

An aerial photograph of a property. On the left is a two-story house with a grey tiled roof and light-colored siding. It has a chimney and a small porch. To the right of the house is a large, single-story garage with a dark grey roof and light-colored siding. The property is surrounded by a dense forest of green trees. A dirt road or driveway is visible on the right side of the image.

**aktiv.**

Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID

**Flott enebolig med stor  
verkstedsgarasje og naustrett**



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 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 850,-  
**Selger:** Snorre Jarl Solheim  
Iris Marina Solheim

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 534/534 kvm  
**Tomtstr.:** 4492 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 80, bnr. 76  
Gnr. 80, bnr. 139  
**Oppdragsnr.:** 1707250045

# Flott enebolig med stor verkstedsgarasje og naustrett

Aktiv eiendomsmegling v/Anniken Waagø har gleden av å presentere Månesvegen 1505- eiendom på 4,49 mål, velholdt enebolig med stor verkstedgarasje

Verdt å merke seg:

stor tomt med skjermet beliggenhet  
velholdt enebolig  
flott utsikt ned mot vågen  
rett til å sette opp naust  
vaskerom ved siden av kjøkkenet  
romslig stue og kjellerstue  
oe møbler og utstyr medfølger

Velkommen på visning



# Innhold

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2   |
| Om eiendommen .....         | 4   |
| Tilstandsrapport .....      | 52  |
| Egenerklæring .....         | 79  |
| Energiattest .....          | 84  |
| Kommunale avgifter .....    | 91  |
| Kommunal tilknytning .....  | 92  |
| El-rapport Tensio .....     | 93  |
| Matrikkelrapport .....      | 94  |
| Bygningsskisser .....       | 100 |
| Planstatus .....            | 102 |
| Situasjonskart .....        | 104 |
| Tinglyste erklæringer ..... | 108 |
| Nabolagsprofil .....        | 113 |
| Budskjema .....             | 121 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 534 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 534 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Gang/trapperom, soverom, 3 boder, gang 2, kjellerstue, bad, innredet rom klargjort for basseng og badstue

2. etasje

BRA-i: 173 m<sup>2</sup> Vindfang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, soverom/kontor, 3 soverom, gang og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje. Elbil ladermedfølger ikke.

1. etasje

BRA-i: 195 m<sup>2</sup> Verksted

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> 3 Innredet rom, toalettrom og gang

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Kommentar: Tegninger med begrenset endringer av rominndeling.

Ferdigattest foreligger ikke. Innredet rom i underetasje over "basseng" inngår so P - rom.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Rom på loft vurderes som lagerrom. Eventuell omdisponering krever tiltak for rømningsvei. Arealet er beskrevet som S-rom selv om loftsetasje er innredet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

4492 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Flott opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen rundt boilgen og beplantning. Eiertomt på ca. 4492 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Måneset, stedet ligger ca 30 km fra Rørvik, 20 km fra Ottersøy.

Her er det småbåthavn, flotte turmål og privat oppvekstsenter med barnehage.

Tidligere gikk Måneset under navnet Hummulen, her er det eget grendalag, båtforening og kvinne og familielag. Måneset båtforening og Eidshaug båtforening er steder hvor det kan være mulig å finne seg båtplass om ønskelig. Kjøper oppfordres til å ta direkte kontakt med båtforeningen for å sjekke mulighetene for båtplass.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra Månesvegen.

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

Barnehager:

Værum barnehage (1-5 år)

Skoler:

Nærøysundet skole (1-7 kl.)

Kolvereid skole (1-10 kl.)

Gravvik oppvekstsenter (1-7 kl.)

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Val videregående skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Værum skole, Linje 763

Fly:Rørvik lufthavn Ryum

### **Bygningssakkyndig**

Helge Kvalø

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindetting med asfaltplater og papp. Valmet saltak av tre med w-takstoler, c/c avstand 60 cm. Taket er konstruert med buet saltak. Isolert kald-loft med adkomst vi luke i gang. Isolasjon på kald-loft kan med fordel ettergås og justeres, dette vil gi økt isolasjonsevne. Luftespalter i tak-kasser med fluenetting. Vinduer av tre fast/åpningsvinduer med energiglass. Ytterdør hovedinngang av tre med glasfelt i dørblad og sidefelt med glass montert 2009. Balkongskyvedør i stue til balkong fasade sør/vest, montert 2009. Teak ytterdør i underetasje fra terreng til gang fra byggeår. Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage. Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket. Tekking med pvc belegg anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke. Tretrapp fra terreng til hovedinngang. Tretrapp fra terreng til balkong. Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti.

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. Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekket fremstår med generelt godt vedlikehold, det pågår nå maling av taktekket. Ut fra vurdering har taktekket lang gjenlevetid.

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. Taktekket må følges opp med videre vedlikehold, tidspunkt for utskifting ses langt frem i tid. Kostnad beregnes for jevnlig vedlikehold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstige er ikke montert.

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres. Takstige for feier må monteres

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindtetting med asfaltpater og papp. Utvendig kledning sist malt 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

Det er montert museklosser bak kledning nedre del. Her tetter musekloss hele spalten mellom underliggere noe som gir manglende lufting bak kledning. Noen steder er museklosser med store åpninger som gir tilgang for mus/gnagere. Noen steder er det ettermontert musebånd. Utvendig kledning er ikke skråkappet nedre del.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Forholdet må utbedres, museklosser bør erstattes med musebånd. Kledning må vedlikeholdes regelmessig, ende-ved på kledning nedre del må behandles.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage. Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket. Tekking med pvc belegg anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Pvc tekking er med høy alder, kontroll, oppgradering og vedlikehold må påregnes. Rekkverk med høyde 82 cm, høyde tilfredsstiller ikke krav som er 90 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkong med isolert rom under er en risikokonstruksjon, oppbygging og lufteløsninger er ikke kontrollert, forholdet bør undersøkes nærmere. Pvc tekking er 40 år, skjult under tre-platting og derfor vanskelig og kontrollere

Utvendige trapper:

Tretrapp fra terreng til hovedinngang. Tretrapp fra terreng til balkong. Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk på trapper balkong og inngangsparti med høyde 82 cm, høyde tilfredsstiller ikke krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyder må endres for å tilfredsstille krav.

Overflater:

Innvendige overflater med laminat/teppebelegg i 1 etg. vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, bad har flislagt gulv. vegger med platekledning malt strie/tapet på overflater. himlinger er med malte plater.

Underetasje har på gulv parkett/gulvbelegg/laminat/teppebelegg på overflater. Vegger er med plater/panel, maling/tapet på overflater. Standard malte himlingsplater i underetasje. Innvendige overflater fremstår med begrenset slitasje og godt vedlikehold. Oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår i flere etapper.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Knirk forekommer i gulv kjellerstue.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet må undersøkes nærmere

Radon:

Radonsperre ikke montert på bygg fra 1986.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, dette var ikke krav i 1986.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling anbefales for å avklare verdier og vurdering av eventuelle tiltak.

HOVEDETASJE > VASKEROM: Ventilasjon:

Naturlig avtrekk til kald-loft, ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner).

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Avtrekkssystemet må utbedres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Luftespalte må monteres i dør/terskel for å oppnå luftsirkulasjon. Ventilasjon/avtrekk bør tilordnes, naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende etter dagens bruk/behov på våtrom. Se post for ventilasjon tekniske installasjoner.

HOVEDETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Plast-sluker fra byggeår der ny membran er klemt til sluk med klemring i følge eier.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (gjelder sluk under dusjkabinett).

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Membran syns ikke ved klemring, forholdet må undersøkes nærmere.

#### HOVEDETASJE > BAD: Ventilasjon:

Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Ventilasjon/avtrekk bør tilordnes, naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende etter dagens bruk/behov på våtrom. Se post for ventilasjon tekniske installasjoner. Tiltak må påregnes

#### UNDERETASJE > BAD: Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Bad må oppgraderes, hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet er med høy alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Oppgradering/renovering behøves der tilstand i konstruksjoner vil bli avdekket

#### Vannledninger:

Kobberrør skjult/åpent fra bereder/inntak på bod i underetasje til sanitærutstyr i boligen. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, vannrør/utstyr i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger. Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør er fra byggeår 40 år, kobberrør har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak:

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

#### Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, avløp i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Lufting kloakk er avsluttet på kald-loft.

Konsekvens/tiltak:

Lufting kloakk bør ledes til over tak

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drens og avløpsanlegg fra 1986, deler av drenering er oppgradert etter byggeår med ny drenering fasade vest. Det har vært vanninntrenging underetasje innredet rom under balkong, ny drenering montert.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Grunnmursplast mangler topp-list noen steder.

Konsekvens/tiltak:

Topp grunnmursplast må tettes. Drenering må ha regelmessig tilsyn/kontroll.

Forhold som har fått TG3:

UNDERETASJE > BAD: Generell:

Bad i underetasje , flislagt gulv, panelte vegger og standard malte himlingsplater. Badet fremstår med enkel standard. Badet har sanitærutstyr med dusjkabinett, servant og wc.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med høy alder, det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging og tilstand er ukjent. Badet er i tilknytning til planlagt basseng og derfor ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet er med høy alder og behov for oppgradering. El. vifte for avtrekk anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN: Avtrekk:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har ventilator i kokesone der avtrekk ledes opp til kald-loft

Vurdering av avvik:

Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekk ledes opp til kaldloft via kanaler tilhørende balansert anlegg

som ikke er i drift. Løsning er ikke tilfredsstillende da dette kan føre til kondensering og skade over tid. Viser videre til ventilasjon tekniske anlegg videre i rapporten.

Konsekvens/tiltak:

Ventilatoren må skiftes. Ventilasjonsanlegg må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Ventilasjon:

Boligen ble på byggeåret anlagt med balansert ventilasjonsanlegg der aggregat ble montert på kald-loft med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken til kald-loft. Dette var de første balanserte ventilasjonsanleggene som ble montert i bolighus og har svakheter. Lange kanaler og et aggregat plassert på kald-loft gir kondensering og dårlig funksjon, anlegget har derfor ikke vært benyttet som planlagt.

Avtrekk går derfor opp på kald-loft via kanaler men har da ikke tilfredsstillende funksjon.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet. Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Lange kanal-sterekk på kald-loft kan gi kondensproblematikk. Ventiler/luftehatte på tak anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vannskade i 2009

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet noen rør og baldebatteri på vaskerom. Det ble montert ny sluk og nytt gulvbelegg. Veggene ble renoveret.

Arbeid utført av: Engstad og Taraldsen og Malermester Brun

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert ny sluk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fukt på bod under veranda. Eier har lagt ny drenering på vestsiden av huset i tilknytning til bod under verandaen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i blindkjeller og på kvisten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert varmepumpe

Arbeid utført av: Elmontør Snorre Solheim

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av Det stedlige eltilsynet i 2021. Feil rettet i 2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble satt opp i 2022.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble reparert en skade på tak etter en orkan blåste av deler av taket i 1990.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger ingen ferdigateest.

Tilleggs kommentar:

Det er knirk i noen gulv.

## **Innhold**

Hovedetasje:

Vindfang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, soverom/kontor, 3 soverom 2, gang og bad

Underetasje:

Gang/trapperom, soverom, 3 boder, gang 2, kjellerstue, bad, innredet rom klargjort for basseng og badstue

## Standard

### Utvendig:

Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindtetting med asfaltmater og papp. Utvendig kledning sist malt 2017. Valmet saltak av tre med w-takstoler, c/c avstand 60 cm. Taket er konstruert med buet saltak. Isolert kald-loft med adkomst via luke i gang. Isolasjon på kald-loft kan med fordel ettergås og justeres, dette vil gi økt isolasjonsevne. Luftespalter i tak-kasser med fluenetting.

Vinduer av tre fast/åpningsvinduer med energiglass. Vinduer vaskerom og kjøkken 1 etg. og vinduer fasade sør i underetasje er skiftet 2012. Vinduer fremstår med normal standard, vinduer på

værutsatte fasader er skiftet. Vinduer fra byggeår står i fasader i le for vær og vind, dette forlenger

vinduenes levetid men alder tilsier redusert funksjon på tetthet og isolasjonsevne.

Utskifting må påregnes frem i tid. Ytterdør hovedinngang av tre med glasfelt i dørblad og sidefelt med glass montert 2009.

Balkongskyvedør i stue til balkong fasade sør/vest, montert 2009. Teak ytterdør i underetasje fra terreng til gang fra byggeår. Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage. Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket. Tekking med pvc belegget anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke.

Tretrapp fra terreng til hovedinngang. Tretrapp fra terreng til balkong. Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti. Kunde har registrert mus i boligen, etter å ha gjort tiltak med feller og delvis musebånd nedre del av boligen har museregistrering opphørt. Det anbefales allikevel å utbedre museklosser/musebånd/lufting nedre del av kledning langs alle vegger og observere forholdet.

### Innvendig:

Innvendige overflater med laminat/teppebelegg i 1 etg. vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, bad har flislagt gulv. vegger med platekledning malt strie/tapet på overflater. himlinger er med malte plater.

Underetasje har på gulv parkett/gulvbelegg/laminat/teppebelegg på overflater. Vegger er med plater/panel, maling/tapet på overflater. Standard malte himlingsplater i underetasje. Innvendige overflater fremstår med begrenset slitasje og godt vedlikehold. Oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår i flere etapper. Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har påstøpt betong med gulvvarme. Betonggulv på grunn i underetasje anlagt på utsprengte fjellmasser, noen rom har oppforet tregulv over betongplate på grunn. Balkong med betongdekke over innredet rom klargjort for bassen i underetasje, nedforet himling under betongdekket.

Oppbygging for øvrig er ukjent, det er her viktig å være klar over at konstruksjonen har en risikofaktor mht. lufting og kondensproblematikk. Forholdet må observeres/kontrolleres. Radonsperre ikke montert på bygg fra 1986. Elementpipe med helbeslag på pipe over tak. Kombinert peis/ovn i stue og ovn i kjellerstue. Sotluke plassert i badstue i underetasje.

Pipe og barant-murer er bekledd med fasadestein i stue. Sotluke plassert i benker i badstue, tiltak mot brannsikring er utført. Rom under terreng i underetasje er tilstøtende rom til kryperom unntatt en mindre del fasade vest mot innredet rom som er klargjort for basseng. Kryperom er kontrollert og fremstår med fast fjell, tørr og uten fuktregistreringer. Kryperom under deler av bolig med adkomst via dør i underetasje. Kryperom fremstår tørr uten fuktregistreringer. Ventilasjon er tilfredsstillende. Lakkert tretrapp med tette opptrinn, vegg på hver side av vange. Trapp har 1 stk håndløper.

Innvendige dører type malte fyllingsdører, dører er skiftet i 2018 unntatt dør gang/vaskerom og vf/wc.

Innredet rom klargjort/beregnet for basseng: Rom under balkong er innredet, det er gravd ut og støpt for basseng i grunnen. Det er ikke tett og flislagte overflater i bassenget, eier har anlagt etasjeskiller av tre over basseng med laminatgulv. Det er ikke adkomst til arealet under etasjeskiller men fotos er tatt via luftlyre i gulv.

Våtrom:

Vaskerom:

Vaskerom med normal standard, oppgradert av fagpersonell etter vannskade ca 2009. Vaskerom har gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger og overgang til veggbelegg. Veggoverflater med platekledning, malt strie på overflater. Standard malte himlingsplater. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg og overgang til vegg. Gulvet har 2 stk sluker. Belegg avsluttet mot dørterskel med oppbrett og klemlist. Sluker av plast, en fra byggeår og en fra 2009. Sluker er klemt til klemring. Sanitærutstyr med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin - tørketrommel. Blandebatteri fra 2009. Naturlig avtrekk til kald-loft, ventiler i vindu. Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

Bad:

Bad med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. sluk i gulv under badekar og under dusjkabinett. Bad renoverert i 2018 utført av eier som egeninnsats. nytt betonggulv inkl. gulvvarmekabler. Eier er ikke fagmann på våtrom. Våtromsplater på vegger med avslutning mot sokkelflis. Flislagt gulv med 2 stk sluker, en under badekar og en under dusjkabinett. Fliser avsluttes mot vegg med sokkelflis. Plast-sluker fra byggeår der ny membran er klemt til sluk med klemring i følge eier. Sanitæranlegg med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, Innredning med benkeskap, sideskap, speilskap med lys og servant i innredning. Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

#### Bad:

Bad i underetasje med flislagt gulv, panelte vegger og standard malte himlingsplater. Badet fremstår med enkel standard. Badet har sanitørutstyr med dusjkabinett, servant og wc. Bad må oppgraderes, hulltaking er derfor ikke utført.

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning type Sigdal fra 2012 med normal standard og normal mengde benker og skap. Benkeplate type laminat, flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro. Komfyrvakt er ikke montert. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har ventilator i kokesone der avtrekk ledes opp til kald-loft

#### Spesialrom:

Toalett ved inngang/vf med gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater.

Badstue i forbindelse med bad i underetasje, badstue har laminatgulv, panelte vegger og panelt himling.

Badstueovn. Badstue har begrenset brukstid.

#### Tekniske installasjoner:

Kobberrør skjult/åpent fra bereder/inntak på bod i underetasje til sanitærutstyr i boligen. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, vannrør/utstyr i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger. Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, avløp i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger. Boligen ble på byggeåret anlagt med balansert ventilasjonsanlegg der aggregat ble montert på kald-loft med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken til kald-loft. Dette var de første balanserte ventilasjonsanleggene som ble montert i bolighus og har svakheter. Lange kanaler og et aggregat plassert på kald-loft gir kondensering og dårlig funksjon, anlegget har derfor ikke vært benyttet som planlagt. Avtrekk går derfor opp på kald-loft via kanaler men har da ikke ikke tilfredsstillende funksjon. Planlagt basseng i underetasje er klargjort med trekrør til bod/teknisk rom. Boligen har eswa gulvvarme på stue, kjøkken, eswa takvarme på vaskerom, gang og soverom. Bad 1 etg og bad underetasje har gulvvarme. Varmepumpe i stue fra 2019. Varmtvannsbereder plassert under trapp i underetasje. Det er montert gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulv. Sentralstøvsuger montert. Støvsuger plassert i kryperom. El anlegg med jordkabel til bolig. Sikringsskap plassert på bod i underetasje med automatsikringer/skrusikringer. Skjult lys og ledningsnett. Strøm til garasje via sikringsskap i bolig, garasjen har også eget strømnett (se poster for garasje videre i rapport). El. kontroll utført 2021, utbedringer utført 2022. Røykvarslere montert i begge etasjer. Brannslukkeapparat foreligger.

Tomteforhold:

Boligen er anlagt på fjelltomt, deler av grunnmur er anlagt på fjell og deler av grunnmur er anlagt på utsprenge fjellmasser. Drens og avløpsanlegg fra 1986, deler av drenering er oppgradert etter byggeår. Grunnmur av betong/lettklinkerblokker anlagt på fundamenter av betong. Grunnmur er utvendig bekledd med fasadestein. En mindre støttemur plassert i hage mot sør. Tomta er sørvendt, lett skrående og opparbeidet med plen, busker og trær. Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen. Privat vannverk for grenda Måneset. Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På egen gårdsplass og i garasje

### **Forsikringsselskap**

TT Forsikring

### **Polisenummer**

548004

### **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.

## Energi

### Oppvarming

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

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 727

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, slamtømming, 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

### Formuesverdi primær

Kr 494 849

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 979 396

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Sameiet

**Sameienavn**

Måneset Vassverk SA

**Organisasjonsnummer**

977279356

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 80, bruksnummer 76 i Nærøysund kommune. Gårdsnummer 80, bruksnummer 139 i Nærøysund kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5060/80/76:

21.09.1900 - Dokumentnr: 900081 - Utskifting

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1903 - Dokumentnr: 900111 - Rettsbok

Vedr.dom i åstedssak.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1944 - Dokumentnr: 927 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:24  
Vegrett fram til skog,torvmyr og utengsslått.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1944 - Dokumentnr: 901630 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:24  
Bestemmelse om torvrettigheter  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1954 - Dokumentnr: 2262 - Bestemmelse om beiterett  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:38  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1954 - Dokumentnr: 2263 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:38  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1955 - Dokumentnr: 3383 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak,mellom bnr.1,2,13,14,23 og 30.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1956 - Dokumentnr: 3116 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:41  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1957 - Dokumentnr: 3571 - Rettigheter iflg. skjøte  
1/2-part av driftsbygninger og naust v/booppgjør.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1958 - Dokumentnr: 990352 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1958 - Dokumentnr: 990360 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1967 - Dokumentnr: 4673 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver:Måneset Vassverk A/L.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1973 - Dokumentnr: 8217 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1974 - Dokumentnr: 1573 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1974 - Dokumentnr: 3501 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1974 - Dokumentnr: 9376 - Erklæring/avtale

Rettigheter iflg. skjøte

Plikt for Nord-Trøndelag Fylkeslandbruksstyre

til salg av våningshus m/garasje.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1978 - Dokumentnr: 265 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:65

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1979 - Dokumentnr: 4376 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1983 - Dokumentnr: 618 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1984 - Dokumentnr: 1528 - Jordskifte  
Dette m/fl.bnr.Akt 80/1.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1985 - Dokumentnr: 6750 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1992 - Dokumentnr: 2612 - Erklæring/avtale  
Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1992 - Dokumentnr: 7916 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:94  
Bruksretten omfatter kai,sjøhus og parkeringsplass  
og kan pantsettes.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2009 - Dokumentnr: 780309 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:123  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2009 - Dokumentnr: 780309 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:123  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2009 - Dokumentnr: 950921 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:124  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2009 - Dokumentnr: 950921 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:124

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 276217 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:125

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 276217 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:125

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2010 - Dokumentnr: 791148 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2016 - Dokumentnr: 1108102 - Jordskifte

Sak 1700-2013-0032 Værem Øvre

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2020 - Dokumentnr: 3295389 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Elektronisk innsendt

19.11.1985 - Dokumentnr: 909786 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 75740 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:80 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 893925 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:80 Bnr:76

23.08.2022 - Dokumentnr: 925357 - Bestemmelse om naustplass  
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

23.08.2022 - Dokumentnr: 925357 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

31.05.2023 - Dokumentnr: 555014 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:137

5060/80/139:

21.09.1900 - Dokumentnr: 900081 - Utskifting  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1903 - Dokumentnr: 900111 - Rettsbok  
Vedr.dom i åstedssak.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1944 - Dokumentnr: 927 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:24  
Vegrett fram til skog,torvmyr og utengsslått.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1944 - Dokumentnr: 901630 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:24  
Bestemmelse om torvrettigheter  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1954 - Dokumentnr: 2262 - Bestemmelse om beiterett  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:38  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1954 - Dokumentnr: 2263 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:38  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1955 - Dokumentnr: 3383 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak,mellom bnr.1,2,13,14,23 og 30.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1956 - Dokumentnr: 3116 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:41  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1957 - Dokumentnr: 3571 - Rettigheter iflg. skjøte  
1/2-part av driftsbygninger og naust v/booppgjør.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1958 - Dokumentnr: 990352 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1958 - Dokumentnr: 990360 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1967 - Dokumentnr: 4673 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver:Måneset Vassverk A/L.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1973 - Dokumentnr: 8217 - Bestemmelse om kloakkledn  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1974 - Dokumentnr: 1573 - Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1974 - Dokumentnr: 3501 - Best. om vann/kloakkledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1974 - Dokumentnr: 9376 - Erklæring/avtale  
Rettigheter iflg. skjøte  
Plikt for Nord-Trøndelag Fylkeslandbruksstyre  
til salg av våningshus m/garasje.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1978 - Dokumentnr: 265 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:65  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1979 - Dokumentnr: 4376 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1983 - Dokumentnr: 618 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1984 - Dokumentnr: 1528 - Jordskifte  
Dette m/fl.bnr.Akt 80/1.  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1985 - Dokumentnr: 6750 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1992 - Dokumentnr: 2612 - Erklæring/avtale  
Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1992 - Dokumentnr: 7916 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:94  
Bruksretten omfatter kai,sjøhus og parkeringsplass  
og kan pantsettes.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2009 - Dokumentnr: 780309 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:123  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2009 - Dokumentnr: 780309 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:123  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2009 - Dokumentnr: 950921 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:124  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2009 - Dokumentnr: 950921 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:124  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 276217 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:125  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 276217 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:125  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2010 - Dokumentnr: 791148 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Tensio Tn AS  
Org.nr: 988 807 648  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2016 - Dokumentnr: 1108102 - Jordskifte  
Sak 1700-2013-0032 Værem Øvre  
Overført fra: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2020 - Dokumentnr: 3295389 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

Elektronisk innsendt

19.11.1985 - Dokumentnr: 909786 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 75740 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:80 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 893925 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:80 Bnr:76

23.08.2022 - Dokumentnr: 925357 - Bestemmelse om naustplass

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

23.08.2022 - Dokumentnr: 925357 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:2

31.05.2023 - Dokumentnr: 555014 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:80 Bnr:137

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler. Eiendommen er tilknyttet Måneset vassverk, har ikke mottatt info fra vannverket enda. Legger inn dette så fort vi mottar det. Det betales i dag kr pr år til vassverket. Kjøper må ta som utgangspunkt i at kostnadene kan øke.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank, og det er slamtømming inkludert i de kommunale avgiftene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan vedtatt

Dato

Planen vedlagt Nei

LNFR BFE

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

3 vedlegg

Kommentar

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE-16, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Kommuneplan for Nærøysund kommune har vært på 2.gangs høring. I forslaget til ny plan, er eiendommen vist som boligbebyggelse (nåværende), i tråd med eksisterende bebyggelse. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 AML rapport, Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 12 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 300 Utlegg fotograf, fra kr
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 550

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

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

**Salgsoppgavedato**

20.06.2025































# Vedlegg

# 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.

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Tilstandsrapport



Enebolig



Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 80,80, bnr. 76,139, snr. 0,0

**Markedsverdi**

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 534 m<sup>2</sup> BRA-i: 534 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 18726-1109

Referansenummer: LI1530

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 25037/HK



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

*Helge Kvalø*

Helge Kvalø

Uavhengig Takstingeniør

post@yn-takst.com

909 22 714



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1986 med normal standard og preg av godt vedlikehold, standardhevinger, oppgraderinger utvendig og innvendig.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon.  
Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak.  
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindtetting med asfaltpater og papp. Utvendig kledning sist malt 2017.  
Valmet saltak av tre med w-takstoler, c/c avstand 60 cm. Taket er konstruert med buet saltak. Isolert kald-loft med adkomst vi luke i gang. Isolasjon på kald-loft kan med fordel ettergås og justeres, dette vil gi økt isolasjonsevne. Luftpalter i tak-kasser med flue-netting.  
Vinduer av tre fast/åpningsvinduer med energiglass. Vinduer vaskerom og kjøkken 1 etg. og vinduer fasade sør i underetasje er skiftet 2012. Vinduer fremstår med normal standard, vinduer på værutsatte fasader er skiftet.  
Vinduer fra byggeår står i fasader i le for vær og vind, dette forlenger vinduenes levetid men alder tilsier redusert funksjon på tetthet og isolasjonsevne. Utskifting må påregnes frem i tid.  
Ytterdør hovedinngang av tre med glasfelt i dørbblad og sidefelt med glass montert 2009.  
Balkongskyvedør i stue til balkong fasade sør/vest, montert 2009.  
Teak ytterdør i underetasje fra terreng til gang fra byggeår.  
Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage.  
Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket.  
Tekking med pvc belegget anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke.  
Tretrapp fra terreng til hovedinngang.  
Tretrapp fra terreng til balkong.  
Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti.  
Kunde har registrert mus i boligen, etter å ha gjort tiltak med feller og delvis musebånd nedre del av boligen har museregistrering opphørt. Det anbefales allikevel å utbedre museklosser/musebånd/lufting nedre del av kledning lang alle vegger og observere forholdet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat/teppebelegg i 1 etg. vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, bad har flislagt gulv. vegger med platekledning malt strie/tapet på overflater. himlinger er med malte plater.  
Underetasje har på gulv parkett/gulvbelegg/laminat/teppebelegg på overflater. Vegger er med plater/panel, maling/tapet på overflater. Standard malte himlingsplater i underetasje.  
Innvendige overflater fremstår med begrenset slitasje og godt vedlikehold. Oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår i flere etapper.  
Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har påstøpt betong med gulvvarme.  
Betonggulv på grunn i underetasje anlagt på utsprenget fjellmasser, noen rom har oppforet tregulv over betongplate på grunn.

Balkong med betongdekke over innredet rom klaggjort for bassen i

underetasje, nedforet himling under betongdekket. Oppbygging for øvrig er ukjent, det er her viktig å være klar over at konstruksjonen har en risikofaktor mht. lufting og kondensproblematikk. Forholdet må observeres/kontrolleres.  
Radonsperre ikke montert på bygg fra 1986.

Elementpipe med helbeslag på pipe over tak. Kombinert peis/ovn i stue og ovn i kjellerstue. Sotluke plassert i badstue i underetasje. Pipe og barant-murer er bekledt med fasadestein i stue. Sotluke plassert i benker i badstue, tiltak mot brannsikring er utført.  
Rom under terreng i underetasje er tilstøtende rom til kryperom unntatt en mindre del fasade vest mot innredet rom som er klaggjort for basseng. Kryperom er kontrollert og fremstår med fast fjell, tørr og uten fuktregistreringer.  
Kryperom under deler av bolig med adkomst via dør i underetasje. Kryperom fremstår tørr uten fuktregistreringer. Ventilasjon er tilfredsstillende.  
Lakkert tretrapp med tette opptrinn, vegg på hver side av vange. Trapp har 1 stk håndløper.  
Innvendige dører type malte fyllingsdører, dører er skiftet i 2018 unntatt dør gang/vaskerom og vf/wc.  
Innredet rom klaggjort/beregnet for basseng:  
Rom under balkong er innredet, det er gravd ut og støpt for basseng i grunnen. Det er ikke tettet og flislagte overflater i bassenget, eier har anlagt etasjeskiller av tre over basseng med laminatgulv. Det er ikke adkomst til arealet under etasjeskiller men fotos er tatt via luftlyre i gulv.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerom med normal standard, oppgradert av fagpersonell etter vannskade ca 2009.  
Vaskerom har gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger og overgang til veggbelegg. Veggoverflater med platekledning, malt strie på overflater. Standard malte himlingsplater.  
Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg og overgang til vegg. Gulvet har 2 stk sluker. Belegg avsluttet mot dørterskel med oppbrett og klemlist.  
Sluker av plast, en fra byggeår og en fra 2009. Sluker er klemt til klemring.  
Sanitærutstyr med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin - tørketrommel. Blandebatteri fra 2009.  
Naturlig avtrekk til kald-loft, ventiler i vindu.  
Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

#### Bad

Bad med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. sluk i gulv under badekar og under dusjkabinett. Bad renoverert i 2018 utført av eier som egeninnsats. nytt betonggulv inkl. gulvvarmekabler. Eier er ikke fagmann på våtrom.  
Våtromsplater på vegger med avslutning mot sokkelflis.  
Flislagt gulv med 2 stk sluker, en under badekar og en under dusjkabinett. Fliser avsluttes mot vegg med sokkelflis.  
Plast-sluker fra byggeår der ny membran er klemt til sluk med klemring i følge eier.  
Sanitæranlegg med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, Innredning med benkeskap, sideskap, speilskap med lys og servant i innredning.  
Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking utført via etasjeskinner, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

## Bad

Bad i underetasje med flislagt gulv, panelte vegger og standard malte himlingsplater. Badet fremstår med enkel standard. Badet har sanitørutstyr med dusjkabinett, servant og wc.

Bad må oppgraderes, hulltaking er derfor ikke utført.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Sigdal fra 2012 med normal standard og normal mengde benker og skap. Benkeplate type laminat, flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro. Komfyrvakt er ikke montert.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner).

Rommet har ventilator i kokesone der avtrekk ledes opp til kald-loft-

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett ved inngang/vf med gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater.

Badstue i forbindelse med bad i underetasje, badstue har laminatgulv, panelte vegger og panelt himling.

Badstueovn. Badstue har begrenset brukstid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør skjult/åpent fra bereder/inntak på bod i underetasje til sanitørutstyr i boligen. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, vannrør/utstyr i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, avløp i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Boligen ble på byggeåret anlagt med balansert ventilasjonsanlegg der aggregat ble montert på kald-loft med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken til kald-loft. Dette var de første balanserte ventilasjonsanleggene som ble montert i bolighus og har svakheter. Lange kanaler og et aggregat plassert på kald-loft gir kondensering og dårlig funksjon, anlegget har derfor ikke vært benyttet som planlagt. Avtrekk går derfor opp på kald-loft via kanaler men har da ikke ikke tilfredsstillende funksjon.

Planlagt basseng i underetasje er klargjort med trekrør til bod/teknisk rom.

Boligen har eswa gulvvarme på stue, kjøkken, eswa takvarme på vaskerom, gang og soverom.

Bad 1 etg og bad underetasje har gulvvarme.

Varmepumpe i stue fra 2019.

Varmtvannsbereider plassert under trapp i underetasje. Det er montert gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulv.

Sentralstøvsuger montert. Støvsuger plassert i kryperom.

El anlegg med jordkabel til bolig. Sikringsskap plassert på bod i underetasje med automatsikringer/skrusikringer. Skjult lys og ledningsnett. Strøm til garasje via sikringsskap i bolig, garasjen har også eget strømanlegg (se poster for garasje videre i rapport).

El. kontroll utført 2021, utbedringer utført 2022.

Røykvarslere montert i begge etasjer. Brannslukkeapparat foreligger.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er anlagt på fjelltomt, deler av grunnmur er anlagt på fjell og deler av grunnmur er anlagt på utsprengte fjellmasser. Drens og avløpsanlegg fra 1986, deler av drenering er oppgradert etter byggeår.

Grunnmur av betong/lettklinkerblokker anlagt på fundamenter av betong. Grunnmur er utvendig bekledd med fasadestein.

En mindre støttemur plassert i hage mot sør.

Tomta er sørvendt, lett skrående og opparbeidet med plen, busker og trær.

Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.

Privat vannverk for grenda Månesaet.

Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 534 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 275 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 200 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

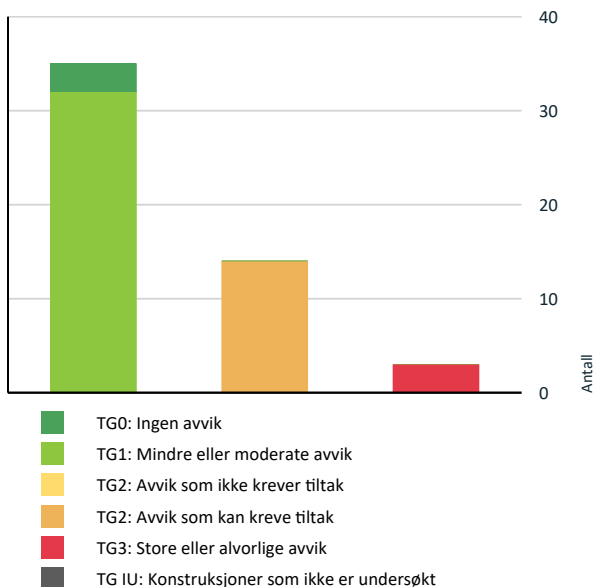
Tegninger med begrenset endringer av rominndeling.

## Garasje

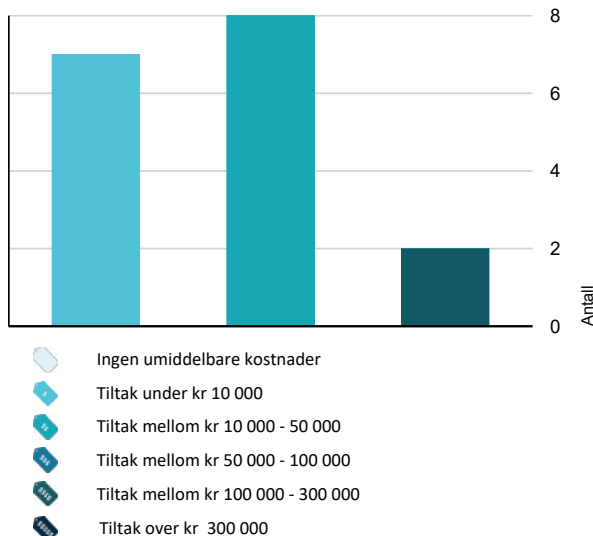
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved salg er det viktig å være klar over at eldre hus er bygget i henhold til andre krav og normer enn dagens. Endringer i bruk kombinert med elde og u-tidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil som ikke syns ved visuell befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1986

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold, oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår.

### Tilbygg / modernisering

|      |                 |                                                      |
|------|-----------------|------------------------------------------------------|
| 2012 | Vinduer         | Fasade sør begge etasjer + kjøkken fasade vest.      |
| 2009 | Balkongdør stue | Heve skyvedør.                                       |
| 2012 | Kjøkken         | Ny innredning, nytt gulv og oppgradering overflater. |
| 2020 | Stue            | Nytt teppegulv og oppgradering overflater.           |
| 2018 | Bad             | Renovert inkl. gulv og nye varmekabler i gulv.       |
| 2017 | Utvendig        | Malt                                                 |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekket fremstår med generelt godt vedlikehold, det pågår nå maling av taktekket. Ut fra vurdering har taktekket lang gjenlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Taktekket må følges opp med videre vedlikehold, tidspunkt for utskifting ses langt frem i tid. Kostnad beregnes for jevnlig vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige er ikke montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Takstige for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindtetting med asfaltpater og papp. Utvendig kledning sist malt 2017.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er montert museklosser bak kledning nedre del. Her tetter musekloss hele spalten mellom underliggere noe som gir manglende lufting bak kledning. Noen steder er museklosser med store åpninger som gir tilgang for mus/gnagere. Noen steder er det ettermontert musebånd. Utvendig kledning er ikke skråkappet nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

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

Forholdet må utbedres, museklosser bør erstattes med musebånd. Kledning må vedlikeholdes regelmessig, ende-ved på kledning nedre del må behandles.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet saltak av tre med w-takstoler, c/c avstand 60 cm. Taket er konstruert med buet saltak. Isolert kald-loft med adkomst vi luke i gang. Isolasjon på kald-loft kan med fordel ettergås og justeres, dette vil gi økt isolasjonsevne. Luftespalter i tak-kasser med flue-netting.

### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer av tre fast/åpningsvinduer med energiglass. Vinduer vaskerom og kjøkken 1 etg. og vinduer fasade sør i underetasje er skiftet 2012. Vinduer fremstår med normal standard, vinduer på værutsatte fasader er skiftet.

Vinduer fra byggeår står i fasader i le for vær og vind, dette forlenger vinduenes levetid men alder tilsier redusert funksjon på tetthet og isolasjonsevne. Utskifting må påregnes frem i tid.

## 1 TG 1 Dører

Ytterdør hovedinngang av tre med glasfelt i dørblad og sidefelt med glass montert 2009.

Balkongskyvedør i stue til balkong fasade sør/vest, montert 2009. Teak ytterdør i underetasje fra terreng til gang fra byggeår.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage. Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket. Tekking med pvc belegget anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Pvc tekking er med høy alder, kontroll, oppgradering og vedlikehold må påregnes. Rekkverk med høyde 82 cm, høyde tilfredsstiller ikke krav som er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkong med isolert rom under er en risikokonstruksjon, oppbygging og lufteløsninger er ikke kontrollert, forholdet bør undersøkes nærmere. Pvc tekking er 40 år, skjult under tre-platting og derfor vanskelig og kontrollere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terreng til hovedinngang.

Tretrapp fra terreng til balkong.

Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper. Rekkverk på trapper balkong og inngangsparti med høyde 82 cm, høyde tilfredsstiller ikke krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyder må endres for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 TG 1 Andre utvendige forhold

Kunde har registrert mus i boligen, etter å ha gjort tiltak med feller og delvis musebånd nedre del av boligen har museregistrering opphørt. Det anbefales allikevel å utbedre museløsser/musebånd/lufting nedre del av kledning lang alle vegger og observere forholdet.

## INNSENDIG

## 1 TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat/teppebelegg i 1 etg. vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, bad har flislagt gulv. vegger med platekledning malt strie/tapet på overflater. himlinger er med malte plater.

Underetasje har på gulv parkett/gulvbelegg/laminat/teppebelegg på overflater. Vegger er med plater/panel, maling/tapet på overflater. Standard malte himlingsplater i underetasje.

Innvendige overflater fremstår med begrenset slitasje og godt vedlikehold. Oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår i flere etapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk forekommer i gulv kjellerstue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har påstøpt betong med gulvvarme.

Betonggulv på grunn i underetasje anlagt på utsprengte fjellmasser, noen rom har oppforet tregulv over betongplate på grunn.

Balkong med betongdekke over innredet rom klargjort for bassen i underetasje, nedforet himling under betongdekket. Oppbygging for øvrig er ukjent, det er her viktig å være klar over at konstruksjonen har en risikofaktor mht. lufting og kondensproblematikk. Forholdet må observeres/kontrolleres.

## 1 TG 2 Radon

Radonsperre ikke montert på bygg fra 1986.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, dette var ikke krav i 1986.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales for å avklare verdier og vurdering av eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med helbeslag på pipe over tak. Kombinert peis/ovn i stue og ovn i kjellerstue. Sotluke plassert i badstue i underetasje. Pipe og barant-murer er bekledd med fasadestein i stue. Sotluke plassert i benker i badstue, tiltak mot brannsikring er utført.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng i underetasje er tilstøtende rom til kryperom unntatt en mindre del fasade vest mot innredet rom som er klargjort for basseng. Kryperom er kontrollert og fremstår med fast fjell, tørr og uten fuktregistreringer.

## ! TG 1 Kryp kjeller

Kryperom under deler av bolig med adkomst via dør i underetasje. Kryperom fremstår tørr uten fuktregistreringer. Ventilasjon er tilfredsstillende.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med tette opptrinn, vegg på hver side av vange. Trapp har 1 stk håndløper.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører type malte fyllingsdører, dører er skiftet i 2018 unntatt dør gang/vaskerom og vf/wc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Innredet rom klargjort/beregnet for basseng:  
Rom under balkong er innredet, det er gravd ut og støpt for basseng i grunnen. Det er ikke tett og flislagte overflater i bassenget, eier har anlagt etasjeskiller av tre over basseng med laminatgulv. Det er ikke adkomst til arealet under etasjeskiller men fotos er tatt via luftlyre i gulv.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med normal standard, oppgradert av fagpersonell etter vannskade ca 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Vaskerom

# Tilstandsrapport



Vaskerom

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger og overgang til veggbelegg. Veggoverflater med platekledning, malt strie på overflater. Standard malte himlingsplater.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg og overgang til vegg. Gulvet har 2 stk sluker. Belegg avsluttet mot dørterskel med oppbrett og klemlist.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker av plast, en fra byggeår og en fra 2009. Sluker er klemt til klemring.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin - tørketrommel. Blandebatteri fra 2009.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk til kald-loft, ventiler i vindu.

#### Vurdering av avvik:

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

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Luftespalte må monteres i dør/terskel for å oppnå luftsirkulasjon. Ventilasjon/avtrekk bør tilordnes, naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende etter dagens bruk/behov på våtrom. Se post for ventilasjon tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

Bad med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. sluk i gulv under badekar og under dusjkabinett. Bad renovert i 2018 utført av eier som egeninnsats. nytt betonggulv inkl. gulvvarmekabler. Eier er ikke fagmann på våtrom.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Ba



Bad

## HOVEDETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger med avslutning mot sokkelflis. Vindu i våt-sone. Det er utført sikring mot vannsøl, dokumentert med fotos.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med 2 stk sluker, en under badekar og en under dusjkabinett. Fliser avsluttes mot vegg med sokkelflis.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluker fra byggeår der ny membran er klemt til sluk med klemring i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (gjelder sluk under dusjkabinett).

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membran syns ikke ved klemring, forholdet må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## HOVEDETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitæranlegg med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, Innredning med benkeskap, sideskap, speilskap med lys og servant i innredning.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk over tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Ventilasjon/avtrekk bør tilordnes, naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende etter dagens bruk/behov på våtrom. Se post for ventilasjon tekniske installasjoner. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad i underetasje, flislagt gulv, panelte vegger og standard malte himlingsplater. Badet fremstår med enkel standard. Badet har sanitærutstyr med dusjkabinett, servant og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad med høy alder, det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging og tilstand er ukjent. Badet er i tilknytning til planlagt basseng og derfor ikke i bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er med høy alder og behov for oppgradering. El. vifte for avtrekk anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad underetasje



Bad underetasje

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad må oppgraderes, hulltaking er derfor ikke utført.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet er med høy alder og manglende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Oppgradering/renovering behøves der tilstand i konstruksjoner vil bli avdekket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Sigdal fra 2012 med normal standard og normal mengde benker og skap. Benkeplate type laminat, flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro. Komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har ventilator i kokesone der avtrekk ledes opp til kald-loft-

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ledes opp til kaldloft via kanaler tilhørende balansert anlegg som ikke er i drift. Løsning er ikke tilfredsstillende da dette kan føre til kondensering og skade over tid. Viser videre til ventilasjon tekniske anlegg videre i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilasjonsanlegg må oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## SPELROM

## HOVEDETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett ved inngang/vf med gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater.

**Årstall: 2009**

**Kilde: Eier**

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i forbindelse med bad i underetasje, badstue har laminatgulv, panelte vegger og panelt himling.

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Teknisk anlegg

Badstueovn. Badstue har begrenset brukstid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør skjult/åpent fra bereder/inntak på bod i underetasje til sanitærutstyr i boligen. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, vannrør/utstyr i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

**Årstall: 1986**

**Kilde: Eier**

#### Vurdering av avvik:

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

Kobberrør er fra byggeår 40 år, kobberrør har begrenset levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, avløp i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting kloakk er avsluttet på kald-loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting kloakk bør ledes til over tak.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG 3 Ventilasjon

Boligen ble på byggeåret anlagt med balansert ventilasjonsanlegg der aggregat ble montert på kald-loft med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken til kald-loft. Dette var de første balanserte ventilasjonsanleggene som ble montert i bolighus og har svakheter. Lange kanaler og et aggregat plassert på kald-loft gir kondensering og dårlig funksjon, anlegget har derfor ikke vært benyttet som planlagt. Avtrekk går derfor opp på kald-loft via kanaler men har da ikke tilfredsstillende funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Lange kanal-sterekk på kald-loft kan gi kondensproblematikk. Ventilator/luftehatte på tak anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilasjonsanlegg kaldloft



Ventilasjonsanlegg kaldloft

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Planlagt basseng i underetasje er klargjort med trekkør til bod/teknisk rom.

## ! TG 1 Varmesentral

Boligen har eswa gulvvarme på stue, kjøkken, eswa takvarme på vaskerom, gang og soverom.  
Bad 1 etg og bad underetasje har gulvvarme.  
Varmepumpe i stue fra 2019.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert under trapp i underetasje. Det er montert gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulv.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert. Støvsuger plassert i kryperom.

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

El anlegg med jordkabel til bolig. Sikringsskap plassert på bod i underetasje med automatsikringer/skrusikringer. Skjult lys og ledningsnett. Strøm til garasje via sikringsskap i bolig, garasjen har også eget strømnett (se poster for garasje videre i rapport).

El. kontroll utført 2021, utbedringer utført 2022.

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

El. anlegg med normal standard.

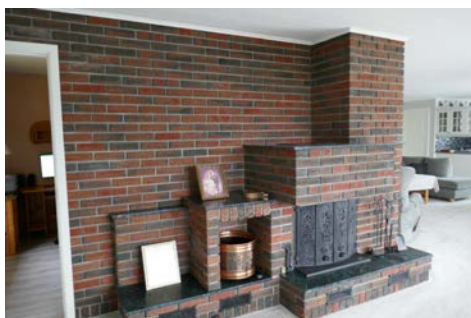
## ! TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

Røykvarslere montert i begge etasjer. Brannslukker-apparat montert. Rømningsveier til terreng i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukke-apparat nytt fra 2025.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er anlagt på fjelltomt, deler av grunnmur er anlagt på fjell og deler av grunnmur er anlagt på utsprengte fjellmasser.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drens og avløpsanlegg fra 1986, deler av drenering er oppgradert etter byggeår med ny drenering fasade vest.

Det har vært vanninntrenging underetasje innredet rom under balkong, ny drenering montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler topp-list noen steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp grunnmursplast må tettes. Drenering må ha regelmessig tilsyn/kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/lettklinkerblokker anlagt på fundamenter av betong. Grunnmur er utvendig bekledd med fasadestein.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

En mindre støttemur plassert i hage mot sør.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ! TG 0 Terrengforhold

Tomta er sørvendt, lett skrående og opparbeidet med plen, busker og trær.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp med støpt septiktank og kommunal tømning. Overløp i grøft til sjøen.

Privat vannverk for grenda Månesaet.

## ! TG 1 Septiktank

Avløp med støpt septiktank og kommunal tømning. Overløp i grøft til sjøen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk.

**Byggeår**

1986

**Kommentar**

Opplysninger fra eier.

**Standard**

Normal standard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

**Beskrivelse**

Frittstående garasje tidligere benyttet til næringsdrift.

Garasjen har betongplate på grunn og lav ringmur. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre. Yttervegger er bekledd med tømmermannspanel, tak er tekket med blikkplater. Garasjen har loftsetasje over deler av arealet i 1 etg. Garasjen er isolert og innvendig bekledd, første etasje er oppdelt i 2 store rom og et teknisk rom. Loft er inndelt med 4 rom og wc, vann og avløp er innlagt. Strøm var på befaringstidspunkt tilkopledd boligens strømanlegg men har eget sikringsskap med strøm tilegnet næringsdrift.

Garasjen har 2 stk porter, 3 stk gangdører og vinduer i normal mengde til nevnte rom.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p><b>275 m<sup>2</sup>/275 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken, 5 Soverom, 3 Gang, 2 Bad, 3 Bod, Kjellerstue, Badstue, Innredet rom klargjort for basseng.</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 259 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p> | <p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>Kr 3 200 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p> |
| <p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 5 750 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>                                                     | <p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>3 200 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <p><b>3 200 000</b></p>                                                                                                                                                                                                                             |

### Markedsvurdering

Boilgeiendom med stor bolig og stor garasje beliggende i landlige omgivelser med noe avstand til handels og servicetilbud. Eiendommen har tilleggsmot omkring boligen og sjørett i nærheten.

Bygningsmessige fremstår med normal standard og normalt/godt vedlikehold, oppgraderinger og standardhevinger er utført utvendig og innvendig etter byggeår.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

| Sammenlignbare salg |                                                                                                  |            |           |           |           |           |         |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
|                     | EIENDOM                                                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1                   | Månesvegen 1512 ,7970 KOLVEREID<br>60 m²                      1972                      2 sov    | 28-06-2023 | 1 100 000 | 1 100 000 |           | 1 100 000 | 18 333  |
| 2                   | Eidshaugvegen 1553 ,7940 OTTERSØY<br>144 m²                      2001                      5 sov | 07-09-2022 | 2 490 000 | 2 500 000 |           | 2 500 000 | 17 361  |
| 3                   | Eidshaugvegen 1656 ,7940 OTTERSØY<br>99 m²                      1974                      4 sov  | 28-02-2024 | 1 490 000 | 1 490 000 |           | 1 490 000 | 15 051  |
| 4                   | Eidshaugvegen 1555 ,7940 OTTERSØY<br>168 m²                      1991                      6 sov | 22-03-2023 | 2 290 000 | 2 350 000 |           | 2 350 000 | 13 988  |
| 5                   | Månesvegen 729 ,7970 KOLVEREID<br>174 m²                      1983                      4 sov    |            | 2 590 000 | 2 100 000 |           | 2 100 000 | 12 069  |
| 6                   | Eidshaugvegen 1620 ,7940 OTTERSØY<br>103 m²                      1980                      3 sov | 18-08-2020 | 1 210 000 | 1 210 000 |           | 1 210 000 | 11 748  |
| 7                   | Månesvegen 1536 ,7970 KOLVEREID<br>140 m²                      2010                      2 sov   | 07-12-2020 | 1 590 000 | 1 510 000 |           | 1 510 000 | 10 786  |
| 8                   | Månesvegen 1651 ,7970 KOLVEREID<br>124 m²                      1972                      5 sov   | 12-10-2021 | 980 000   | 1 200 000 |           | 1 200 000 | 9 677   |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring, garasje inngår             | Kr.        | 6 857         |
| Off. avgifter + vannavgift             | Kr.        | 17 962        |
| Vedlikehold                            | Kr.        | 33 500        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>58 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 050 000        |
| Planlagt basseng                                                                                           | Kr.        | 100 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 250 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 900 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 980 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>5 400 000</b> |

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 350 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>350 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 750 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

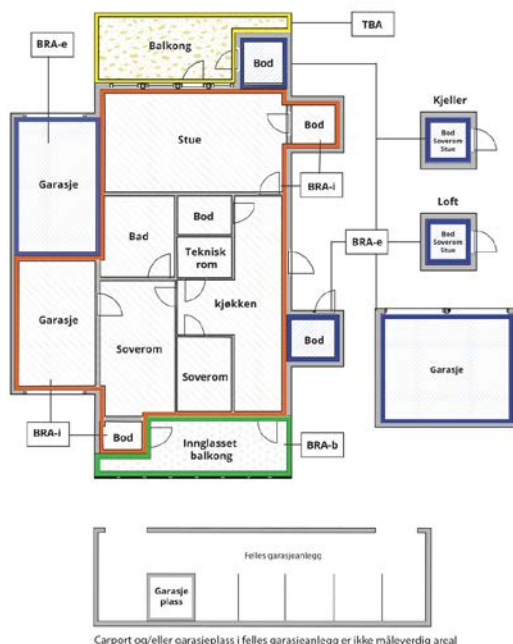
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hovedetasje    | 173                           |                             |                           | 173 | 31                              |
| Underetasje    | 102                           |                             |                           | 102 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>275</b>                    |                             |                           |     | <b>31</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>275</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Hovedetasje | Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom/kontor, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad           |                             |                           |
| Underetasje | Gang/trapperom, Soverom, Bod, Bod 2, Gang 2, Kjellerstue, Bad, Bod 3, Innredet rom klargjort for basseng., Badstue |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger med begrenset endringer av rominndeling.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Ferdigattest foreligger ikke.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 195                           |                             |                           | 195 |                                 |
| Loft           | 64                            |                             |                           | 64  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>259</b>                    |                             |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>259</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Verksted                                                   |                             |                           |
| Loft   | Innredet rom, Innredet rom, Innredet rom, Toalettrom, Gang |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Rom på loft vurderes som lagerrom. Eventuell omdisponering krever tiltak for rømningsvei.

## 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 | 253        | 22         |
| Garasje  | 0          | 259        |

### Kommentar

Enebolig

Innredet rom i underetasje over "basseng" inngår so P - rom.

Garasje

Arealet er beskrevet som S-rom selv om loftsetasje er innredet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                        | Rolle         |
|-----------|----------------------------------|---------------|
| 14.5.2025 | Helge Kvalø                      | Takstingeniør |
|           | Iris Marina, Snorre Jarl Solheim | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 80   | 76   |      | 0    | 1550.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Månesvegen 1505

### Hjemmelshaver

Solheim Iris Marina, Solheim Snorre Jarl

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde             | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|-------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 80   | 139  |      | 0    | 3000 m <sup>2</sup> | Gårdskart på nett | Eiet       |

### Adresse

Månesvegen 1505

### Hjemmelshaver

Iris og Snorre Solheim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i spredt bebyggelse på Måneset i Nærøysund kommune. Det er 26 km til Kolvereid med godt utbygget handels og servicetilbud, Kolvereid er 1 av 2 kommunesentra i kommunen. Måneset har barnehage tilbud. Skole, barnehage, dagligvarebutikk og enkelt servicetilbud i Ottersøy med avstand 22 km.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser til off. vei.

### Tilknytning vann

Privat vannverk felles for grenda Måneset.

### Tilknytning avløp

Privat septik, kommunal tømming.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomta er sørvendt og solrik med utsikt. Skrående tomt opparbeidet med plen, hage, busker og trær. Gårdsvei og oppstillingsplass er asfaltert. Trapper i tre fra oppstillingsplass/garasje opp til bolig.

### Tinglyste/andre forhold

Tilleggstomt 5060 - 80/139 grenser mot boligeiendommen og inngår i denne takst.

Eiendommen har tinglyst sjørett med nausttomt og adkomstrett som også inngår i denne takst.

Båtplass i småbåthavn på Eidshaug, leieforholdet kan mulig overtas. Forholdet må avklares.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Kommentar                                                                          |
|----------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 000    | 1985 | Boligtomt med tilleggstomt og naustrett ved sjøen fradelt omkringliggende eiendom. |

## Forsikring

| Selskap                                                                                                                                                                  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| T. T. FORSIKRING                                                                                                                                                         | 548004   |      | 6 945 000      | 6 857        |
| <b>Kommentar</b><br>Garasje med forsikringssum på kr 2.400.000,- og bolig inngår.<br>Bolig med forsikringssum på kr 4.545.000,-. Fullverdibeløp synes noe lavt på bolig. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              |      | Til stede og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forsikringsavtale |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart    |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport     |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Skjøte            |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      |                               | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.06.2025 |           |
| 2       | 10.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LI1530>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Rørvik                                                     |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1707250045                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Iris Marina Solheim                                                 | Snorre Jarl Solheim |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Månesvegen 1505                                                     |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| KOLVEREID                                                           | 7970                |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                     |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 1986                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 39                  |
| Antall måneder                                                      | 3                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | TT Forsikring       |
| Polise/avtalnr.                                                     | 548004              |

Document reference: 1707250045

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade i 2009

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet noen rør og baldebatteri på vaskerom. Det ble montert ny sluk og nytt gulvbelegg. Veggene ble renoveret.

Arbeid utført av

Engstad og Taraldsen og Malermester Brun

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert ny sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt på bod under veranda. Eier har lagt ny drenering på vestsiden av huset i tilknytning til bod under verandaen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i blindkjeller og på kvisten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert varmepumpe

Arbeid utført av

Elmontør Snorre Solheim

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av Det stedlige eltilsynet i 2021. Feil rettet i 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble satt opp i 2022.

Document reference: 1707250045

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar 

|                                        |
|----------------------------------------|
| Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
|----------------------------------------|

  
Beskrivelse 

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Det ble reparert en skade på tak etter en orkan blåste av deler av taket i 1990. |
|----------------------------------------------------------------------------------|
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

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

Document reference: 1707250045

## Tilleggskommentar

Det er knirk i noen gulv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250045

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Iris Marina Solheim | 7be02000e6e2991e8e95<br>97b45fa44aa56c5e941e | 16.06.2025<br>08:41:55 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

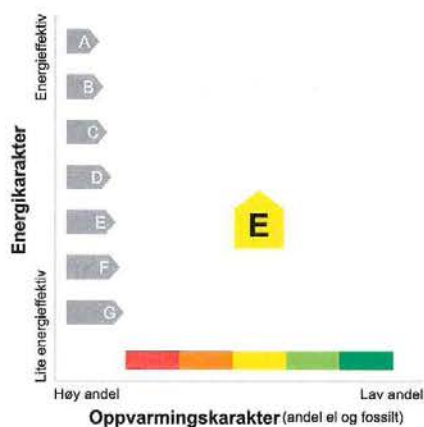
| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Snorre Jarl Solheim | f3bbc368e6346347afc1e3<br>f99990e357fe65556d | 16.06.2025<br>08:44:01 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1707250045

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

## ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Månesvegen 1505          |
| Postnummer        | 7970                     |
| Sted              | KOLVEREID                |
| Kommunenavn       | Nærøysund                |
| Gårdsnummer       | 80                       |
| Bruksnummer       | 76                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelenummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 10985064                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-122852 |
| Dato              | 20.05.2025               |



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1986     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 275      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plottet eller energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 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 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 10: Redusér innetemperaturen**

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

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 15: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

### **Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røygassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 76**Adresse:** Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250045

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

| Avgift              | Grunnlag | Årlig avgift |
|---------------------|----------|--------------|
| Renovasjon          |          | 6530         |
| Branntilsyn, feiing |          | 696          |
| Slamtømming         |          | 3819         |
| Eiendomsskatt       |          | 3682         |

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

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7    Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 76

**Adresse:** Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID

**Referanse:** 1707250045

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

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

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                 |            |    |          |   |             |   |
|----------|---------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 80                              | Bruksnr:   | 76 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 18.06.2025                      | Målnummer: |    |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 13.10.2021               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 80, Bruksnr 139

**Kommune:** 5060 Nærøysund

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 06.11.2020         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 2 942,7 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

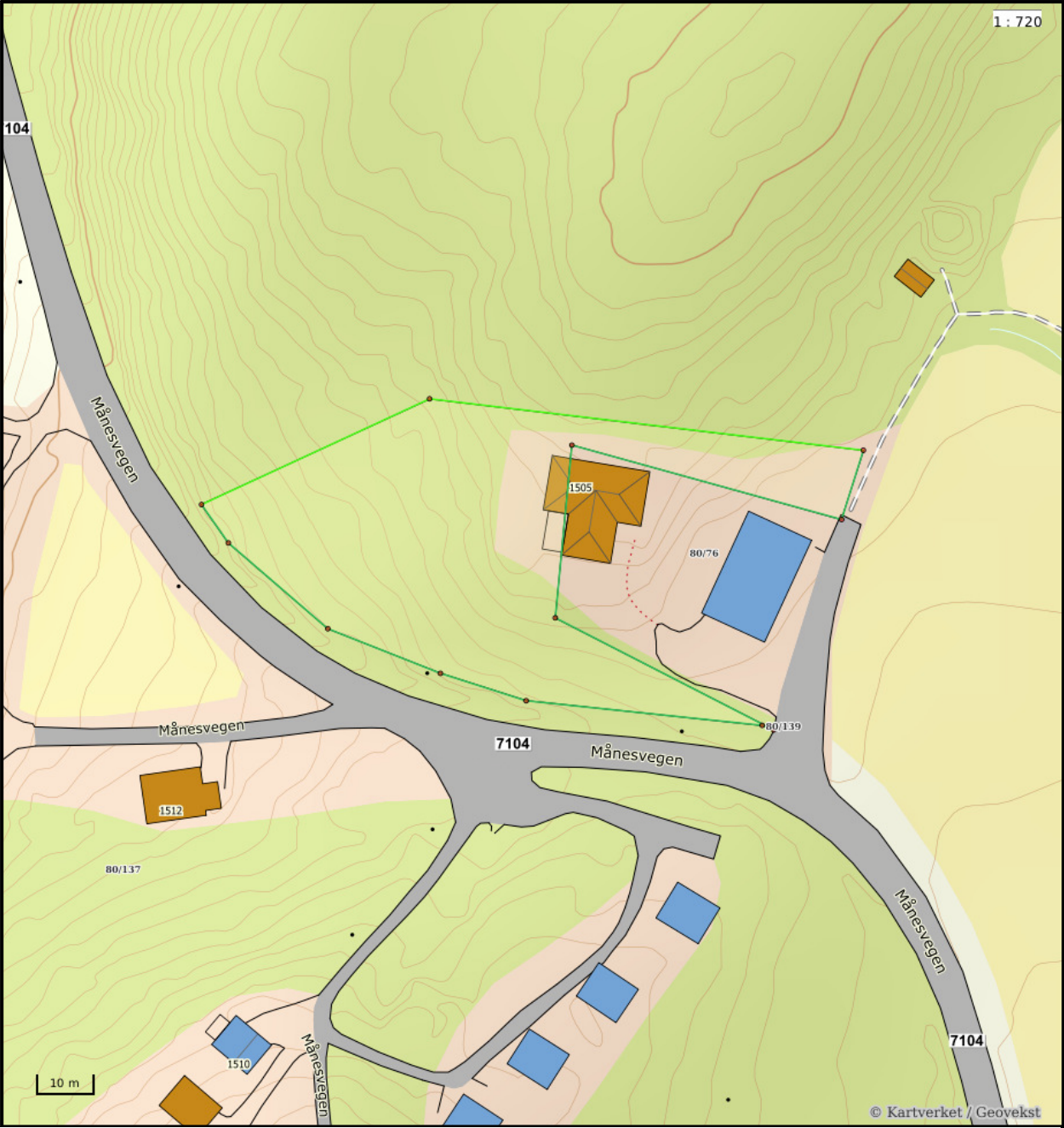
# Forretninger:

| Type                 | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel   | Arealendring |
|----------------------|----------------|------------|----------|-------------|--------------|
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 30.10.2020 | Avgiver  | 5060/80/2   | -2 942,7     |
|                      | Matrikkelført: | 06.11.2020 | Berørt   | 5060/80/76  | 0,0          |
|                      |                |            | Berørt   | 5060/159/1  | 0,0          |
|                      |                |            | Mottaker | 5060/80/139 | 2 942,7      |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

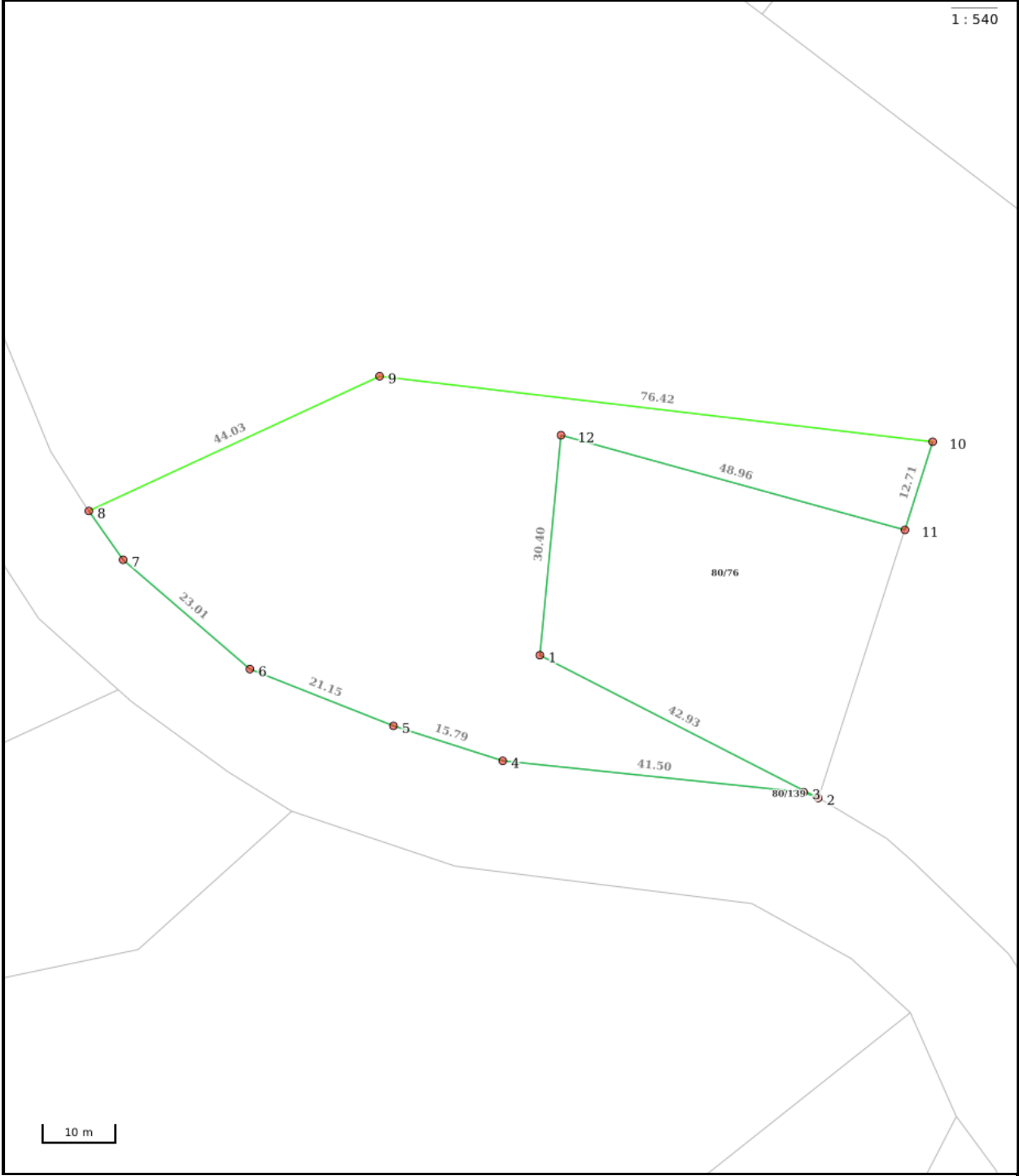
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler                                 |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | — Vannkant   | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt                          |  |
| 11 – 30 cm.                 | Over 500 cm  | — Veikant    | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                     |  |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |  |

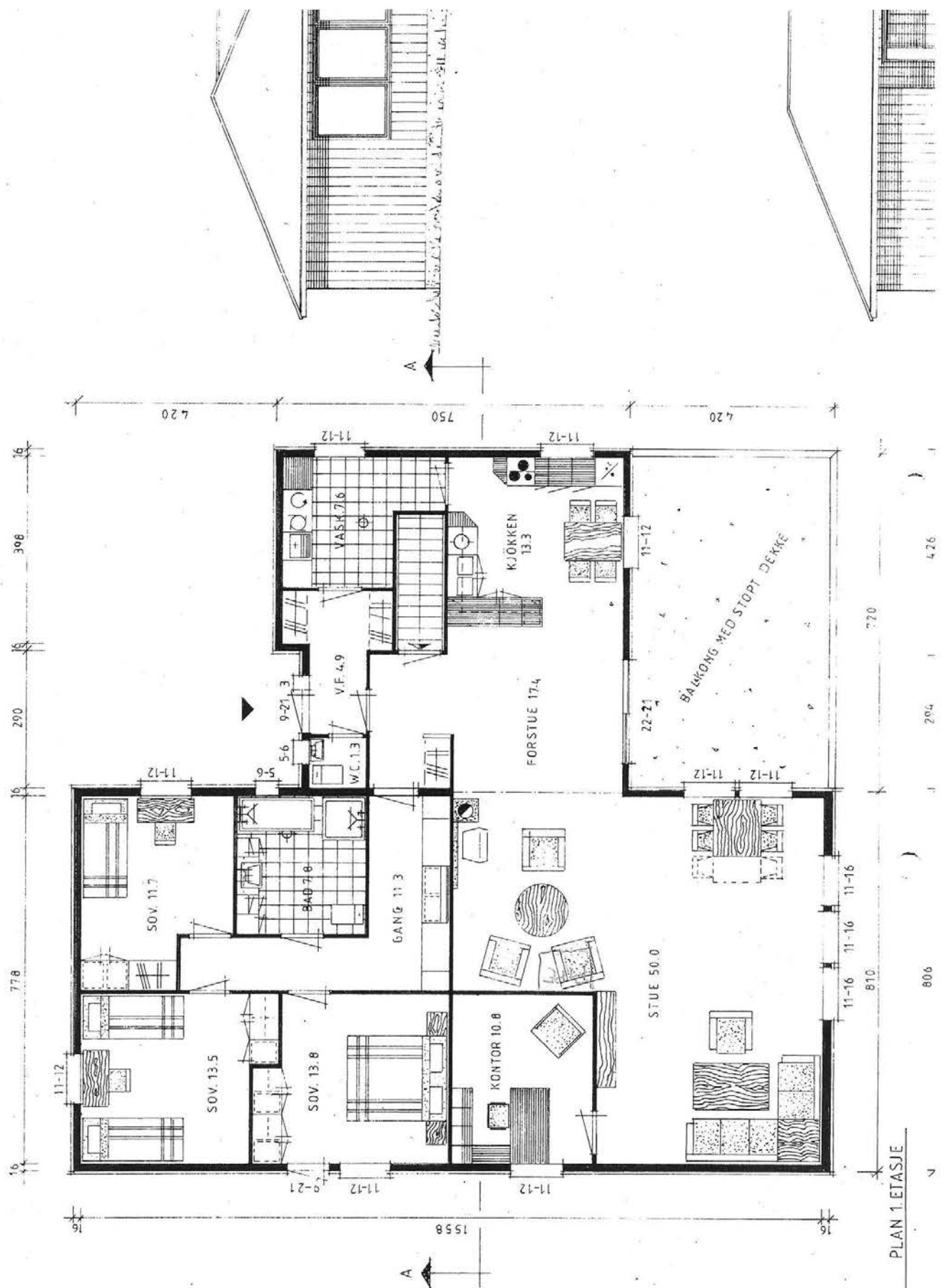
**Areal og koordinater****Areal:** 2 942,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 7 202 924,47 | 618 163,62 | 42,93m              | Terrengmålt                               | 14          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 2     | 7 202 908,64 | 618 203,53 | 2,15m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 7 202 909,18 | 618 201,45 | 41,50m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 7 202 909,63 | 618 159,95 | 15,79m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 21          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 7 202 912,98 | 618 144,52 | 21,15m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 21          |        | Jord             | Nei         | Grensepåle                        |
| 6     | 7 202 918,83 | 618 124,19 | 23,01m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 21          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 7 202 932,13 | 618 105,41 | 8,21m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon              | 21          |        | Jord             | Nei         | Grensepåle                        |
| 8     | 7 202 938,37 | 618 100,08 | 44,03m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 9     | 7 202 960,51 | 618 138,14 | 76,42m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 10    | 7 202 958,74 | 618 214,54 | 12,71m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 11    | 7 202 946,33 | 618 211,81 | 48,96m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 12    | 7 202 954,87 | 618 163,60 | 30,40m              | Terrengmålt                               | 14          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

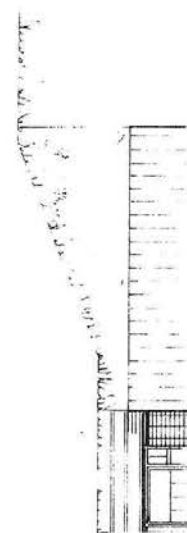
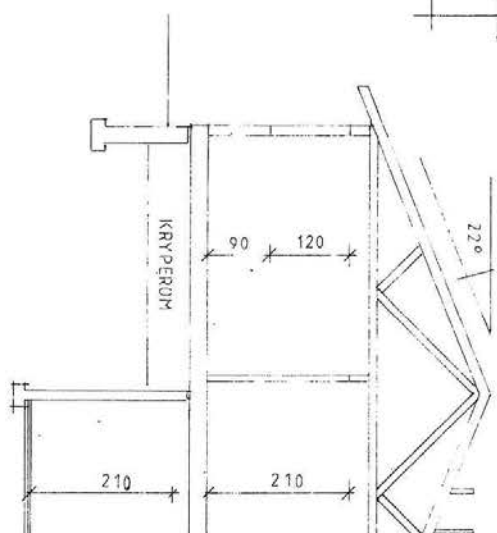
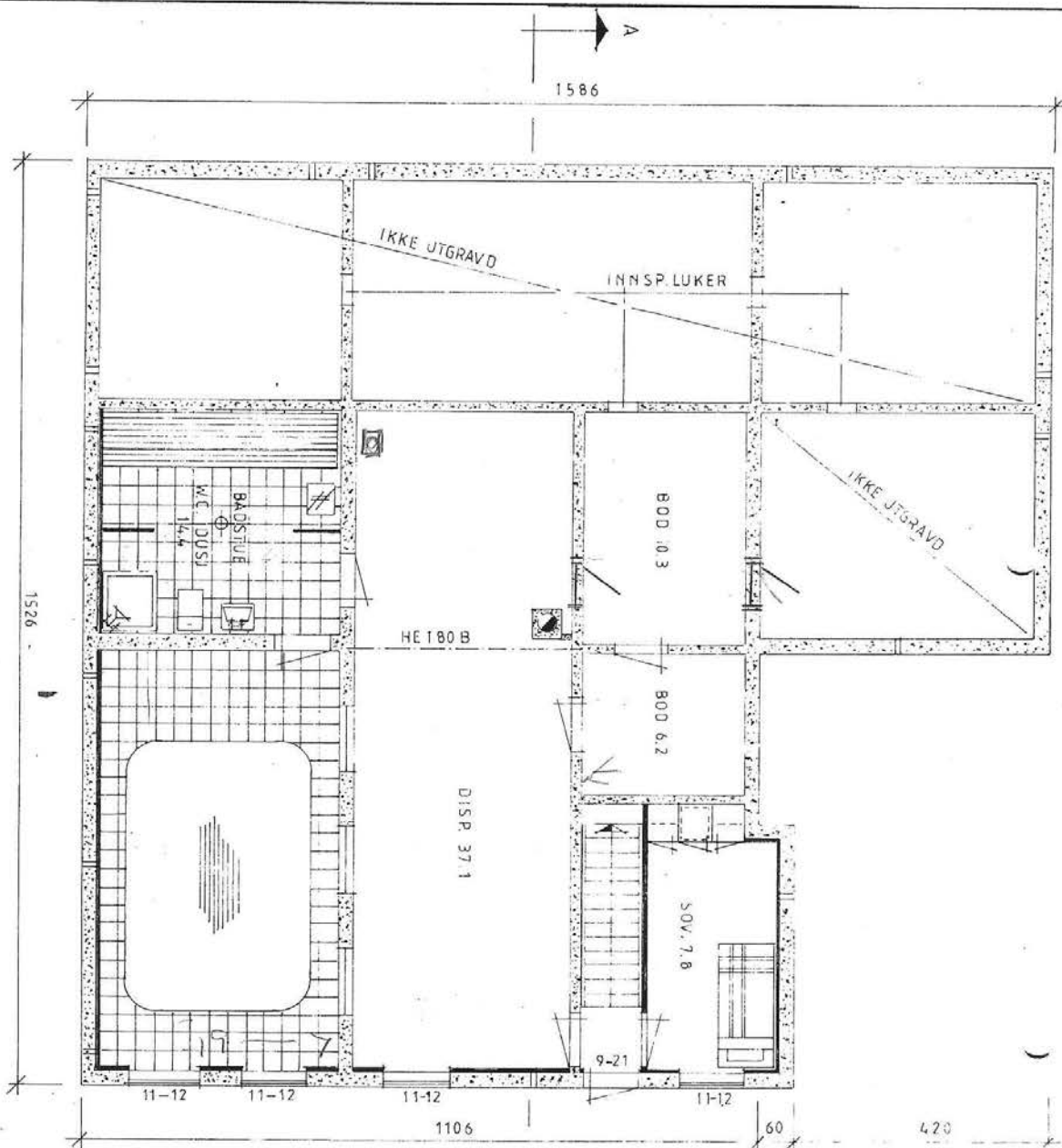
**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



PLAN SOKKEL

164  
 $18.8 + 5.4 = 24.2$   
 12.5.7





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 76**Adresse:** Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID**Referanse:** 1707250045

| Kommuneplan vedtatt |          |
|---------------------|----------|
| Dato                |          |
| Planen vedlagt      | Nei      |
|                     | LNFR BFE |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

| Vedlegg   |
|-----------|
| 3 vedlegg |

| Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE-16, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Kommuneplan for Nærøysund kommune har vært på 2.gangs høring. I forslaget til ny plan, er eiendommen vist som boligbebyggelse (nåværende), i tråd med eksisterende bebyggelse. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer. |

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

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 139**Adresse:** Eiendommen har ikke registrert adresse**Referanse:** 1707250045

| Kommuneplan vedtatt |          |
|---------------------|----------|
| Dato                |          |
| Planen vedlagt      | Nei      |
|                     | LNFR BFE |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

| Vedlegg   |
|-----------|
| 3 vedlegg |

| Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE 16, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig fritids eller næringsbebyggelse. Kommuneplan for Nærøysund kommune har vært på 2.gangs høring. I forslaget til ny plan er eiendommen foreslått som LNFR, areal for nødvendig tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer. |

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

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

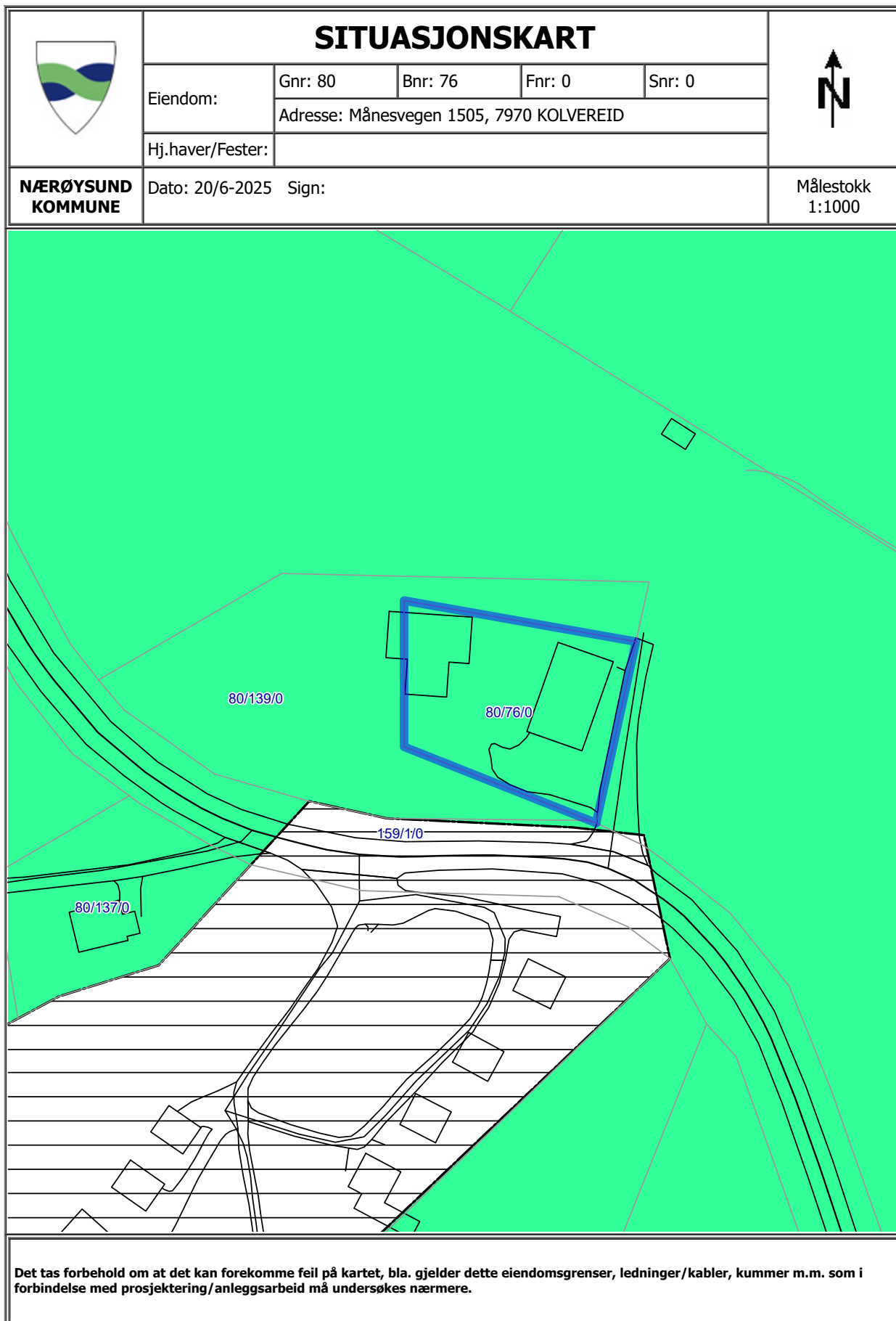
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

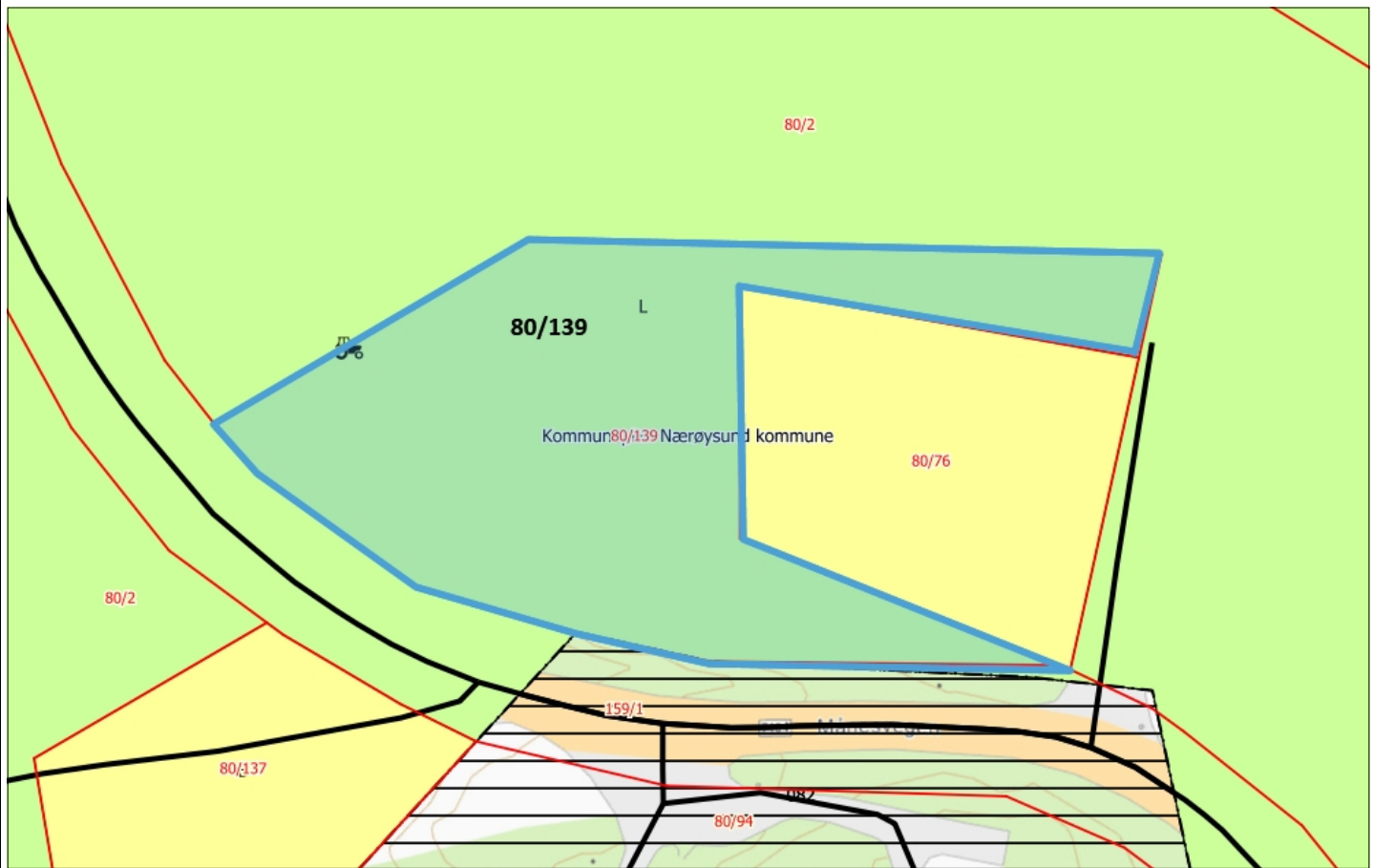
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

|                                                                                   |                          |          |          |        |                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>    |          |          |        |  |        |
|                                                                                   | Eiendom:                 | Gnr: 80  | Bnr: 139 | Fnr: 0 |                                                                                     | Snr: 0 |
|                                                                                   |                          | Adresse: |          |        |                                                                                     |        |
|                                                                                   | Hj.haver/Fester:         |          |          |        |                                                                                     |        |
| <b>NÆRØYSUND<br/>KOMMUNE</b>                                                      | Dato: 20/6-2025    Sign: |          |          |        | Målestokk 1:700                                                                     |        |


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.







## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|                                                    |                       |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekurent):<br>Iris Marina Solheim |                       | Plass for tinglysningsstempel<br><br><br>Doknr.: 555014 Tinglyst: 31.05.2023<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br>Månesvegen 1505                        |                       |                                                                                                                                                                                    |
| Postnummer:<br>7970                                | Poststed:<br>Kolveeid |                                                                                                                                                                                    |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>260153 [redacted]            |                       |                                                                                                                                                                                    |
| Ref.nr.                                            |                       |                                                                                                                                                                                    |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Navn                       | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
| Iris Marina Solheim        | 260153 [redacted]                |
| Snorre Jarl Solheim        | 251250 [redacted]                |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |             |      |      |      |      |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr.                         | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 5060                               | Nærøysund   | 80   | 137  |      |      |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |                                                           |             |                                  |      |      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|------|------|
| A                                                       | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |             |                                  |      |      |
|                                                         | Kommunenr.                                                | Kommunenavn | Gnr.                             | Bnr. | Fnr. |
|                                                         | 5060                                                      | Nærøysund   | 80                               | 76   |      |
| B                                                       | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |             |                                  |      |      |
|                                                         | Navn                                                      |             | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |      |      |
|                                                         |                                                           |             |                                  |      |      |

|                 |                                                         |                |
|-----------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| Dato<br>24/5-23 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br>Iris Solheim | Snorre Solheim |
|-----------------|---------------------------------------------------------|----------------|

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

## Rettighet om kloakkledning

Eiendommen Nærøysund Gnr. 80 Bnr. 76 skal fortsatt ha rett til å bruke kloakkledning fra egen slamutskiller på Gnr. 80 Bnr. 76 og føre det inn til slamavskiller på Gnr. 80 Bnr. 137.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>****6. Underskrifter**

Sted og dato

Måneset 24.5.23

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Iris Solheim

Snorre Solheim

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|                                                            |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekvirent):<br><i>Iris Marina Solheim</i> | Plass for tinglysingsstempel<br><br>Doknr: 925357 Tinglyst: 23.08.2022<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br><i>Nånesvegen 1505</i>                         |                                                                                                                                                                              |
| Postnummer: <i>7970</i> Poststed: <i>Kolvereid</i>         |                                                                                                                                                                              |
| Fødselsnr./Org.nr. <i>260153</i> [redacted] Ref.nr.        |                                                                                                                                                                              |

|                                                                  |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Hjemmelshaver (avgiver)                                       |                                                                                          |
| Navn<br><i>Iris Marina Solheim</i><br><i>Snorre Jarl Solheim</i> | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br><i>260153</i> [redacted]<br><i>251250</i> [redacted] |

|                                    |                  |           |          |      |      |
|------------------------------------|------------------|-----------|----------|------|------|
| 2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup> |                  |           |          |      |      |
| Kommunenr.                         | Kommunenavn      | Gnr.      | Bnr.     | Fnr. | Snr. |
| <i>5060</i>                        | <i>Nørøysund</i> | <i>80</i> | <i>2</i> |      |      |

|                                                         |                                                           |                                  |           |           |      |      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|------|------|
| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |                                                           |                                  |           |           |      |      |
| A                                                       | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |                                  |           |           |      |      |
|                                                         | Kommunenr.                                                | Kommunenavn                      | Gnr.      | Bnr.      | Fnr. | Snr. |
|                                                         | <i>5060</i>                                               | <i>Nørøysund</i>                 | <i>80</i> | <i>76</i> |      |      |
| B                                                       | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |                                  |           |           |      |      |
|                                                         | Navn                                                      | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |           |           |      |      |
|                                                         |                                                           |                                  |           |           |      |      |

|                                                                                                 |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br><i>18/8-2022</i>                                                                        | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br><i>Iris Solheim</i> <i>Snorre Solheim</i> |
| Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2 |                                                                                      |

4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>

Eiere av eiendommen Nørvøysund Gnr.80 Bnr. 76 har rett til å sette opp et sjøhus til eget bruk på maks 12 m<sup>2</sup> på eiendommen Nørvøysund Gnr.80 Bnr 2 ved siden av eksisterende sjøhus. Rettigheten innebærer også rett til adkomst. Legger ved en kartskisse hvor rettigheten er inntegnet.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja ☐ Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

## 6. Underskrifter

Sted og dato

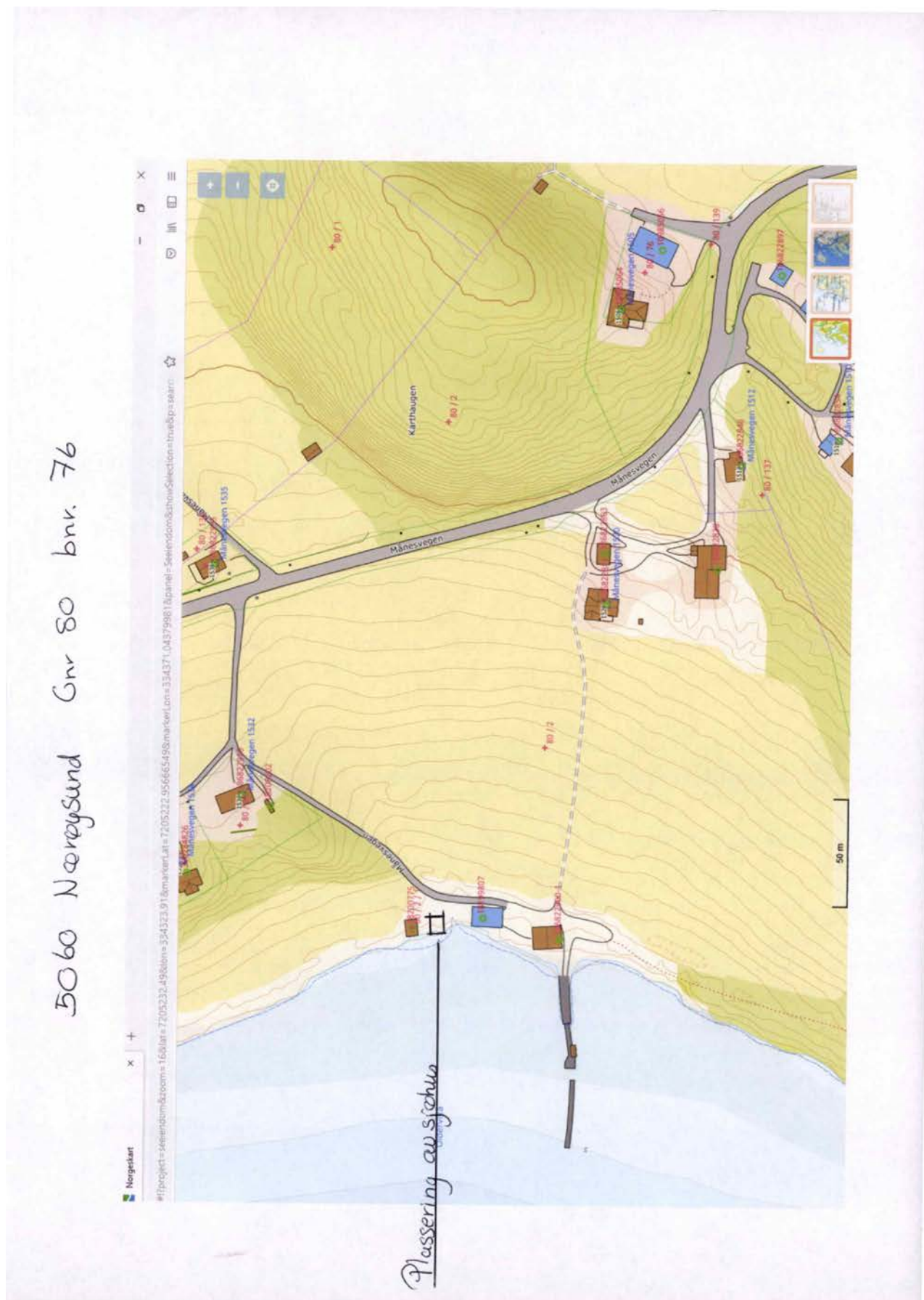
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>

Måneset 18/8-2022

Jens Solheim Snorre Solheim

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



# Nabolagsprofil

Månesvegen 1505

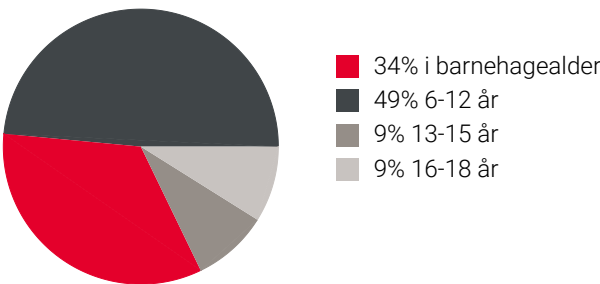
## Offentlig transport

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| 🚶 Værum skole<br>Linje 763 | 6 min 🚶<br>0.6 km |
| ✈ Rørvik lufthavn Ryum     | 28 min 🚗          |

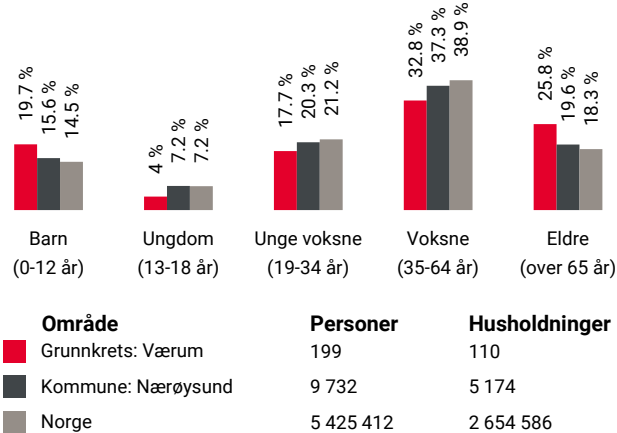
## Skoler

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Nærøysundet skole (1-7 kl.)<br>148 elever, 14 klasser    | 18 min 🚗<br>20.4 km |
| Kolvereid skole (1-10 kl.)<br>402 elever, 26 klasser     | 21 min 🚗<br>25.8 km |
| Gravvik oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>15 elever, 2 klasser | 24 min 🚗<br>30 km   |
| Rørvik skole (1-10 kl.)<br>536 elever, 37 klasser        | 29 min 🚗<br>30.2 km |
| Ytre Namdal videregående skole<br>350 elever, 22 klasser | 27 min 🚗<br>29.3 km |
| Val videregående skole<br>100 elever, 7 klasser          | 36 min 🚗<br>38.4 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

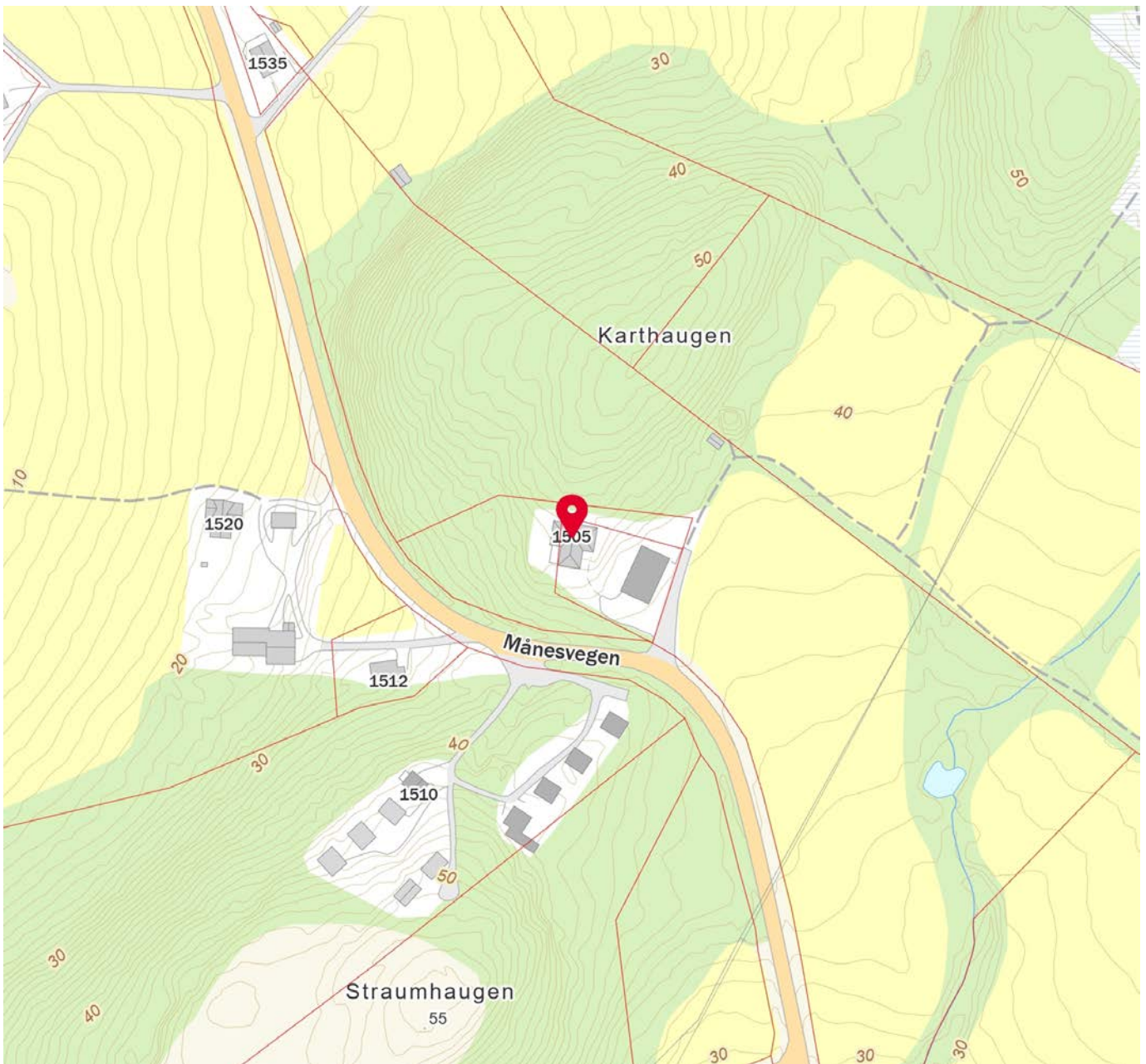
|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Værum barnehage (1-5 år)<br>9 barn | 7 min 🚶<br>0.6 km |
|------------------------------------|-------------------|

## Dagligvare

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Spar Ottersøy<br>Post i butikk, PostNord | 18 min 🚗<br>20.3 km |
| Rema 1000 Kolvereid<br>PostNord          | 21 min 🚗<br>25.8 km |

## Sport

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Værum Oppvekstsenter<br>Aktivitetshall, ballspill | 7 min 🚶<br>0.6 km |
| 🏊 Fysioterapi & Trening                             | 22 min 🚗          |
| 🏊 Ox Gym Rørvik                                     | 27 min 🚗          |



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Månesvegen 1505  
7970 KOLVEREID

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre