppmerksom på lavt rekkverk (ca 78 cm). Minimumshøyde på rekkverk er 90 cm.

Tiltak anbefales,

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Selger opplyser at de fleste overflater ble berørt etter overtakelse i 2021.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe tilkoblet vedovn på stue og sotluke i sokkel.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.
TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ingen fuktsikring etablert på grunnen.
Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Ved inspeksjon på befaringdagen er det ikke registrert skader av betydning. Vurderes derfor å være i god stand.
Det anbefales etablering av plast på grunnen for å begrense tilførsel av fukt til krypprommet.

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn kledd med belegg.
Det mangler håndløper på en side av trappa.
Håndløper anbefales etablert.
Det er stor avstand i spiller i spilevegg (22 cm).
Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.
Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår. Dørene er pålagt pyntelister.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er renoveret i 2020 etter en vannskade.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Veggene har våtromstapet. Taket er malt.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 10 mm fall fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er allikevel vurdert ivarett med gulvets fall.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen avvik er registrert på befaringdagen.
Rommet har innredning med nedfelt servant av eldre dato.
Toalett og dusjkabinett av nyere alder.
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Veggene i rommet har panelplater / murflater.
Taket har malt panel.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.
Det er ved fuktsøk i nedre deler av vegg med malte murflater registrert fuktavvik. Dette er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.
Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.
Veggene har panelplater.
Det gjøres oppmerksom på at panelplater (mdf) ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling i våtsoner der vegg vil være fuktutsatt.
Vaskerommet har malt betonggulv.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 65 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Vaskerommet har et eldre soilsuk.

Overgang mellom sluk og overflatemateriale vil over tid ikke være tett.

Risiko for skade er minimal i og med at vann ved lekkasje vil renne ned under gulv og i grunnen under boligen.

Det anbefales allikevel å vurdere muligheten for å oppgradere overflater i rommet og skifte av sluk for å opprette mulighet for tetting i overgang sluk / overflatemateriale.

Rommet har benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil. Vurderes å fungere som tiltenkt uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke foretatt da det i 2022 er foretatt rehabilitering av vegger mellom vaskerom / wc.

Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er ingen indikasjoner på fuktproblematikk ved visuell kontroll av konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Av fast inventar er det et gulvmontert klosett og servant.

Ingen symptomer på skader er registrert

Det gjøres oppmerksom på at ikke er avtrekk fra rommet, noe som må etableres for tilfredsstillende luftutskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Det kan foreligge enkelte strekk med kobberør som er fra byggeår. TG 2 settes på grunn av alder på bygningsdelen.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Det er installert 2 varmpumper i boligen.

1 på stue med produksjonsår 2012 og en i sokkel med produksjonsår 2021.

Varmpumpene fungerer som tiltenkt.

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter, produksjonsår 2018.

Er gulvmontert på vaskerom.

Ingen avvik er registrert ved kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår og utgått på dato.

Erfaringsmessig ble det benyttet goudron (asfaltmaling) som utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det er normalt ikke behov for drenering der det er krypkjeller. Dreneringe vil kun ha sekundær funksjon da fuktsikring av kryprom fortas i rommet med ekesempelvis fuktsperre på grunnen.

Det er noe fukt som kommer inn fra overliggende terreng. Me bakgrunn i dette anbefales det å etablere fuktsperre på grunnen for å begrense tilsig av fukt til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god fuktbegrensende løsning. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygningen har betonggrunnmur iblandet stein.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller.

Det er på befaringdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det er satt opp en forstøtningsmur ned mot innkjøring til garasje.

Det er en sprekke inn mot hjørne. Ingen utglidning er registrert.

Vurderes derfor å oppfylle sin funksjon.

Terrenget over boligen har fall inn mot bolig.

Ideelt bør det være fall på terrenget 3 meter ut fra grunnmur.

Det er vanskelig å etablere fall ut fra boligen da det er fjellgrunn.

Selv om det er dårlig fall er det ikke mye vann som når krypkjeller.

Vurderes derfor å ikke være av større betydning.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

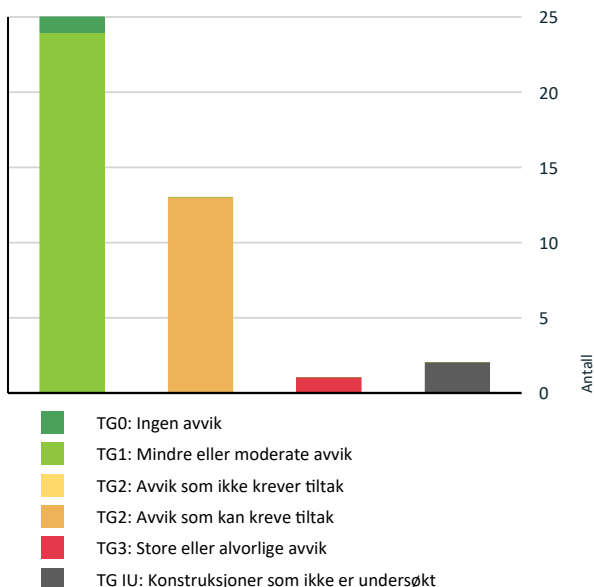
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Arealer

[Gå til side](#)

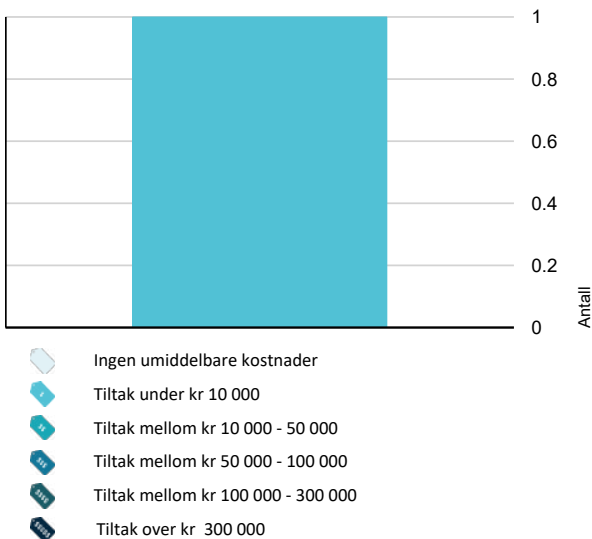
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1993 | Modernisering | Ny takteking, takrenner. |
| 1993 | Modernisering | Utskiftning av en del utvendig bordkledning. |
| 2016 | Modernisering | Ny ytterdør |
| 2018 | Modernisering | Ny varmtvannsbereder. |
| 2020 | Modernisering | En vegg på overside har fått ny kledning. |
| 2020 | Modernisering | 2020 / 2021 - Oppgradert bad etter skade. |
| 2022 | Modernisering | Utvendige fasader er malt. |
| 2022 | Modernisering | Ny varmepumpe, underetasje. |
| 2022 | Modernisering | Nye pvc vinduer |
| 2022 | Modernisering | Nye hvitevarer kjøkken |
| 2023 | Modernisering | Elanlegg kontroller av det lokale eltilsyn. Avvik rettet av autorisert elektriker. |
| 2024 | Modernisering | Ny terrassedør 1.etg (stue) |

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1993. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

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

Takrenner og nedløpsrør er fra 1993 og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i hovesak fra byggeår. Liggende kledning øverst i gavlvegg og på oversiden av boligen. Kledning på oversiden er av nyere alder.

Selger opplyser at det er foretatt noe utskiftning av bord etter behov.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Vestfasaden har solslitte overflater med sprekker i deler av kledning.

Her må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taktro i tre. Adkomst via luke med stige inne o\på soverom.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det registreres stedvise fuktmerker ved rørgjennomføringer / pipe. Det er på befaringsdagen ikke målt fuktavvik ved søk i gitt område.

Det observeres fuktmerke i himling ved ventilasjonskanal.

Alle ventilasjonskanaler er uisolerte og har behov for utbedring / isolering.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det er eldre ventilasjonskanal ved pipe bestående av eternitt som er asbestholdig. Det er viktig å sette seg grundig inn i regelverket forbundet med sanering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres fuktmerke i himling ved ventil på soverom.

Ventilasjonskanaler er uisolert på kaldloftet. I kalde perioder vil de dannes kondens i kanalen, som renner tilbake til himlingen.

Konsekvens/tiltak

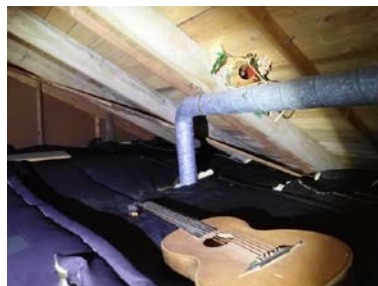
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Isolering av ventilasjonskanaler på kaldloftet må påregnes.

Adkomst for mus må begrenses.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass montert 2022.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Storvinduer på stue består av 2 lags glass og er datert 1986.
Det registreres aldringsslitasje både utvendig og innvendig. Begynnende råte i utvendig kledning mellom de store stuevinduene. Bordene med råte bør skiftes.

Ut over dette er vinduer vurdert å være i god stand.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2016.
Eldre tredør i entre, 1.etg.
Malt balkongdør i tre på stue i 1.etg montert 2024.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda med adkomst fra stue i 1.etg.
Underliggende tekking er vanskelig å inspisere, men består av papptekking.
Kontrollen er med bakgrunn i begrenset tilkomst kun vurdert ved kontroll fra undersiden av konstruksjonen fra kjellerstue.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Det gjøres oppmerksom på lavt rekkverk (ca 78 cm). Minimumshøyde på rekkverk er 90 cm. Tiltak anbefales,

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Selger opplyser at de fleste overflater ble berørt etter overtakelse i 2021.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe tilkoblet vedovn på stue og sotluke i sokkel.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ingen fuktsikring etablert på grunnen.
Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Ved inspeksjon på befaringdagen er det ikke registrert skader av betydning. Vurderes derfor å være i god stand.
Det anbefales etablering av plast på grunnen for å begrense tilførsel av fukt til krypprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn kledd med belegg. Det mangler håndløper på en side av trappa. Håndløper anbefales etablert. Det er stor avstand i spiler i spilevegg (22 cm). Åpninger forbundet med trapper bør ikke overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår. Dørene er pålagt pyntelister. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er renoveret i 2020 etter en vannskade. Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 10 mm fall fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er allikevel vurdert ivarettatt med gulvets fall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant av eldre dato.

Toalett og dusjkabinett av nyere alder.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i rommet har panelplater / murflater. Taket har malt panel.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.
Det er ved fuktsøk i nedre deler av vegg med malte murflater registrert fuktavvik. Dette er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.
Se under punktet "rom under terreng" for videre omtale.

Veggene har panelplater.
Det gjøres oppmerksom på at panelplater (mdf) ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling i våtsoner der vegg vil være fuktutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre deler av murvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Se ytterligere kommentarer under punktet "rom under terreng".

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har malt betonggulv.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 65 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et eldre soilsuk.
Overgang mellom sluk og overflatemateriale vil over tid ikke være tett.
Risiko for skade er minimal i og med at vann ved lekkasje vil renne ned under gulv og i grunnen under boligen.
Det anbefales allikevel å vurdere muligheten for å oppgradere overflater i rommet og skifte av sluk for å opprette mulighet for tetting i overgang sluk / overflatemateriale.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn anbefales.

Ved en senere oppgradering av vaskerommet anbefales det skifte av sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. .

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig avtrekk via veggventil.
Vurderes å fungere som tiltenkt uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det i 2022 er foretatt rehabilitering av vegger mellom vaskerom / wc.
Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.
Det er ingen indikasjoner på fuktproblematikk ved visuell kontroll av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er utskiftet i 2022.

Rommet har laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Teknisk anlegg

Av fast inventar er det et gulvmontert klosett og servant.

Ingen symptomer på skader er registrert

Det gjøres oppmerksom på at ikke er avtrekk fra rommet, noe som må etableres for tilfredsstillende luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fra rommet er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Det kan foreligge enkelte strekk med kobberrør som er fra byggeår. TG 2 settes på grunn av alder på bygningsdelen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper i boligen.

1 på stue med produksjonsår 2012 og en i sokkel med produksjonsår 2021.

Varmepumpene fungerer som tiltenkt.

1 TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter, produksjonsår 2018.

Er gulvmontert på vaskerom.

Ingen avvik er registrert ved kontroll.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Ja

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår og utgått på dato.

Erfaringsmessig ble det benyttet goudron (asfaltmaling) som utvendig fuksikring av grunnmur.

Det er normalt ikke behov for drenering der det er krypkjeller. Dreneringe vil kun ha sekundær funksjon da fuksikring av kryprom fortas i rommet med ekesempelvis fuksperre på grunnen.

Det er noe fukt som kommer inn fra overliggende terreng. Me bakgrunn i dette anbefales det å etablere fuksperre på grunnen for å begrense tilsig av fukt til kryprommet. Dette er erfaringsmessig en god fuksbegrensende løsning.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- 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 1 Grunnmur og fundamenter

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

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er satt opp en forstøtningsmur ned mot innkjøring til garasje.

Det er en sprekk inn mot hjørne. Ingen utglidning er registrert.

Vurderes derfor å oppfylle sin funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtet over boligen har fall inn mot bolig.

Ideelt bør det være fall på terrengtet 3 meter ut fra grunnmur.

Det er vanskelig å etablere fall ut fra boligen da det er fjellgrunn.

Tilstandsrapport

Selv om det er dårlig fall er det ikke mye vann som når krypkjeller.
Vurderes derfor ikke være av større betydning.

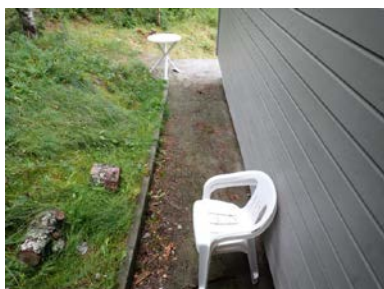
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig tilsyn fra krypkjeller anbefales.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

Garasjen har støpt gulv. Hovedkonstruksjon over av bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Garasjeport er en vippeport i metall. Garasjen er tilkoblet strøm.

Vedlikehold

Garasjen har slitasje / skjevheter. Det må derfor påregnes rehabilitering for at garasjen skal tilfredsstillе dagens forventning til standard og funksjonalitet.

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

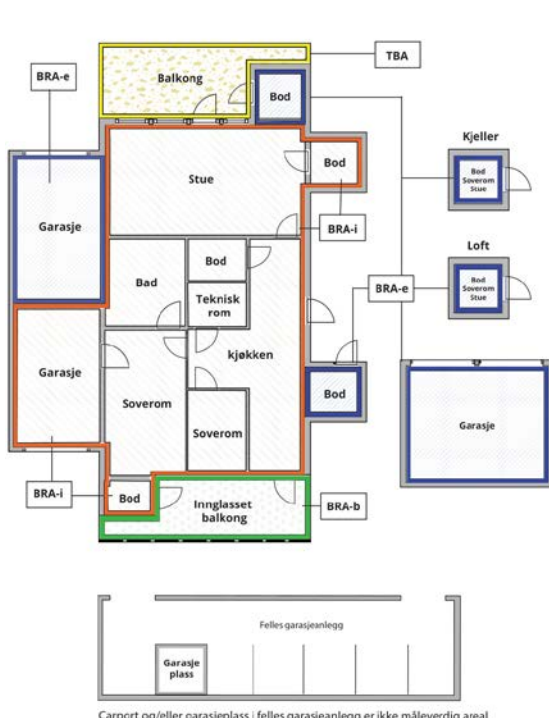
Hva er måleverdig areal?

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.



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | 78 | | | 78 | 14 |
| Underetasje | 42 | | | 42 | |
| SUM | 120 | | | | 14 |
| SUM BRA | 120 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Entré , Gang , Trapperom , Bad , Kjøkken , 3 soverom | | |
| Underetasje | Gang , Kjellerstue , Vaskerom , Toalettrom , Bod | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 34 | | 34 | |

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| SUM | | 34 |
| SUM BRA | 34 | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.etasje | | Garasje | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 114 | 6 |
| Garasje | 0 | 34 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 15.8.2024 | Ståle Hjelmseth | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 2 | 145 | | 0 | 1152.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Sagbakkan 11

Hjemmelshaver

Fjær Anne-Grethe, Fjær Bjørg, Mordt-Østergaard
Elisabeth, Fjær Kari Helene Mordt, Forseth
Kjellrun Fjær, Fjær Oddvar, Fjær Sigrun, Fjær
Sigurd Arnljot, Fjær Turid Bremer, Havgløtt AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Ottersøy, ca 9,7 km (7 minutter kjøring) østover fra Rørvik sentrum i Nærøysund kommune.

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

Tomten er skrånende mot sørves. Er opparbeidet med asfaltert parkering for flere biler mot sørvest.
Noe plenarealer og diverse beplantning. Naturtomt på oversiden av boligen.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 300 000 | 2022 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF4290>

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. | |
| 1707240075 | |
| Selger 1 navn | |
| Ole Petter Fjær | |
| Gateadresse | |
| Sagbakkan 11 | |
| Poststed | Postnr |
| OTTERSØY | 7940 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| <input type="text"/> | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| <input type="text"/> | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Document reference: 1707240075

Tilleggs kommentar

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.

Se takstrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

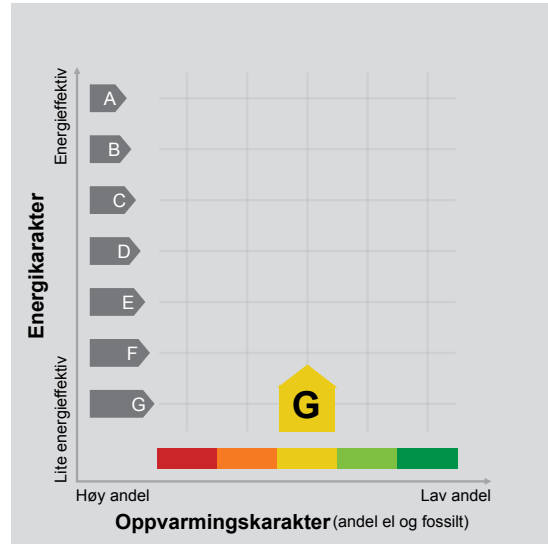
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Ole Peter Fjær | aecb81fa7ac189e786b4d28 86fbd43765ab70c0d | 28.08.2024 09:16:45 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1707240075

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Sagbakkan 11 |
| Postnummer | 7940 |
| Sted | OTTERSØY |
| Kommunenavn | Nærøysund |
| Gårdsnummer | 2 |
| Bruksnummer | 145 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 186813405 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-14629 |
| Dato | 25.08.2024 |
| Innmeldt av | STÅLE HJELMSETH |



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

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

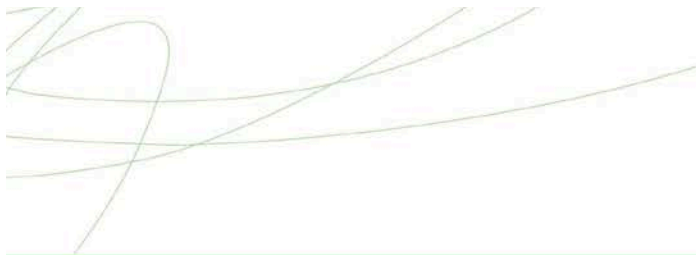
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

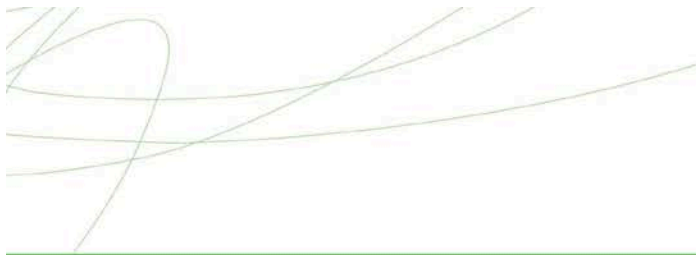
- Randsonoisolering av etasjeskillere

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Tiltak utendørs

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1962 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 120 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 2 **Bruksnr.:** 145

Adresse: Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY

Referanse: 1707240075

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

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---------------------|----------|--------------|
| Vann | | 4485 |
| Avløp | | 4188 |
| Renovasjon | | 6120 |
| Branntilsyn, feiing | | 612 |
| Eiendomsskatt | | 3119 |

Vannmåler: Ja

| | Dato | Målestand m3 |
|-------------|------------|--------------|
| Sist avlest | 02.02.2024 | 292 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 11.11.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 2 **Bruksnr.:** 145

Adresse: Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY

Referanse: 267/3000142/3011538/Sagbakkan 11

| | |
|--------------|---|
| Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| Vei | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|----------|-----------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 2 | Bruksnr: | 145 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY | | | | | | |
| Dato: | 21.08.2024 | Målnummer: | | | | | |

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

| | Ja | Nei |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke? | | |
| Dato for siste kontroll av anlegget: | 26.10.2022 | |
| Merknader: | | |

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: mandag 26. august 2024 09:17
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8001672

Ny melding om din Infoland®-ordre #8001672

Ordre referanse: 1707240075

2024-08-26T09:16:57.040\textFeiing utført 20.10.2022. Notert av feier: Lite sotmengde. Litt beksot. Eier tar ut sot selv.

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

Tidligere meldinger for denne ordren:

ProductData

Productdata

Matrikkel: 5060/2/145/0/0 Id: 154959094 Label: Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 161.0 Adresse: Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY
Etasjekode: H0101 Bruksareal: 161.0 Andelseier0: Anne-Grethe Fjær Andelseier1: Bjørg Fjær Andelseier2:
Elisabeth Mordt-Østergaard Andelseier3: Kari Helene Mordt Fjær Andelseier4: Kjellrun Fjær Forseth Andelseier5:
Oddvar Fjær Andelseier6: Sigrú

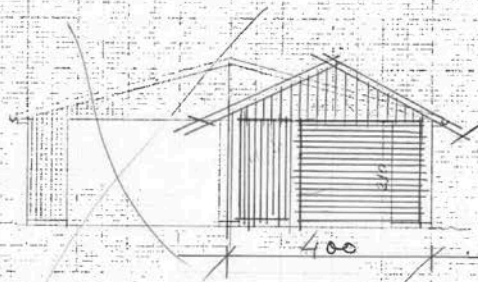
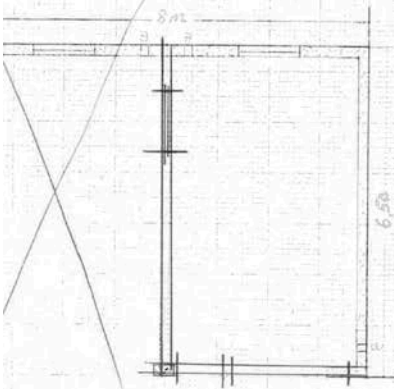
VEAL juni 27/77

Vedlegg nr. 643/77

HERØY BYGNINGSRÅD 22/6-73

HERØY BYGNINGSRÅD 29/6-77

Sak 268/77



Garasje

~~Alf Nilsson~~

Tor Sørvik

Ottersøy Midtre AS
Mottaker Adresse
 7940 Ottersøy

Vår referanse:
 1707240075

Vår saksbehandler:
 Anniken Waagø

Telefon:
 971 29 762

Vår dato:
 28.08.2024

**Salg av Sagbakkan 11, 7940 Ottersøy,
 gnr. 2, bnr. 145 (Ideell andel 1/1) i Nærøysund kommune
 Eier: Havgløtt AS**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1.396,- kroner Forfallsdato: 01.04.24

Neste avtalte regulering: 2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Årlig 100%

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2010

Avtalt utløp av festekontrakten: —

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

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

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

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

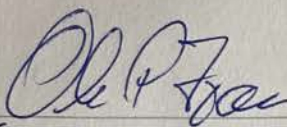
Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

aktiv.

Bortfesteres underskrift



Telefonnummer

95850702

E-post

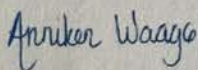
olep@opfiær.no

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik



Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikelenhhet

Gnr: 2 Bnr: 145 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

øst: Nord:
øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja


Matrikelrapport BYG0011
Kommune: 5060 NÆRØYSUND
Bygg
**Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

| Byggningsnr | Løpnr | Endringskode | Byggningsstatus | Bygningstype | Antall boenheter | Næringsgruppe | | Bruksareal | | Antall boenheter | | Bruksareal | | Totalt | Totalt |
|-------------|-------|--------------|-----------------|--------------|------------------|---------------|----------|------------|-------|------------------|-------|------------|-------|--------|--------|
| | | | | | | Tatt i bruk | Enebolig | Bolig | Annet | Bolig | Annet | Bolig | Annet | | |
| 186 813 405 | | | Tatt i bruk | 111 Enebolig | 1 | 161 | 0 | 161 | 0 | 161 | 0 | 161 | 0 | 0 | 0 |

Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdiggattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Bebygd areal
 7194908 608460 0

| Etasjeplan | Etasje | Antall boenheter | Bruksareal | | Bruksareal | | Totalt | Totalt |
|-------------|--------|------------------|------------|-------|------------|-------|--------|--------|
| | | | Bolig | Annet | Bolig | Annet | | |
| Hovedetasje | 1 | 1 | 83.0 | 0.0 | 83.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Underetasje | 1 | 0 | 78.0 | 0.0 | 78.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

| Bruksenhet Type | Bruksareal Bolig | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse | Matrikelenhetsnummer |
|-----------------|------------------|----------|---------------|----------|---------|---------|----------------------|
| | | | | | | | |

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

| Rolle | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|------------------|------------------------|------------|---|--------|
| Hjemmelshaver | Død | 080662 | FJÆR ANNE-GRETHE | | | 1 / 21 |
| Hjemmelshaver | Død | 200124 | FJÆR BJØRG | | | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | | 171164 | FJÆR KARI HELENE MORDT | H0603 | DBO V/ ARILD FJÆR LIFARET 24 1414 TROLLÅSEN ROLF HOFMOS GATE 11 | 1 / 21 |
| Hjemmelshaver | Død | 050728 | FJÆR ODDVAR | | 0655 OSLO V/TORBJØRG FJÆR STRANDGATA 10 | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | Død | 210430 | FJÆR SIGRUN | | 7900 RØRVIK V/ ANDERS KRISTIAN FJÆR GAMMELGÅRDSV. 7 | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | | 040338 | FJÆR SIGURD ARNLJOT | | 7940 OTTERSØY Poppelvegen 6B 7058 CHARLOTTENLUND | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | Død | 010520 | FJÆR TURID BREMER | | | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | | 010541 | FORSETH KJELLRUN FJÆR | H0403 | RINGVÅLVEGEN 352 A 7089 HEIMDAL | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | Død | 091266 | MORDT-ØSTERGAARD E | | | 1 / 21 |
| Fester | | 989277030 | HAVGLØTT AS | | Postboks 58 7901 RØRVIK | 1 / 1 |

**Matrikelrapport****Bygg****Koordinatsystem:****Kommune: 5060 NÆRØYSUND****22 - EUREF89 UTM Sone 32**

| Bygningsnr | Løpenr | Endringskode | Bygningsstatus | Bygningstype | Føds.dato/org.nr | Navn | Næringsgruppe | | | Bruksareal | | | Bruksenhet | | | Totalt | Andel |
|------------|--------|--------------|----------------|--------------|------------------|------|---------------|-------|-------|------------|-------|-------|------------|-------|-------|--------|-------|
| | | | | | | | boenhete | bolig | annet | Antall | bolig | annet | annet | bolig | annet | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|-------------------------|------------|--|---|---|---|------------|------|-----|--------------|---|---|
| 300 628 847 | | | Tatt i bruk | 181 | Garasjeuthus anneks til | | | 0 | 0 | 0 | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Datoer: | Rammetilatelse | Igangsettingstill. | Midl. brukstillat. | Ferdigattest | Tatt i bruk | 25.06.2017 | | | | | 7194887,37 | Nord | Øst | Bebygd areal | | 0 |

| Etasjeplan | Etasje | Antall boenheter | Bruksareal | | | Bruksenhet | | | Totalt |
|-------------|-----------------|------------------|------------|---------------|----------|------------|--------------|----------------|--------|
| | | | Bolig | Annnet | Totalt | Bolig | Annnet | Totalt | |
| Hovedetasje | 1 | 0 | 0.0 | 30.0 | 30.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Bruksenhet | Type | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse | Matrikkelenhet | |
| H0101 | Annet enn bolig | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5060 - 2/145 | | |

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

| Rolle | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|------------------|------------------------|------------|---|--------|
| Hjemmelshaver | Død | 080662 | FJÆR ANNE-GRETHE | | | 1 / 21 |
| Hjemmelshaver | Død | 200124 | FJÆR BJØRG | | DBO V/ ARILD FJÆR LIFARET 24 1414 TROLLÅSEN | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | | 171164 | FJÆR KARI HELENE MORDT | H0603 | ROLF HOFMOS GATE 11 0655 OSLO | 1 / 21 |
| Hjemmelshaver | Død | 050728 | FJÆR ODDVAR | | V/TORBjørG FJÆR STRANDGATA 10 7900 RØRVIK | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | Død | 210430 | FJÆR SIGRUN | | V/ ANDERS KRISTIAN FJÆR GAMMELGÅRDSV. 7 7940 OTTERSØY | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | | 040338 | FJÆR SIGURD ARNLJOT | | Poppelvegen 6B 7058 CHARLOTTENLUND | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | Død | 010520 | FJÆR TURID BREMER | | | 1 / 7 |
| Hjemmelshaver | | 010541 | FORSETH KJELLRUN FJÆR | H0403 | RINGVÅLVEGEN 352 A | 1 / 7 |



Matrikelrapport **BYG0011**

Kommune: 5060 NÆRØYSUND

Bygg

**Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

| Bygningsnr | Løpenr | Endrings- kode | Bygningsstatus | Status | Føds.dato/org.nr | Bygningstype | Navn | Næringsgruppe | Antall | | Bruksareal | | Bruttoareal | | Andel | |
|---------------|--------|-------------------|----------------|--------|------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|----------|------------|-------|-------------|-------|--------|--------|
| | | | | | | | | | boenhete | boenhete | Bolig | Annet | Bolig | Annet | | Totalt |
| Hjemmelshaver | | | Død | | 091266 | | MORDT-ØSTERGAARD E | | | | | | | | 1 / 21 | |
| Fester | | | | | 989277030 | | HAVGLØTT AS | | | | | | | | 1 / 1 | |
| Bruksenhet | | | | | | | | | Adresse | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 7089 HEIMDAL | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Postboks 58 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 7901 RØRVIK | | | | | | | |

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV REGULERINGSPLAN OTTERSØY ALT. IV, REV. JUNI 1999

Dato for kommunestyrets vedtak: 17.06.99

Purkholmen område

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for del av reguleringsplan benevnt Ottersøy alt. IV.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde
- Kombinert formål
- Trafikkområde (offentlig)
- Friområde
- Spesialområde
- Fellesbestemmelser

§ 3

BYGGEOMRÅDER

3.1. BOLIGER

- 3.1.1. I området kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.1.2. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
- 3.1.3. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje, men Det faste utvalget for plansaker kan imidlertid tillate innredet loftsetasje til rom for varig opphold, samt der terrenget etter utvalgets skjønn ligger til rett for det, tillate innredet sokkeletasje i samsvar med bestemmelsene i teknisk forskrift. Gesimshøyde og sokkelhøyde kan fastsettes av Det faste utvalget for plansaker i forbindelse med behandlingen av byggesøknaden. Maksimal tillatte takvinkel er 45 grader.
- 3.1.4. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av Det faste utvalget for plansaker. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det faste utvalget for plansaker kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate frittliggende garasje. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 3.1.5. Utnyttelsesgraden, dvs. bebyggelsens grunnflate, skal ikke overstige 20% av netto tomteareal.
- 3.1.6. Innendørs støynivå i boliger må tilfredsstillende grenseverdier i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet.

3.3. INDUSTRI

- 3.3.1. I området kan bygninger oppføres til industriformål med tilhørende produksjons-/lager og administrasjonslokaler. Det faste utvalget for plansaker kan, der forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. Utvalget kan tillate innredning av vaktmesterleilighet o.l. dersom helsemyndigheten samtykker.
- 3.3.2. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 kvm. golvflate for industri- og kontorlokaler og 200 kvm. golvflate for lagerlokaler. Det faste utvalget for plansaker kan kreve flere parkeringsplasser for den enkelte virksomhet enn minstekravet der utvalget finner behov for det.
- 3.3.3. Utnyttelsesgraden, dvs. bebyggelsens grunnflate, skal ikke overstige 70% av netto tomteareal.
- 3.3.4. Virksomheter som etter Det faste utvalget for plansakers skjønn antas å medføre spesiell sjenanse eller ulempe for omgivelsene, kan utvalget henvise til bestemte deler av industriområdet eller andre industriområder.
- 3.3.5. Bebyggelsen kan oppføres med takhøyde maks. 40 m over NGO's kote 0. Denne høyde gjelder også for kraner og andre faste konstruksjoner. Bebyggelsens plassering på tomte fastsettes av Det faste utvalget for plansaker. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av Det faste utvalget for plansaker. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
- 3.3.6. Det faste utvalget for plansaker skal godkjenne fargebruken på bygninger.
- 3.3.7. "Retningslinjer for begrensnings av støy fra industri m.v." fra SFT-T-506 av mars 1985 skal gjelde.

3.5 ALMENNYTTIG FORMÅL

- 3.5.1. Området regulert til almenntillegget formål, kan benyttes til plassering av gammel brygge "RØDBRYGGA" m/tilhørende parkeringsareal.

§ 4

4.4 KOMBINERTE FORMÅL TRAFIKK/INDUSTRI

- 4.4.1. I området kan oppføres bygninger til industriformål med tilhørende produksjons-/lager og administrasjonslokaler, samt kai/havneanlegg m/tilhørende trafikkareale. Det faste utvalget for plansaker kan, der forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området, samt tillate innredning av vaktmesterleilighet o.l. dersom helsemyndigheten samtykker.
- 4.4.2. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 kvm. gulvflate for industri- og kontorlokaler og 200 kvm. gulvflate for lagerlokaler. Det faste utvalget for plansaker kan kreve flere parkeringsplasser for den enkelte virksomhet enn minstekravet der utvalget finner behov for det.
- 4.4.3. Utnyttelsesgraden, dvs. bebyggelsens grunnflate, skal ikke overstige 70% av netto tomteareal.
- 4.4.4. Virksomheter som etter Det faste utvalget for plansakers skjønn antas å medføre spesiell sjenanse eller ulempe for omgivelsene, kan utvalget henvise til bestemte deler av området eller andre områder.
- 4.4.5. Bebyggelsen kan oppføres med takhøyde maks. 40 m over NGO's kote 0. Denne høyde gjelder også for kraner og andre faste konstruksjoner. Bebyggelsens plassering på tomta fastsettes av Det faste utvalget for plansaker. Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av Det faste utvalget for plansaker. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
- 4.4.6. Det faste utvalget for plansaker skal godkjenne fargebruken på bygninger.
- 4.4.7. "Retningslinjer for begrensnig av støy fra industri m.v." fra SFT-T-506 av mars 1985 skal gjelde.

§ 5

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

Trafikkområde land

- 5.1. I området kan anlegges:
- kjøreveger og fortau
 - kai- og havneanlegg
- 5.2. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til normaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Trafikkområde sjø

- 5.3. Område kan nyttes til båttrafikk og havn tilknyttet kaianlegg.

§ 6 FRIOMRÅDER

- 6.1. Området skal nyttes til park, sport og lek.
Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av Det faste utvalget for plansaker.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7. FRISIKTSONER

- 7.1. Innenfor siktsonen skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers plan. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.
- 7.2. Klimavernsone
Området skal tjene som skogsbevokst "vernebelte" mellom boligfelt og industriområde, samt også fungere som klimaskjerm for vindutsatt område. Det tillates ikke hogst i området.
- 7.3. Område for kulturminner (bevaring)
Området omfatter automatiske fredede kulturminner. Det må ikke skje tiltak innenfor området som er i konflikt med Kulturminneloven.
For gravrøysar som evt. blir utgravd, endres reguleringsformålet til spesialområde - klimavernsone.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

- 8.1. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- 8.2. For gravrøysar som evt. blir utgravd, endres reguleringsformålet til Spesialområde - klimavernsone.

| | | | | | | |
|---|------------------------|--------------------------------------|----------|--------------------|---|--------|
|  | SITUASJONSKART | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 2 | Bnr: 145 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | | Adresse: Sagbakkan 11, 7940 OTTERSØY | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | | | |
| NÆRØYSUND KOMMUNE | Dato: 16/11-2021 Sign: | | | Målestokk 1:500 | | |



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

Nabolagsprofil

Sagbakkan 11

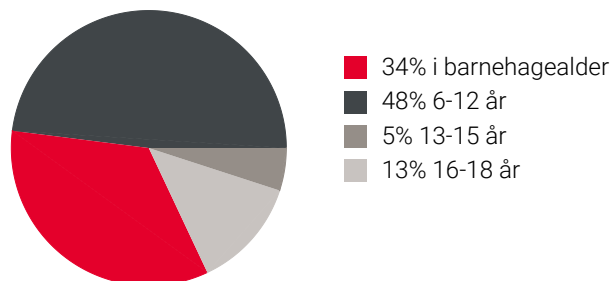
Offentlig transport

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| 🚶 Nærøysundet skole Linje 660, 763 | 8 min 🚶 0.5 km |
| ✈ Rørvik lufthavn Ryum | 13 min 🚶 |

Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Nærøysundet skole (1-7 kl.) 146 elever, 14 klasser | 10 min 🚶 0.7 km |
| Rørvik skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser | 13 min 🚶 10.6 km |
| Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser | 11 min 🚶 9.6 km |
| Val videregående skole 100 elever, 7 klasser | 22 min 🚶 20 km |

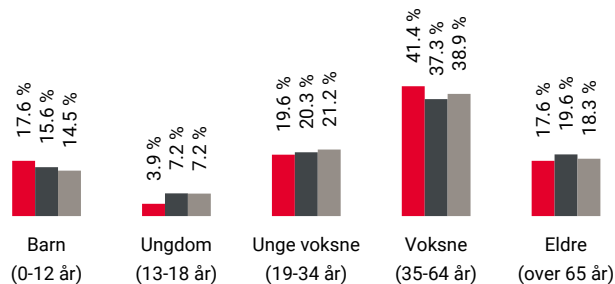
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunnkrets: Ottersøy-tors... | 360 | 175 |
| 🟤 Kommune: Nærøysund | 9 732 | 5 174 |
| 🟡 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

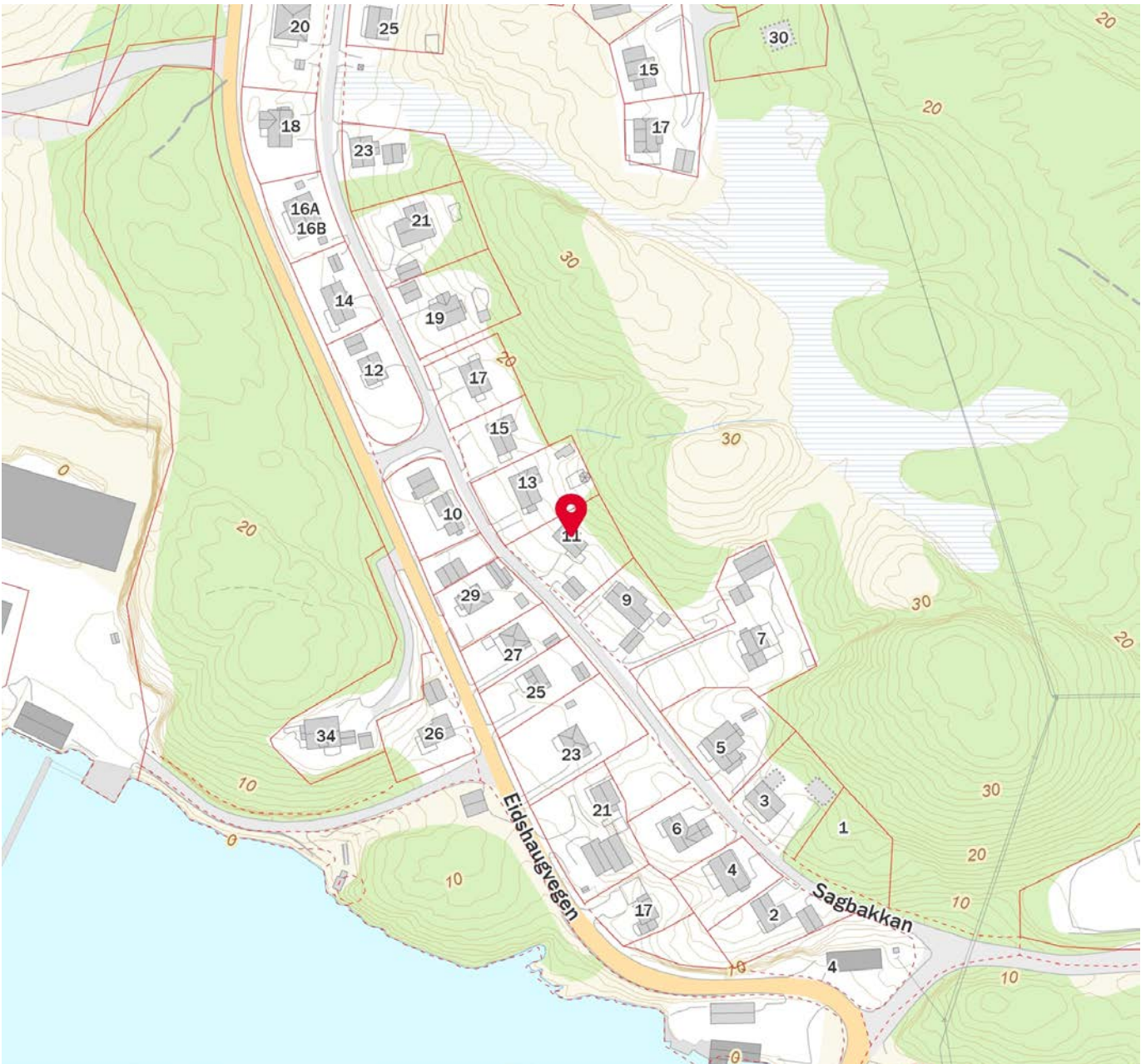
| | |
|-----------------------------|----------|
| Ottersøy barnehage (1-5 år) | 10 min 🚶 |
| 52 barn | 0.7 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|---------|
| Spar Ottersøy | 9 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 0.6 km |

Sport

| | |
|--|--------------------|
| ⚽ Fjellvang grendehus Aktivitetshall | 8 min 🚶 0.6 km |
| ⚽ Ottersøy skole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 10 min 🚶 0.7 km |
| 🏊 Ox Gym Rørvik | 11 min 🚶 |
| 🏊 FAST Rørvik | 11 min 🚶 |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

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



IDA
GULLIKSEN

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



TONE
INGEBRIGTSEN

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sagbakkan 11
7940 OTTERSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre