



aktiv.

Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID

Enebolig med leilighet i sokkel



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 490,-
Total ink omk.: Kr 2 307 490,-
Selger: John Helge Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 182/202 kvm
Tomtstr.: 939 m²
Soverom: 5
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 504
Oppdragsnr.: 1707240067

Enebolig sentralt på Kolvereid med leilighet i sokkel.

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Øvre Kirkåsen 9

Boligen

- egen inngang med stue, kjøkken og bad i sokkel også, det er mulig å gå imellom hoveddel og leilighet så mulig å benytte hele arealet selv
- malt opp utvendig i 2023
- gode solforhold
- flott utsikt mot Mulstadvannet

Tomten

- asfaltert innkjørsel
- carport ved inngangspartiet
- opparbeiet plen med beplanting

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Kommunale avgifter	83
Kommunal tilknytning	84
El-rapport Tensio	85
Feierapport	86
Ferdigattest	87
Brukstillatelse	88
Bygningsskisse	89
Matrikkelrapport	98
Matrikelbrev	101
Planstatus	110
Situasjonskart	111
Nabolagsprofil	112
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Entré , Gang , Gang / trapp, Stue , 2 soverom , Kjøkken , Bad , Gang 2, 4 boder

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , 3 soverom , Trapperom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

13 m² Terrasse/Balkong

1. etasje

7 m² Terrasse/Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

Garasje: Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

939 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 939 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 i et veletablert nabolag på Kolereid, her er det kort vei til skole og idrettsanlegg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)

Kolvereid barnehage (1-5 år)

Skoler

Kolvereid skole (1-10 kl.)

Val videregående skole

Ytre Namdal videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Øvre Kirkåsen

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad og toalett rom slått sammen, ca år 2000

Arbeid utført av: Ukjent rørlegge, Johan Haltvik snekker/flislegger

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi antar det, da det ble totalt renover

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fuktighet i kjeller, ser ut som betonggulv trekker fuktighet. Drennering byttet ca 1995 på begge sider av huset, flere spylepunkter

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: El kontroll ca 2014

Arbeid utført av: Strøm Elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elsjekk ca 2014

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Drenering gjort som egeninnsats

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av tak

Arbeid utført av: Flosand og Lauten

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, generasjonsbolig fra 1971. Ikke avdelt leilighet

Tilleggs kommentar:

Egenerklæring er fylt ut av datter i samarbeid med sine søsken og far/selger. Vi har ikke tilgang til Boligmappa. Og vi er usikker på fagpersoner og årstall i forhold til utført arbeid.

Innhold

Primærrom:

Sokkel: Entre, 2 ganger, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, gang / trapperom.

1. etasje: Entre, gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom.

Sekundærrom:

Sokkel: 4 boder.

Standard

Sokkel:

Entre: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Malt innredning fra byggeår.

Stue: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Malt panel i himling. Servant.

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn.

Utstyrt med servant, bereder, wc og åpen dusj.

gang / trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang 2: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

4 boder: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje:

Entre: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Gang: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, veggmontert wc, servant og servantskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og mikroovn.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Garderobeskap og utgang til veranda.

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

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:

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har i hovedsak stående bordkledning. Liggende i gavler.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er registrert stedvise råteskader. Råteskadet materialer må skiftes.

Det anbefales ytterligere kontroll for å avdekke råteskadet materialer. Musstopper er ikke etablert.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musesperre må etableres.

Vinduer:

Bygningen har i hovedsak trevinduer med koblet glass. 3 vinduer mot nordvest på stue er av nyere alder, men er udaterte.

Det registreres noe slitasje på vinduer med koblet glass. Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Noe slitasje i vineuer er registrert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdør i tre. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over treg lukkemekanisme på dør fra soverom. Tiltak anbefales.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres treg lukkemekanisme på terrassedør på soverom i 1.etg.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda har dekke av glassfiber. Rekkverk av tre på 90 cm høyde. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbudent med konstruksjonen.

Åpninger forbundet med rekkverk bør ikke være over 10 cm. Det er ca 12 cm fra terrassedekke til nederste bord på rekkverk. Det anbefales å foreta tiltak slik at avstanden kun er 10 cm.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: _

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Radon:

Det foreligger ikke krav om radonmålinger i norske boliger, men det bør utføres der det er utleie. Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

Radon målinger utføres mellom 15 oktober og 15 april. Dette til orientering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger opp mot terreng har utforede og igjenklede vegger. Utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er på befaringdagen foretatt hulltaking i vegg inne på bod. Det er her målt 18 vektprosent, noe som er innenfor skadelige verdier for dannelse av svertesopp / muggsopp.

Det er ved visuell kontroll ikke observert symptomer på råteskader i kontrollert område, noe som indikerer at fukten reduseres tidvis.

I gulvlist i samme bod er det målt 20,9 vektprosent med fuktmåler. Dette er en indikator på fukttransport gjennom grunnmur og er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden. Bruken av fuktsperre under gulvstøpt / fundamenter er erfaringsmessig først benyttet fra midten av 80 tallet. Det er derfor påregnelig med kappilært fuktøsttrekk fra grunnen. Med bakgrunn i fukt må det foretas ytterligere undersøkelser og jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ved fuktsøk målt forhøyede fuktverdier i gulvlist og i bunnsvill i utforet vegg.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Jevnlig tilsyn må påregnes. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og kjeller. Trinn bekledd med beleg. Det er ved inspeksjon registrert lavt rekkverk, ca 80 cm. Minimumshøyde er anbefalt til 90 cm. Åpninger i rekkverk er over anbefalte 10 cm. Det anbefales å foreta tiltak for å redusere åpninger mellom spiler i rekkverk. Maks 10 cm anbefales med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

1.ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet har plastsluk fra byggeår. Eventuell underliggende fuktsikring er ikke kontrollert da det ikke er adkomst til sluket på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:

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

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1.ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringssslitasje. Det er ikke krav på etableringstidspunktet til synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner. TG 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observere

1.ETASJE > BAD: Ventilasjon:

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørrskel. TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk. Det anbefales å vurdere muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Dette for bedre luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har et eldre soilsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk, derav TG 2. Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Med bakgrunn i alder på underliggende fuktsikring anbefales det etablering av tett dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD: Ventilasjon:

Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørrskel.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber. Til bad er det etablert plast i form av rør i rør system. Rørfordeling er etablert mot himling på bad i sokkel. Rommet har sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledning av kobber, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er gulvmontert på bad i underetasje, har et volum på ca. 200 liter. Er av ukjent opprinnelse. Etablert i rom med sluk.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

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

Ja, Det er ikke registrert symptomer på problemer på befaringsdagen. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon (udatert) anbefales det å fremskaffe dokumentasjon på arbeid utført etter 01.01.1998. Det gjøres oppmerksom på at det er huseiers ansvar å sørge for at dokumentasjon foreligger.

Generell kommentar:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur består av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er igjenkledd innvendig så kontroll er kun utført utvendig over terreng. Ut over stedvise riss i murpuss utvendig er det ikke registrert skader av betydning for konstruksjonen. Grunnmuren er vurdert å være av normal beskaffenhet.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Riss i murpuss er registrert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Riss i murpuss bør pusses igjen for å unngå fuktinntrekk.

Terrengforhold:

På oversiden av boligen er det asfaltert dekke på flatt terreng. Overliggende støttemur tar av for vann fra overliggende terreng. Innkjøring fra vei har fall inn mot boligen / parkering. Det er ikke registrert eller opplyst om at vann blir stående på grunnen på oversiden av boligen. Rist er lagt ned i front av garasje for å ta unna for vann fra overliggende vei. Jevnlig tilsyn må allikevel foretas med tanke på stedvis fall inn mot bolig / parkering i carport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall mot sluk, målt fra gulv i front dørterskel. Med bakgrunn i dette er det risiko for at vann renner ut på gang ved en eventuell lekkasje.

Jevnlig tilsyn anbefales og hyppig rengjøring av sluk må påregnes.

Vurdering av avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Badet har ikke fuktbelastning da vann er ført direkte til sluk via avløpsrør. Med bakgrunn i fallforhold må det påregnes fremtidig bruk med dusjkabinett/ badekar.

Dette som et forebyggende tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer:

Det er satt opp forstøtningsmur på oversiden av boligen opp mot terreng. Det er opplyst at det i 2019 er gravd ut masser og skiftet på oversiden av muren. Oppretting er ikke foretatt så det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Med bakgrunn i at masser er skiftet ut anbefales det jevnlig tilsyn av mur og overliggende vegg til carport. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det mangler rekkverk på deler av mur. Rekkverk må etableres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimert: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egegårdsplass og i garasje.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

56916207

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Notat av feier 21.08.2023: Ikke behov for feiing iflg. eier. Neste feiing estimert til 21.08.2027.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 25 223

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 136

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 567 525

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 156 594

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 504 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/62/504:

28.04.2003 - Dokumentnr: 2082 - Leie av grustak

Leietid: 5 år

Fra dato: 13/03-2003

Leie: NOK 3 000 pr. år

Rettighetshaver: Nærøysund Kraftbetong AS

Org.nr: 884 188 342

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke pantsettes uten etter avtale med grunneier

Bestemmelse om veg

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2003 - Dokumentnr: 2205 - Leieavtale

Leietid: 40 år

Fra dato: 01/01-2001

Leie: NOK 750 pr. år

Rettighetshaver: Kolvereid Idrettslag

Org.nr: 970 162 550

Lysløype

Kan ikke overdras uten samtykke av utleier

Kan ikke pantsettes uten samtykke av utleier

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5060 Gnr:62 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2024 - Dokumentnr: 1621274 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

20.06.2013 - Dokumentnr: 504775 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5060 Gnr:62 Bnr:1

20.06.2013 - Dokumentnr: 504775 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1751 Gnr:62 Bnr:1 Fnr:115

01.01.2018 - Dokumentnr: 80146 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1751 Gnr:62 Bnr:504

01.01.2020 - Dokumentnr: 1600792 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5051 Gnr:62 Bnr:504

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.06.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.06.1971.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

56 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 250 000,00))

57 490,- (Omkostninger totalt)

2 307 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 490

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk. og tilstede ved overtakelse

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 300 Utlegg fotograf, Faktnr: 962

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

Totalt kr: 80 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler / Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

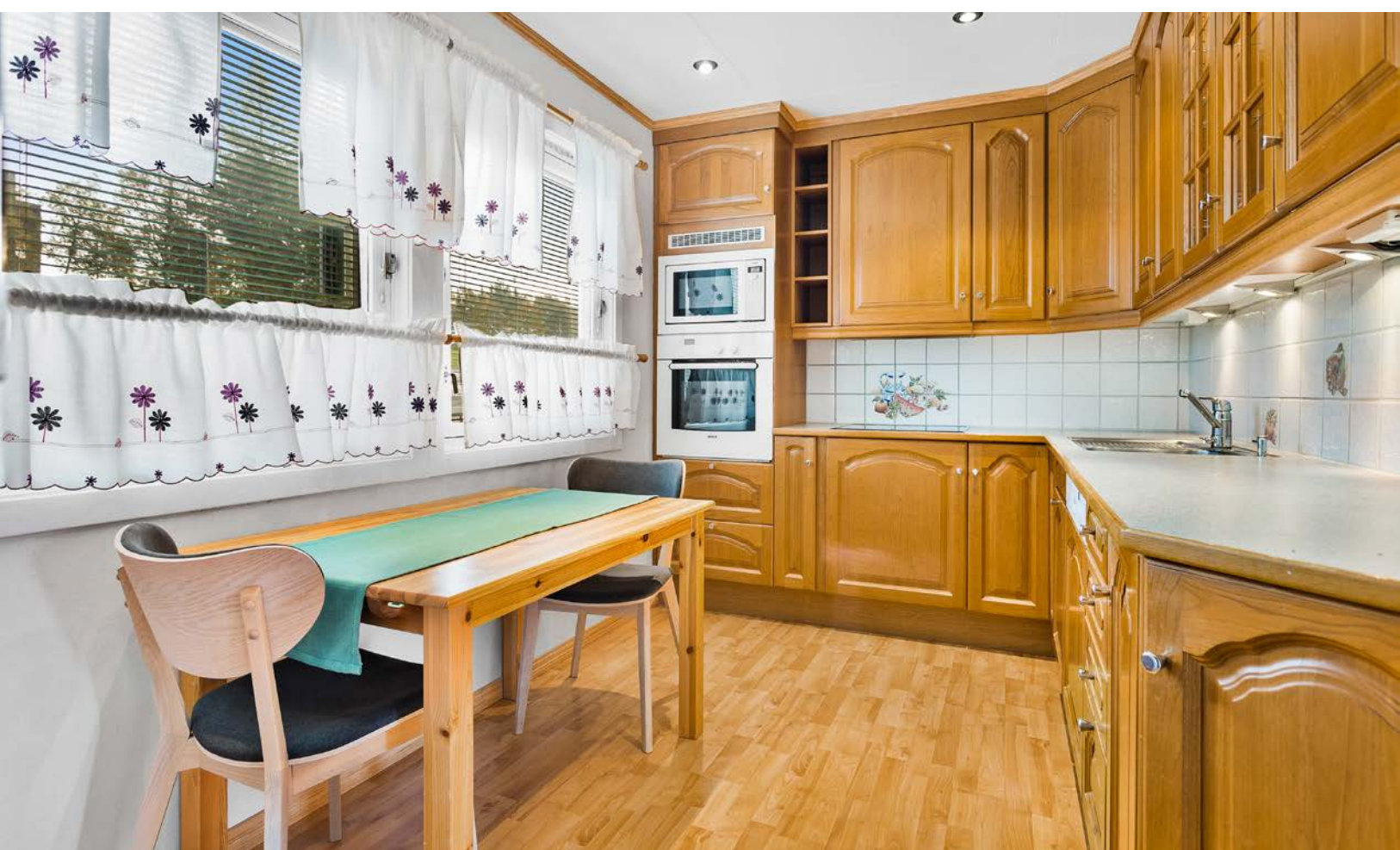
04.10.2024

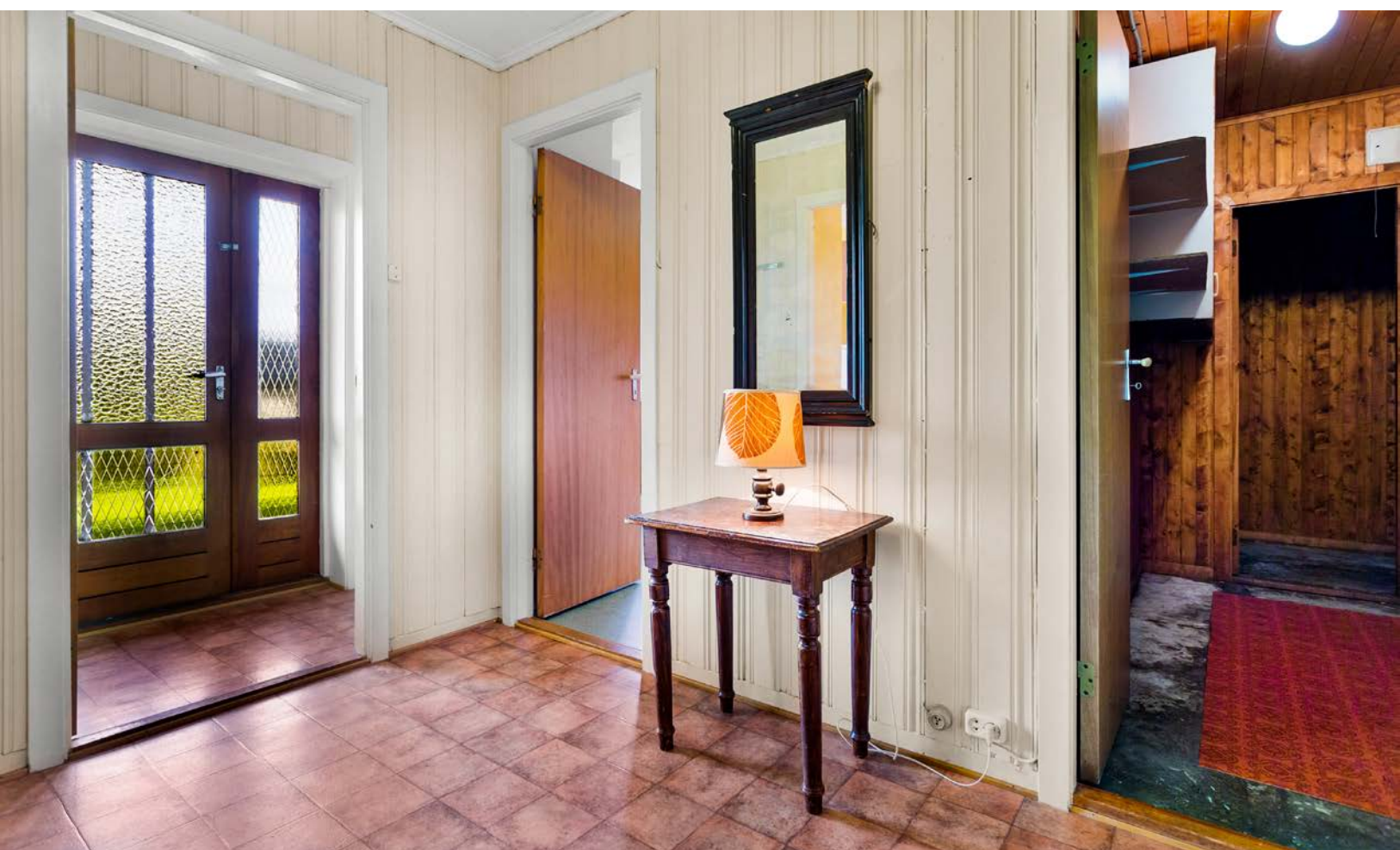


















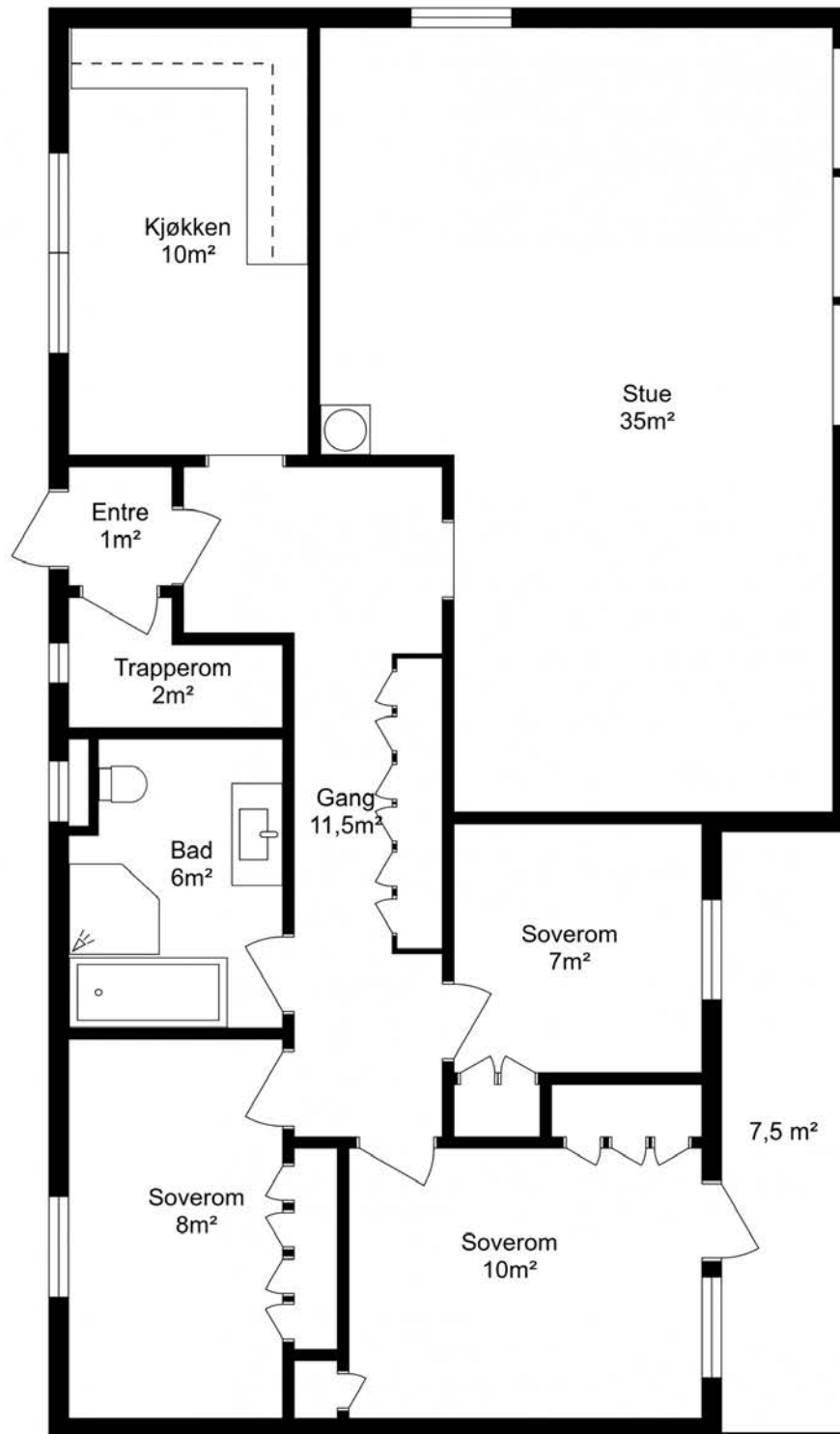






Øvre Kirkåsen 9

1.etg

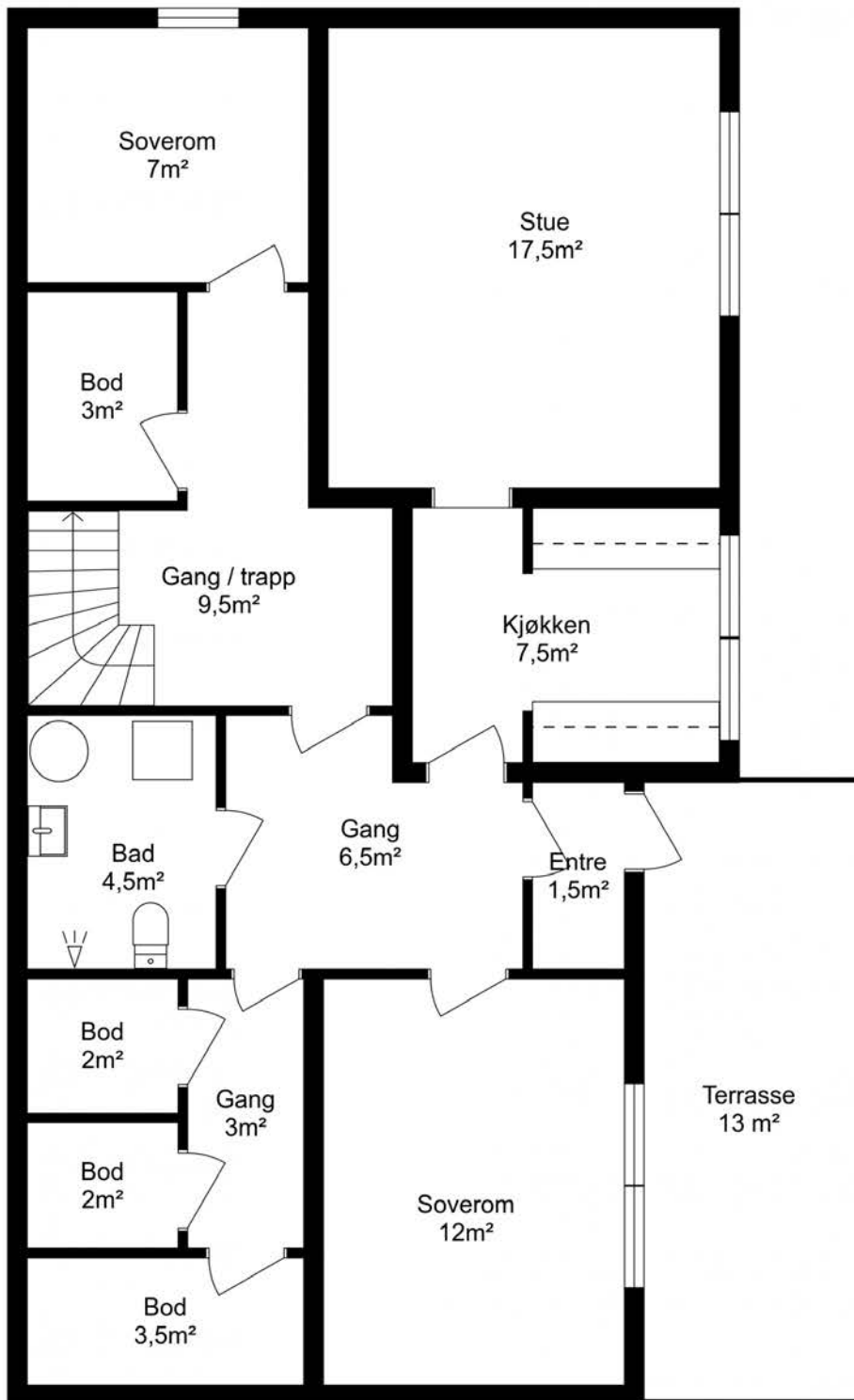


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Øvre Kirkåsen 9

Underetasje







Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID
 NÆRØYSUND kommune
 # gnr. 62, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 30.07.2024

Rapportdato: 12.08.2024

Oppdragsnr.: 18795-1367

Referansenummer: YU1905

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1994. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra 1994 og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har i hovedsak stående bordkledning. Liggende i gavler. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er registrert stedvise råteskader. Råteskadet materialer må skiftes. Det anbefales ytterligere kontroll for å avdekke råteskadet materialer. Musstopper er ikke etablert.

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

Bygningen har i hovedsak trevinduer med koblet glass. 3 vinduer mot nordvest på stue er av nyere alder, men er udaterte. Det registreres noe slitasje på vinduer med koblet glass. Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdør i tre. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over treg lukkemekanisme på dør fra soverom. Tiltak anbefales.

Veranda har dekke av glassfiber. Rekkverk av tre på 90 cm høyde. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med konstruksjonen. Åpninger forbundet med rekkverk bør ikke være over 10 cm. Det er ca 12 cm fra terrassedekke til nederste bord på rekkverk. Det anbefales å foreta tiltak slik at avstanden kun er 10 cm.

INNVENDIG

Sokkel

Entre: Belegg på gulv og malt panel på vegger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Takess i himling.

Gang 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger.
Takess i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Malt innredning fra byggeår.

Stue: Belegg på gulv og malt panel på vegger.
Takess i himling. Varmepumpe.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger.
Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Malt panel i himling. Servant.

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med servant, bereder, wc og åpen dusj.

gang / trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang 2: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

4 boders: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje
Entre: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Gang: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, veggmontert wc, servant og servantskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og mikroovn.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og utgang til veranda.

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det foreligger ikke krav om radonmålinger i norske boliger, men det bør utføres der det er utleie.

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

Radon målinger utføres mellom 15 oktober og 15 april. Dette til orientering.

Boligen har mursteinspipe.
Boligen er pr dags dato ikke tilkoblet ildsted. Har ikke vært i bruk på 30 år.
Det er ikke ubrennbarplate under sotluke.

Om det skal reetableres ildsted må det påregnes å kontakte det lokale brann / feievesen for kontroll / tiltak.
TG ikke undersøkt (TG IU) er satt på grunn av at pipa ikke er i bruk.

Yttervegger opp mot terreng har utforede og igjenkledde vegger.
Utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Det er på befaringdagen foretatt hulltaking i vegg inne på bod. Det er her målt 18 vektprosent,

Beskrivelse av eiendommen

noe som er innenfor skadelige verdier for dannelse av svertesopp / muggsopp. Det er ved visuell kontroll ikke observert symptomer på råteskader i kontrollert område, noe som indikerer at fukten reduseres tidvis. I gulvlist i samme bod er det målt 20,9 vektprosent med fuktmåler. Dette er en indikator på fukttransport gjennom grunnmur og er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden. Bruken av fuktsperre under gulvstøpt / fundamenter er erfaringsmessig først benyttet fra midten av 80 tallet. Det er derfor påregnelig med kappilært fuktopptrekk fra grunnen. Med bakgrunn i fukt må det foretas ytterligere undersøkelser og jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og kjeller. Trinn bekledd med beleg. Det er ved inspeksjon registrert lavt rekkverk, ca 80 cm. Minimumshøyde er anbefalt til 90 cm. Åpninger i rekkverk er over anbefalte 10 cm. Det anbefales å foreta tiltak for å redusere åpninger mellom spiler i rekkverk. Maks 10 cm anbefales med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Innerdørene består i hovedsak av finerte dører fra byggeår. Dør til bad er ei trefyllingsdør. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ut over enkelte som tar i karm/terskel ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

Bad, 1.etg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er reabilitert i 2003.
Er i bruk med badekar og dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall mot sluk, målt fra gulv i front dørterskel. Med bakgrunn i dette er det risiko for at vann renner ut på gang ved en eventuell lekkasje. Jevnlig tilsyn anbefales og hyppig rengjøring av sluk må påregnes. Rommet har plastsluk fra byggeår. Eventuell underliggende fuktsikring er ikke kontrollert da

det ikke er adkomst til sluket på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Det er ikke krav på etableringstidspunktet til synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene. TG 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann. Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørerskel. TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk. Det anbefales å vurdere muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Dette for bedre luftutskiftning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad, underetasje.
Badet er fra opprinnelig byggeår. Veggene har malte plater. Taket har panel. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Gulvet har vinylbelegg. Ved enkel nivellering av gulv måles det 60 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Badet har et eldre soilsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk, derav TG 2.

Av fast inventar er det varmtvannsbereder, dusj med forheng, servant, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.

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

Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

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

Kjøkken underetasje.

Kjøkkenet har malt innredning fra opprinnelig byggeår. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.

Innredningen fremstår i bruksmessig god stand på befaringsdagen.

Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Det er ikke avtrekk over stekesone på kjøkken.

Det anbefales etablering av avtrekk over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.

Til bad er det etablert plast i form av rør i rør system. Rørfordeling er etablert mot himling på bad i sokkel. Rommet har sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber, derav TG 2.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Rørene er skiftet i 2021.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Det er installert varmpumper i boligen.

1 på stue i 1.etg og 1 på stue i underetasje.

Varmepumpa i 1.etg har produksjonsår 2013, i underetasje fra 2004.

Varmtvannstanken er gulvmontert på bad i underetasje, har et volum på ca. 200 liter.

Er av ukjent opprinnelse. Etablert i rom med sluk.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

Elanlegget i boligen er i hovedsak fra byggeår.

Sikringsskap i underetasje har innmat av skrusikringer. I 1.etg av automatsikringer

Innmat i skap i 1.etg er skiftet i 2003 og det foreligger samsvarserklæring. Denne er imidlertid

ikke datert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses om sandholdig grunn på eiendommen.

Dreneringen er fra 1998.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert symptomer på skader forårsaket av boligens drenering, som med bakgrunn i dette er vurdert å fungere

Beskrivelse av eiendommen

som tiltenkt.

Ved fuktsøk er det registrert noe fukt i utforet vegg i kjeller. Årsak til fukt er erfaringsmessig på grunn av manglende fuktsperre rundt fundamenter og under gulv. Det er derfor påregnelig med fuktøpptrekk (kappilært) gjennom gulv og fundamenter / grunnmur. Se videre kommentarer under punktet "rom under terreng" for ytterligere kommentarer.

Grunnmur består av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er igjenkledd innvendig så kontroll er kun utført utvendig over terreng. Ut over stedvise riss i murpuss utvendig er det ikke registrert skader av betydning for konstruksjonen. Grunnmuren er vurdert å være av normal beskaffenhet.

Det er satt opp forstøtningsmur på oversiden av boligen opp mot terreng. Det er opplyst at det i 2019 er gravd ut masser og skiftet på oversiden av muren. Oppretting er ikke foretatt så det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Med bakgrunn i at masser er skiftet ut anbefales det jevnlig tilsyn av mur og overliggende vegg til carport. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det mangler rekkverk på deler av mur. Rekkverk må etableres.

På oversiden av boligen er det asfaltert dekke på flatt terreng. Overliggende støttemur tar av for vann fra overliggende terreng. Innkjøring fra vei har fall inn mot boligen / parkering. Det er ikke registrert eller opplyst om at vann blir stående på grunnen på oversiden av boligen. Rist er lagt ned i front av garasje for å ta unna for vann fra overliggende vei. Jevnlig tilsyn må allikevel foretas med tanke på stedvis fall inn mot bolig / parkering i carport.

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

Garasje

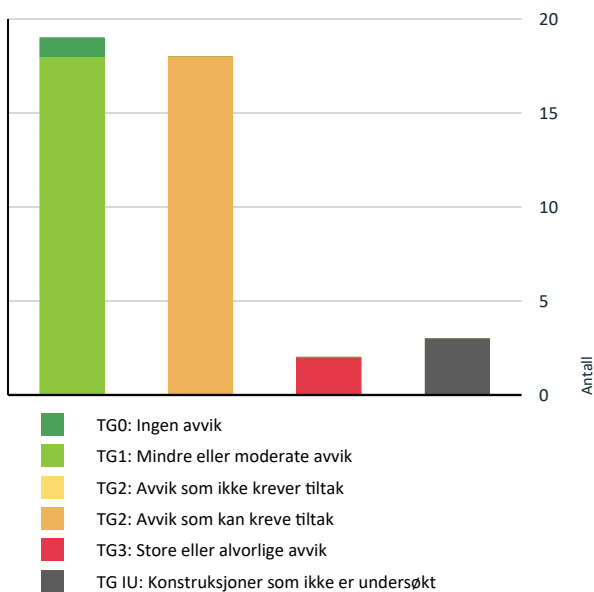
- Det foreligger ikke tegninger

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

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

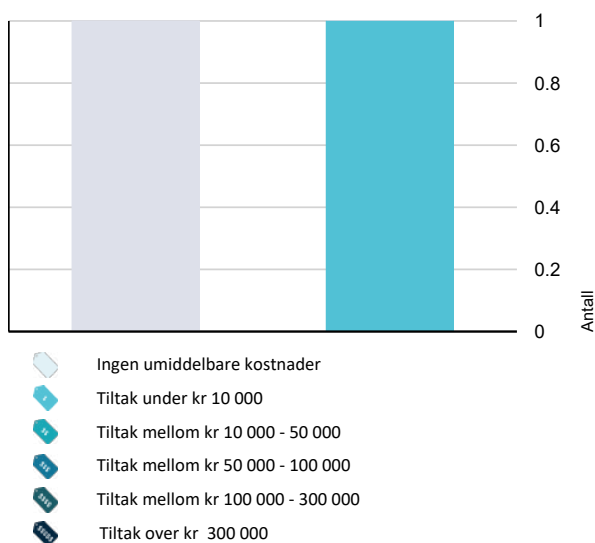
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	Skiftet tak / takrenner og nedløpsrør.
1998	Modernisering	Ny drenering
2002	Modernisering	Nytt kjøkken i hoveddel.
2003	Modernisering	Nytt bad i hoveddel.
2003	Modernisering	Foretatt arbeid på elanlegg/utvidelser.
2005	Tilbygg	Carport er oppført.
2013	Annet	Elkontroll er foretatt av det lokale eltilsyn.
2019	Modernisering	Utbytte av masser på oversiden av støttemur / carport.
2021	Modernisering	Avløpsrør i boligen er skiftet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1994. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 1994 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har i hovedsak stående bordkledning. Liggende i gavler.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er registrert stedvise råteskader. Råteskadet materialer må skiftes.
Det anbefales ytterligere kontroll for å avdekke råteskadet materialer.
Musstopper er ikke etablert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak trevinduer med koblet glass.
3 vinduer mot nordvest på stue er av nyere alder, men er udaterte.
Det registreres noe slitasje på vinduer med koblet glass.
Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i vineuer er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over treg lukkemekanisme på dør fra soverom. Tiltak anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres treg lukkemekanisme på terrassedør på soverom i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda har dekke av glassfiber. Rekkverk av tre på 90 cm høyde.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med konstruksjonen.
Åpninger forbundet med rekkverk bør ikke være over 10 cm. Det er ca 12 cm fra terrassedekke til nederste bord på rekkverk. Det anbefales å foreta tiltak slik at avstanden kun er 10 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Sokkel

Entre: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Malt innredning fra byggeår.

Stue: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Malt panel i himling. Servant.

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med servant, bereder, wc og åpen dusj.

gang / trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang 2: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

4 boder: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Entre: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Gang: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, veggmontert wc, servant og servantskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og mikroovn.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og utgang til veranda.

Tilstandsrapport

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke krav om radonmålinger i norske boliger, men det bør utføres der det er utleie.

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

Radon målinger utføres mellom 15 oktober og 15 april. Dette til orientering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Boligen er pr dags dato ikke tilkoblet ildsted. Har ikke vært i bruk på 30 år.

Det er ikke ubrennbarplate under sotluke.

Om det skal reetableres ildsted må det påregnes å kontakte det lokale brann / feievesen for kontroll / tiltak.

TG ikke undersøkt (TG IU) er satt på grunn av at pipa ikke er i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger opp mot terreng har utforede og igjenkledde vegger.

Utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Det er på befaringsdagen foretatt hulltaking i vegg inne på bod. Det er her målt 18 vektprosent, noe som er innenfor skadelige verdier for dannelse av svertesopp / muggsopp.

Det er ved visuell kontroll ikke observert symptomer på råteskader i kontrollert område, noe som indikerer at fukten reduseres tidvis.

I gulvlist i samme bod er det målt 20,9 vektprosent med fuktmåler.

Dette er en indikator på fukttransport gjennom grunnmur og er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden. Bruken av fuktsperre under gulvstøpt / fundamenter er erfaringsmessig først benyttet fra midten av 80 tallet. Det er derfor påregnelig med kappilært fuktopptrekk fra grunnen.

Med bakgrunn i fukt må det foretas ytterligere undersøkelser og jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

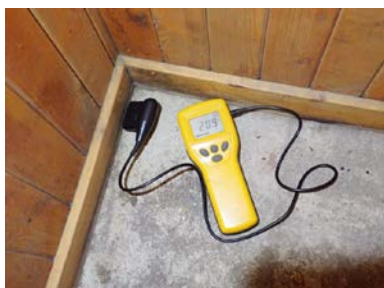
Det er ved fuktsøk målt forhøyede fuktverdier i gulvlist og i bunnsvill i utforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Jevnlig tilsyn må påregnes. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og kjeller. Trinn bekledd med belegg.

Det er ved inspeksjon registrert lavt rekkverk, ca 80 cm. Minimumshøyde er anbefalt til 90 cm.

Åpninger i rekkverk er over anbefalte 10 cm. Det anbefales å foreta tiltak for å redusere åpninger mellom spiler i rekkverk. Maks 10 cm anbefales med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdørene består i hovedsak av finerte dører fra byggeår.

Dør til bad er ei trefyllingsdør.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ut over enkelte som tar i karm/terskel ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er rehabilitert i 2003.

Er i bruk med badekar og dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall mot sluk, målt fra gulv i front dørterskel.
Med bakgrunn i dette er det risiko for at vann renner ut på gang ved en eventuell lekkasje.
Jevnlig tilsyn anbefales og hyppig rengjøring av sluk må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har ikke fuktbelastning da vann er ført direkte til sluk via avløpsrør.
Med bakgrunn i fallforhold må det påregnes fremtidig bruk med dusjkabinett/ badekar.
Dette som et forebyggende tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk fra byggeår. Eventuell underliggende fuktsikring er ikke kontrollert da det ikke er adkomst til sluket på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Det er ikke krav på etableringstidspunktet til synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.
TG 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørerskel.
TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk.
Det anbefales å vurdere muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Dette for bedre luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra opprinnelig byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 60 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er vurdert ivarett med gulvets fall.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et eldre soilsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk, derav TG 2.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Med bakgrunn i alder på underliggende fuksikring anbefales det etablering av tett dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av fast inventar er det varmtvannsbereider, dusj med forheng, servant, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørrskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuksøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malt innredning fra opprinnelig byggeår. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Innredningen fremstår i bruksmessig god stand på befaringdagen. Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesone på kjøkken.
Det anbefales etablering av avtrekk over stekesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør undersøkes muligheten for etablering av mekanisk avtrekk over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber. Til bad er det etablert plast i form av rør i rør system. Rørfordeling er etablert mot himling på bad i sokkel. Rommet har sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Rørene er skiftet i 2021.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i boligen.

1 på stue i 1.etg og 1 på stue i underetasje.

Varmepumpa i 1.etg har produksjonsår 2013, i underetasje fra 2004.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er gulvmontert på bad i underetasje, har et volum på ca. 200 liter.

Er av ukjent opprinnelse. Etablert i rom med sluk.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elanlegget i boligen er i hovedsak fra byggeår.

Sikringsskap i underetasje har innmat av skrusikringer. I 1.etg av automatsikringer

Innmat i skap i 1.etg er skiftet i 2003 og det foreligger samsvarserklæring. Denne er imidlertid ikke datert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Det foreligger samsvarserklæring (udatert) på skifte av sikringer i 1.etg.
Ut over dette ingen dokumentasjon fremvist.
Krav til dokumentering er først gjeldende etter 01.01.1998. Dette til orientering.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Ja Det opplyses at det i 2013 er foretatt elkontroll i regi av det lokale etlitsyn.
Dokumentasjon foreligger ikke.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det er ikke registrert symptomer på problemer på befaringsdagen.
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon (udatert) anbefales det å fremskaffe dokumentasjon på arbeid utført etter 01.01.1998.
Det gjøres oppmerksom på at det er huseiers ansvar å sørge for at dokumentasjon foreligger.**

Generell kommentar

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 etlitsyn) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses om sandholdig grunn på eiendommen.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1998.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert symptomer på skader forårsaket av boligens drenering, som med bakgrunn i dette og alder er vurdert å fungere som tiltenkt.

Ved fuksøk er det registrert noe fukt i utforet vegg i kjeller. Årsak til fukt er erfaringsmessig på grunn av manglende fuksperre rundt fundamenter og under gulv. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk (kappilært) gjennom gulv og fundamenter / grunnmur.

Se videre kommentarer under punktet "rom under terreng" for ytterligere kommentarer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er igjenkledd innvendig så kontroll er kun utført utvendig over terreng.

Ut over stedvise riss i murpuss utvendig er det ikke registrert skader av betydning for konstruksjonen.

Grunnmuren er vurdert å være av normal beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i murpuss er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i murpuss bør pusses igjen for å unngå fuktinntrekk.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er satt opp forstøtningsmur på oversiden av boligen opp mot terreng.

Det er opplyst at det i 2019 er gravd ut masser og skiftet på oversiden av muren.

Oppretting er ikke foretatt så det er registrert skjevheter i konstruksjonen.

Med bakgrunn i at masser er skiftet ut anbefales det jevnlig tilsyn av mur og overliggende vegg til carport. Dette med tanke på en eventuell negativ

Tilstandsrapport

utvikling.

Det mangler rekkverk på deler av mur. Rekkverk må etableres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrenghold

På oversiden av boligen er det asfaltert dekke på flatt terreng. Overliggende støttemur tar av for vann fra overliggende terreng. Innkjøring fra vei har fall inn mot boligen / parkering.

Det er ikke registrert eller opplyst om at vann blir stående på grunnen på oversiden av boligen.

Rist er lagt ned i front av garasje for å ta unna for vann fra overliggende vei.

Jevnlig tilsyn må allikevel foretas med tanke på stedvis fall inn mot bolig / parkering i carport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Webmatrikkel

Standard

Garasjen har støpt dekke. Hovedkonstruksjon over er av buindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Garasjeport i isolert metall med elektrisk åpner.

Vedlikehold

Garasjen fremstår i god stand på befaringdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	97			97	7
Underetasje	85			85	13
SUM	182				20
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , 3 soverom , Trapperom		
Underetasje	Entré , Gang , Gang / trapp, Stue , 2 overom , Kjøkken , Bad , Gang 2, 4 boder		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			

SUM BRA 20

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	11
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	504		0	939 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Kirkåsen 9

Hjemmelshaver

Kristiansen John Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 700 m fra Kolvereid sentrum i Nærøysund kommune.
Boligen har kort avstand til de fleste fasiliteter som skole, barnehage, butikker, bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.
Asfaltert parkering for flere biler i carport / front garasje.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
14 640	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YU1905>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707240067	
Selger 1 navn	
Siw Anita Kristiansen Tragethon	
Gateadresse	
Øvre Kirkåsen 9	
Poststed	Postnr
KOLVEREID	7970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Siw-Anita K. Tragethon
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1971
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	53
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	56916207

Document reference: 1707240067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAKT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og toalett rom slått sammen, ca år 2000
Arbeid utført av	Ukjent rørlegge, Johan Haltvik snekker/fislegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Vi antar det, da det ble totalt renoveret
-------------	---

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	Fuktighet i kjeller, ser ut som betonggulv trekker fuktighet. Drenering byttet ca 1995 på begge sider av huset, flere spylepunkter
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El kontroll ca 2014
Arbeid utført av	Strøm Elektro

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	Elsjekk ca 2014
-------------	-----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Drenering gjort som egeninnsats
-------------	---------------------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av tak

Arbeid utført av

Flosand og Lauten

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, generasjonsbolig fra 1971. Ikke avdelt leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1707240067

Tilleggs kommentar

Egenerklæring er fylt ut av datter i samarbeid med sine søsken og far/selger. Vi har ikke tilgang til Boligmappa. Og vi er usikker på fagpersoner og årstall i forhold til utført arbeid.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

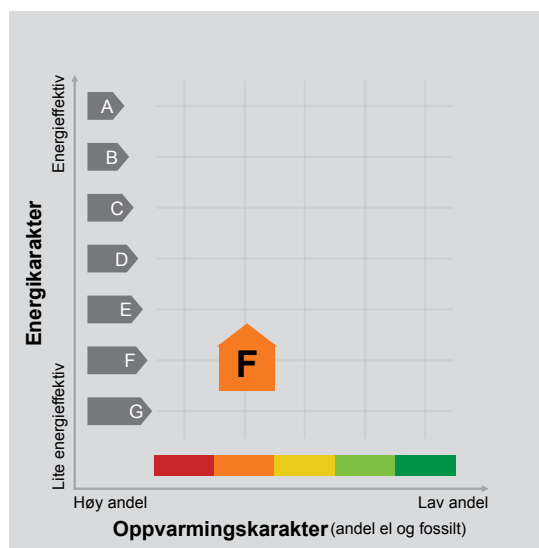
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siw Anita K Tragethon	599c84920dd747279c1a37 2e7625dd8d42ae2dfd	11.07.2024 18:05:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707240067

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Kirkåsen 9
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	504
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186835611
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6035
Dato	08.08.2024
Innmeldt av	STALE HJELMSETH



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Kirkåsen 9
Postnummer: 7970
Sted: KOLVEREID
Kommune: Nærøysund
Bolignummer: H0101
Dato: 08.08.2024 10:20:10
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6035

Kommunennummer: 5060
Gårdsnummer: 62
Bruksnummer: 504
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 186835611

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 504

Adresse: Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID

Referanse: 1707240067

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6940
Avløp		6657
Renovasjon		11014
Branntilsyn, feiing		612
Eiendomsskatt		4136

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 01.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 504

Adresse: Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID

Referanse: 1707240067

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	62	Bruksnr:	504	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID						
Dato:	26.06.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	31.08.2017	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: mandag 1. juli 2024 13:05
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #1707240067

Ny melding om din Infoland®-ordre #7905518 Ordre referanse: 1707240067

2024-07-01T13:04:45.659 Notat av feier 21.08.2023: Ikke behov for feiing iflg. eier. Neste feiing estimert til 21.08.2027.

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

Productdata

Matrikkel: 5060/62/504/0/0 Id: 154971501 Label: Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID H0101 Type: ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL. Bygningstype: 112 ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL. Byggeår: 03/06-1971 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 198.0 Adresse: Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID Etasjekode: H0101 Bruksareal: 198.0 Andelseier0: John Helge Kristiansen Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer: 1868

Herr John Kristiansen,

7970 Kolvereid.

Journalnr.

355/71.

Dato, avsluttende synsforr.

3.6.1971.

Arbeidssted	Kolvereid.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Våningshus m/sokkel.
Byggherre	John Kristiansen, 7970 Kolvereid.
Byggemelder	Foldereid Ferdighusfabrikk A/S, 7975 Foldereid.
Ansvarshavende	Foldereid Ferdighusfabrikk A/S, 7975 Foldereid.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Foldereid, den 3.6.1971.

for bygningsjefen

Ole M. Johansen
Ole M. Johansen

tekn.

┌
└
Herr John Kristiansen,.....

7970 Kolvereid.....
┌
└

Etter besiktigelse foretatt den ...17.3.1971..... gis herved midlertidig brukstillatelse av ~~Vaningshus~~ ^{sokkel} m/leilighet i på eiendommen tomt nr. 7 i byggefeltet Kirkåsen, Kolvereid.

Merknader:

Gjenstående arbeider iflg. tegninger og beskrivelse av 26.5.1970:

1. etasje:

Rekkverk på balkong mangler.

Bølgeaternitt på den ene takhalvdel er ikke pålagt.

Sokkeletasje:

Alt malerarbeide gjenstår.

Montering av El.anlegg, samt montering av div. V.V.S. - utstyr gjenstår.

Pussing av utvendig kjellervegger gjenstår.

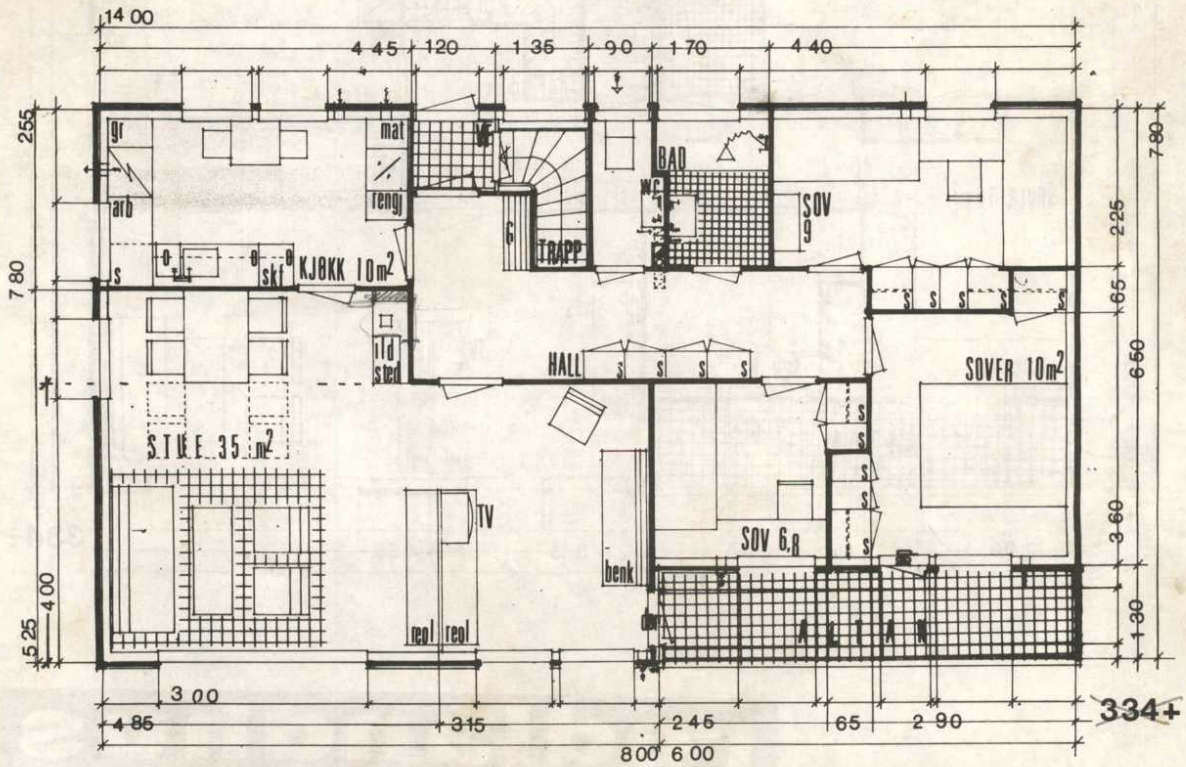
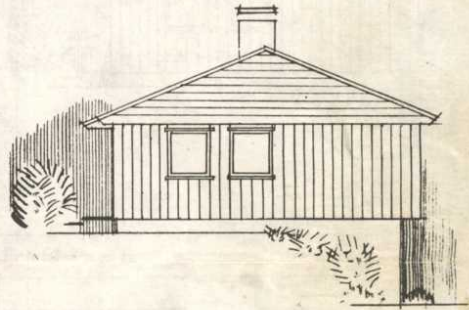
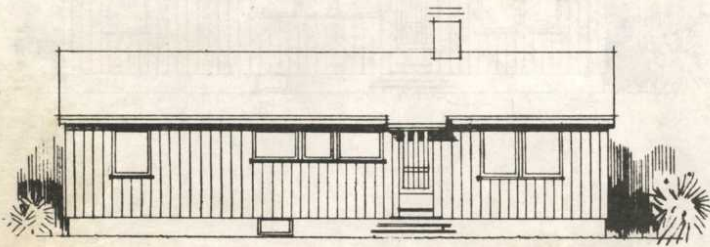
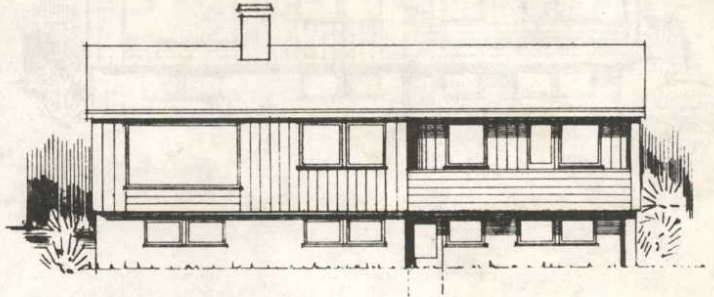
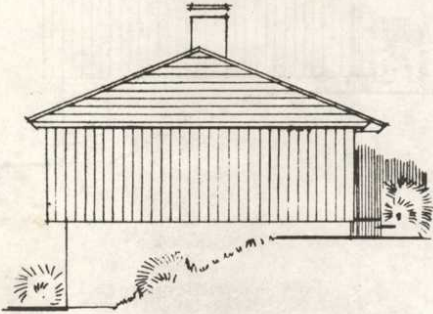
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen1.9.1971.....

Kolvereid, den 18.mars 1971.
.....
for Bygningsjefen
.....
Ole M. Johansen
bygn. tekn.

rødlandhus

5000 BERGEN - TLF. 14391

Mr. 282/70.

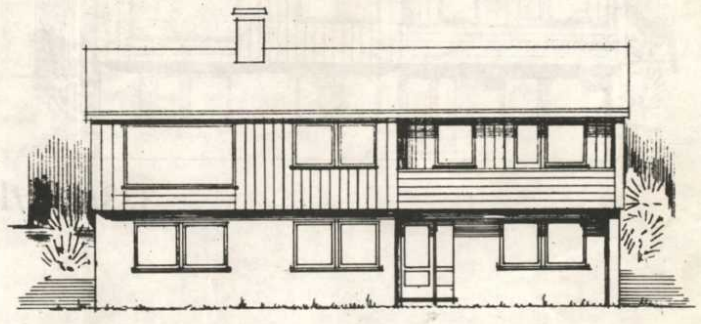
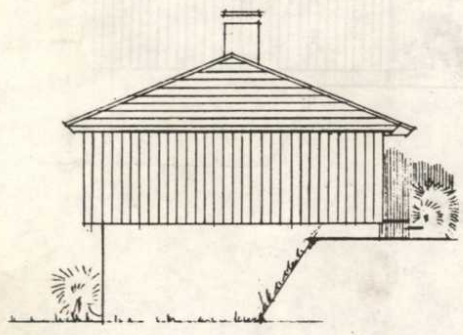


NÆRØY BYGNINGSRÅD, 26/5-70

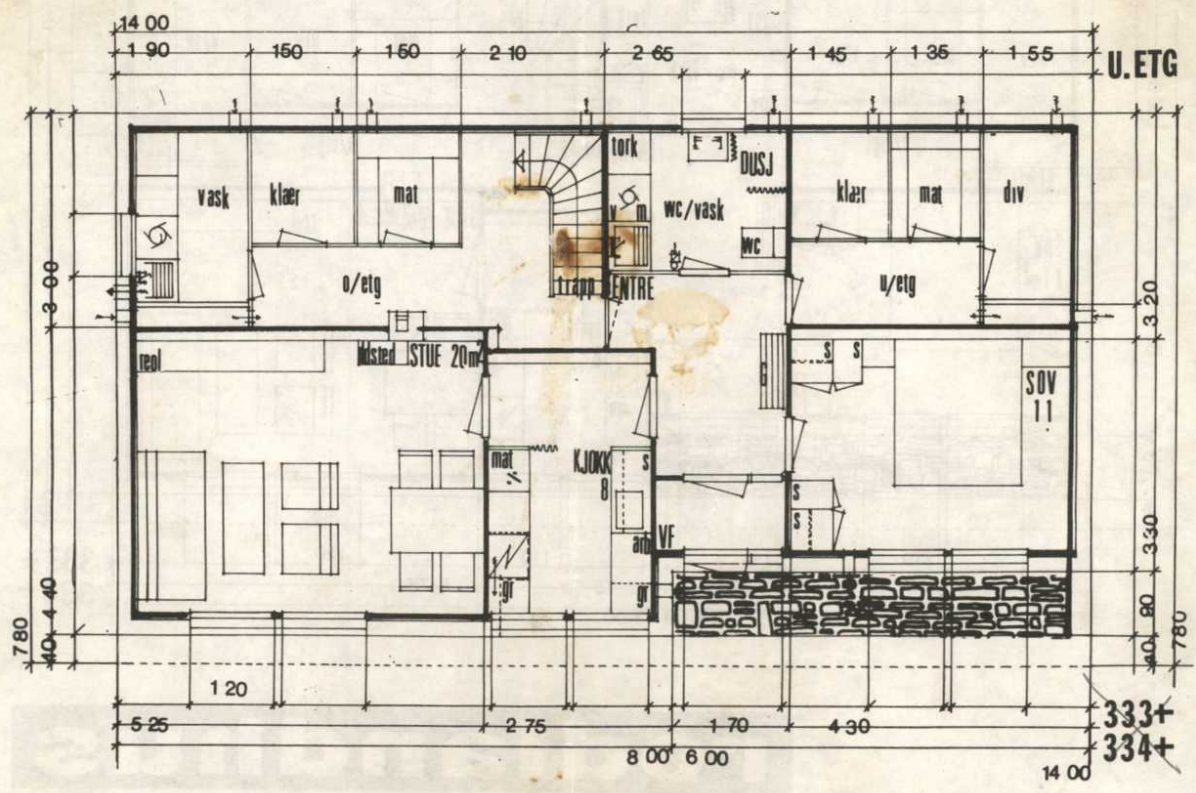
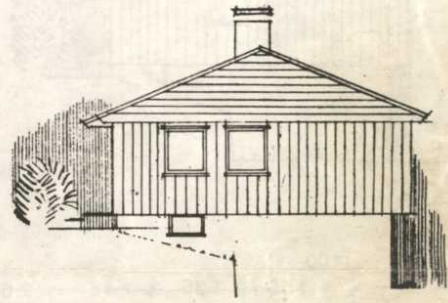
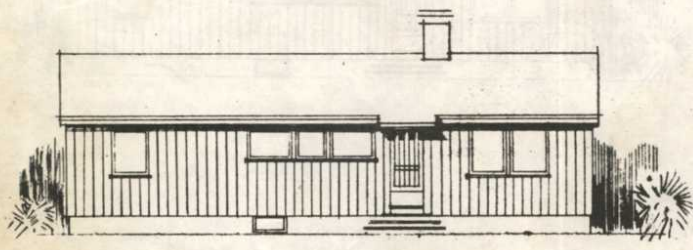
Mr. 282/70

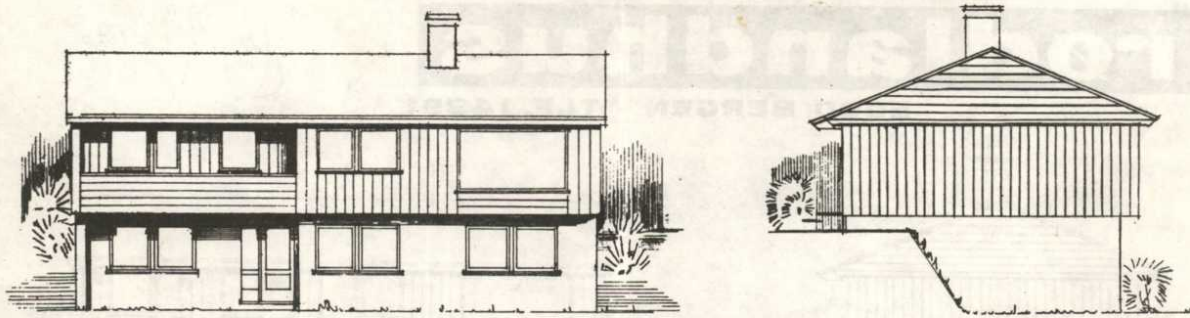
rødlandhus

5000 BERGEN - TLF. 14391

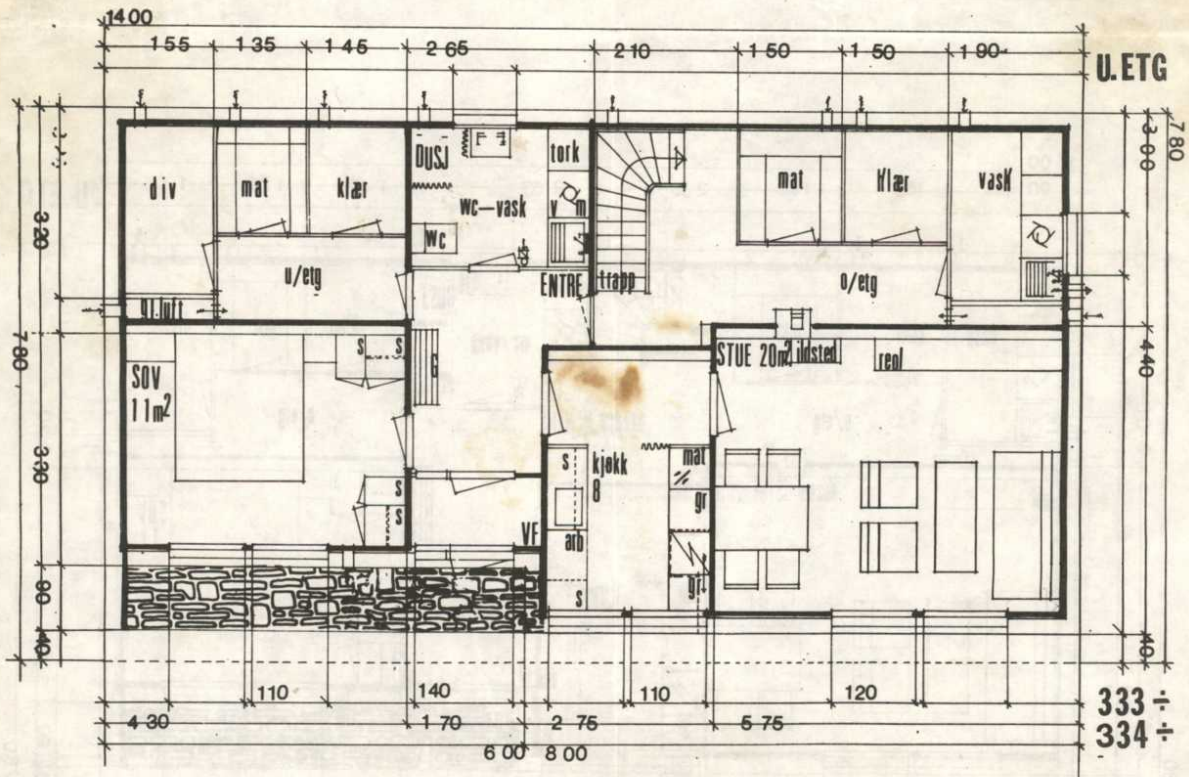
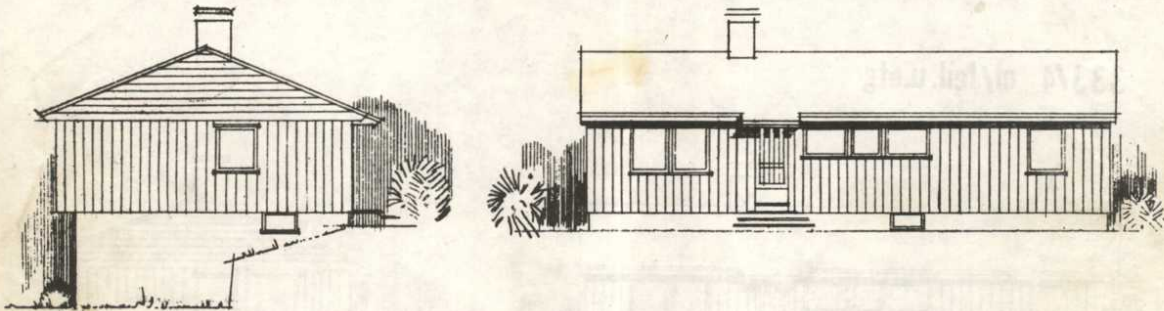


333/4 m/leil.u.etg





333/4 m/leil.u.etg

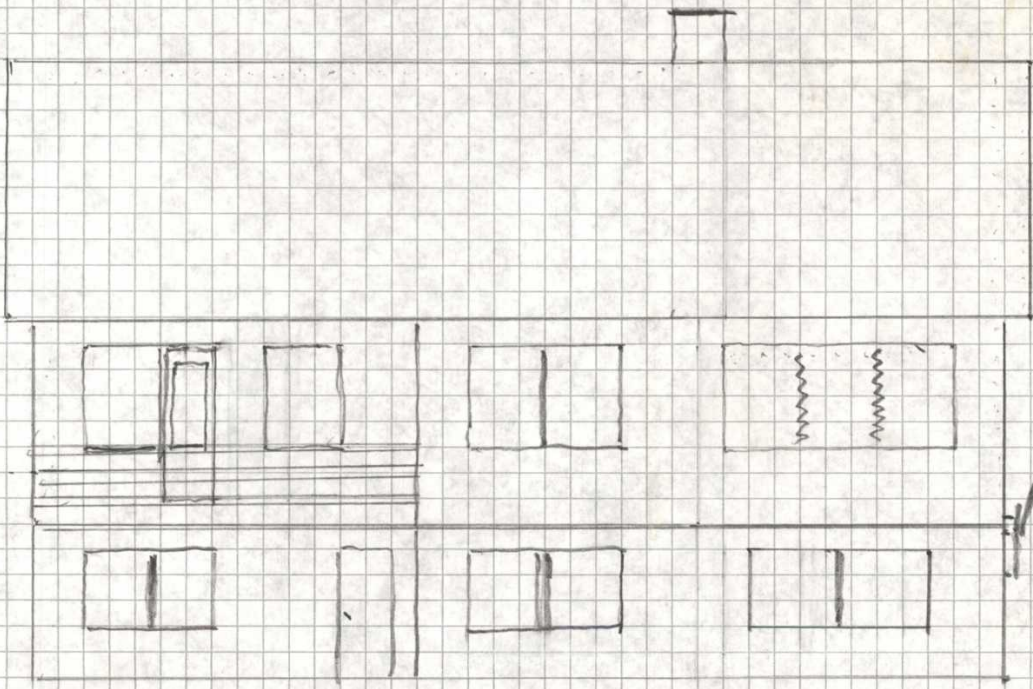


rødlandhus

5000 BERGEN - TLF. 14391

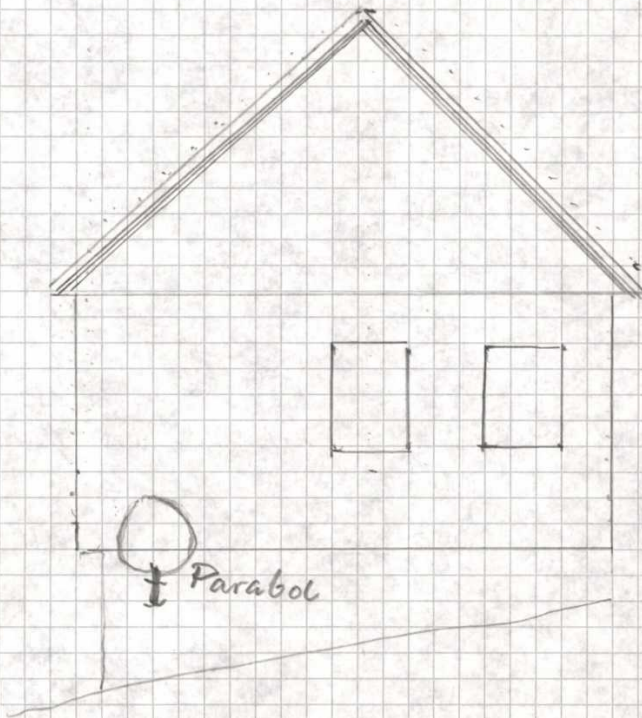
Pl-sak 41 t/95 4/5-95

BEPLANTNING
FÖR PLANSÄKER



mot vest

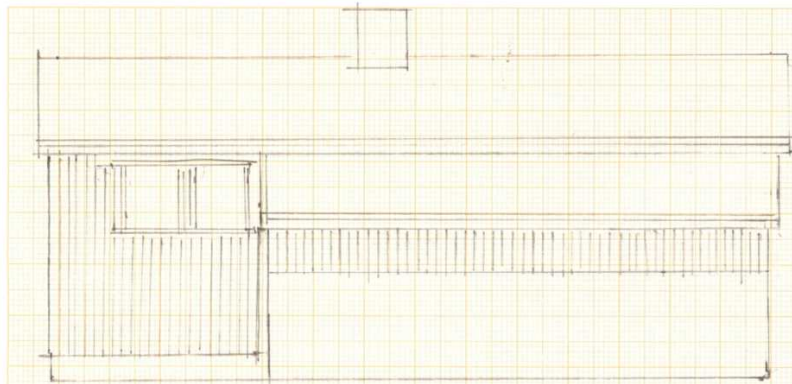
Parabol



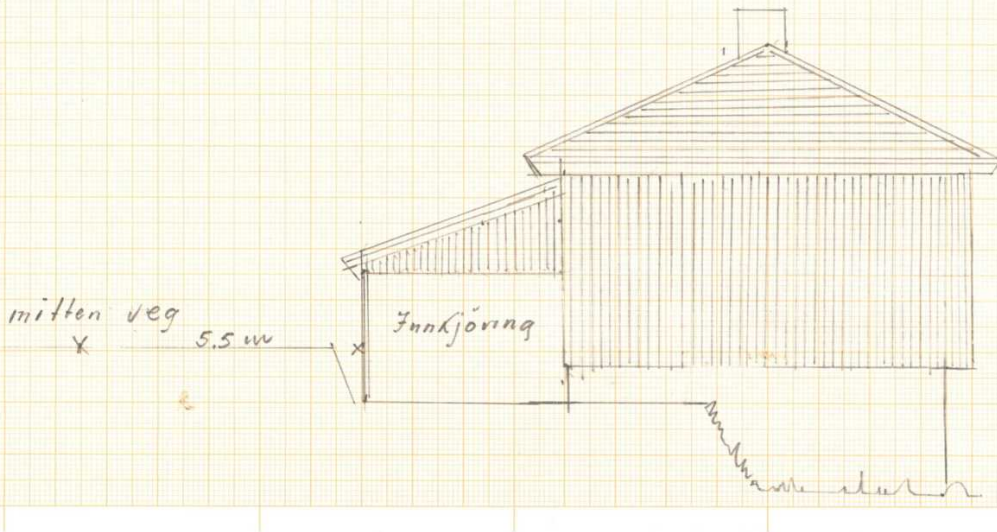
Fasade mot sør

DET FASTE UTVALGET
FOR PLANSAKER

PL-Sak 41 7/95 4/5-95



Mot veg



mitten veg

5.5 m

Innkjøring

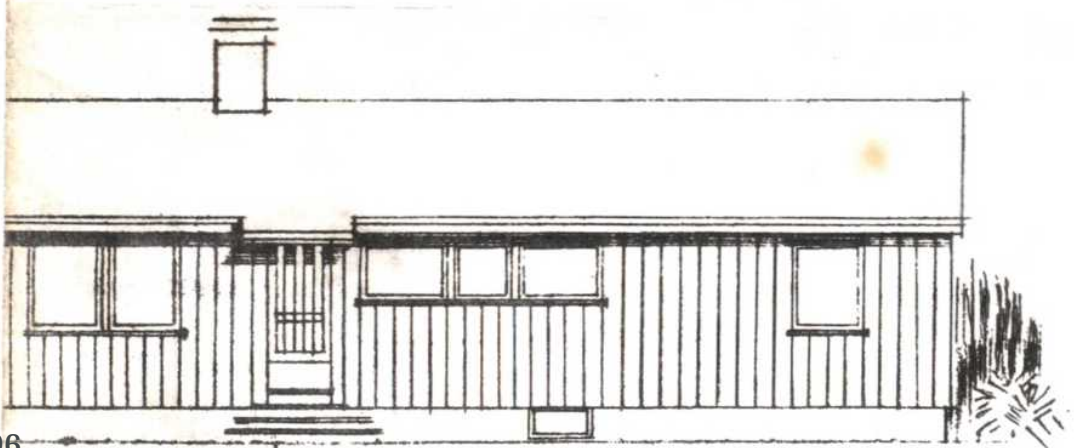
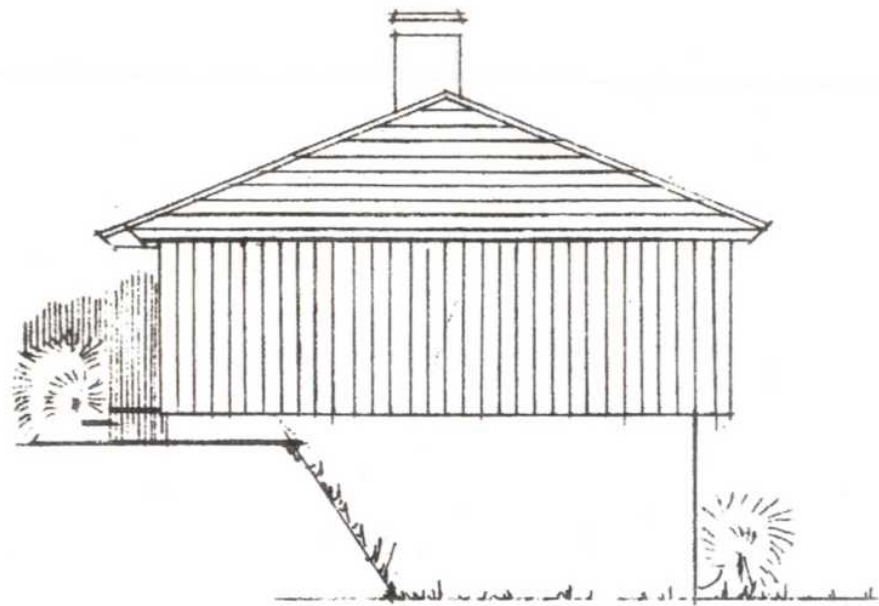
NÆRØY KOMMUNE
Utvalg for drift og utvikling
7970 KOLVEREID

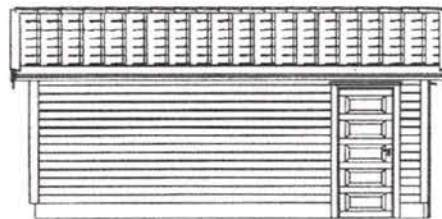
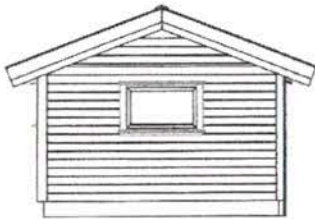
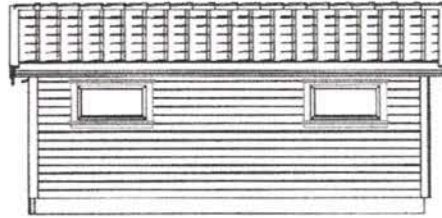
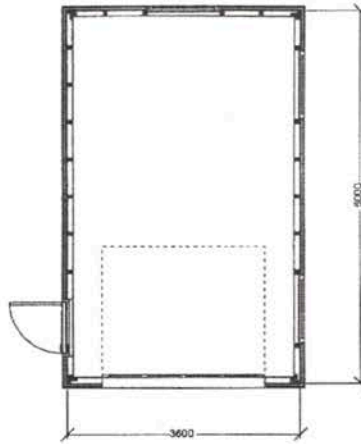
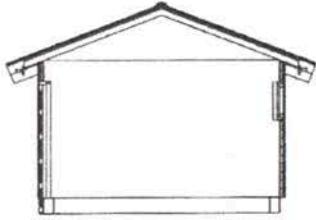
DOSLOS

Mål 1:100

Et produkt fra ESSEITE DYMO - Nr. 611020

John Knutson, 1770 (1975, Norway)





NB! PORT OG DØR PÅ TEGNING KAN AVVIKE NOE FRA BESTILT PORT OG DØR

62/1/115 NÆRØY KOMMUNE
Utvalg for drift og utvikling
7970 KOLVEREID) Sak 388/05

TILTAKSHAVER	JOHN KRISTIANSEN			
BYGGEPLASSADR	ØVRE KIRKÅSEN 9, 7970 KOLVEREID	Gnr	Bnr.	
HUSTYPE	GARASJE 3,6x6,0m			
TEGNING	SØKNADSTEGNING			
 BYGGtorget SKEIE BYGG AS <small>TIPSFOLDEREN TLF: 14 39 82 00 FAX 14 39 82 05</small>	DATO	8/10-2008	TEGNET	S.K. Skøe
	REV. 1		MÅ	
	REV. 2		TEGN. NO	
	REV. 3		REKV. NO	
<small>(Løsne: Bygghuset Asbjørn Børseth eller evt. kontakt Skeie Bygg AS)</small>	REV. 4		DATASCE	



Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 62 Bnr: 504 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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



Matrikkelrapport BYG0011
Kommune: 5060 NÆRØYSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Byggningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Byggningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall		Bruksareal			Bruttoareal		
						boenhete		Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
186 835 611			Tatt i bruk	112 Enebolig	Bolig	2		198	0	198	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest						Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal			
						03.06.1971		7195715		623039	0		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal							
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt					
Hovedetasje		1	1	101.0	0.0	101.0	0.0	0.0	0.0				
Underetasje		1	1	97.0	0.0	97.0	0.0	0.0	0.0				
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet				
H0101	Bolig	0	0		0	0	51620 Øvre Kirkåsen 9		5060 - 62/504				
U0101	Bolig	0	0		0	0	51620 Øvre Kirkåsen 9		5060 - 62/504				
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:													
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		Andel						
Hjemmelshaver			KRISTIANSEN JOHN HELGE	H0101	ØVRE KIRKÅSEN 9 7970 KOLVEREID		1 / 1						

186 835 611	1	Tilbygg	Tatt i bruk	112 Enebolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest						Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal		
						07.03.2005	15.03.2005	7195715		623039	0	
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal						
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt				
Hovedetasje		1	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet			
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51620 Øvre Kirkåsen 9		5060 - 62/504			
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:												
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		Andel					



Matrikelrapport BYG0011
Kommune: 5060 NÆRØYSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal			Bruttoareal		
							Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel		
Hjemmelshaver					KRISTIANSEN JOHN HELGE	H0101	ØVRE KIRKÅSEN 9 7970 KOLVEREID			1 / 1		

300 626 722	Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til		0	0	20	20	0	0	0
Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal		
					14.06.2017		7195729	623036,98	0		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt		
Hovedetasje		1	0	0.0	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0		
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse			Matrikkelenhet	
H0101	Annet enn bolig	20	0		0	0				5060 - 62/504	
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:											
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver					KRISTIANSEN JOHN HELGE	H0101	ØVRE KIRKÅSEN 9 7970 KOLVEREID			1 / 1	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND
Gårdsnummer: 62
Bruksnummer: 504

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.06.2024 kl. 09:59
Produsert av: Matthias Faustmann - 5060
Attestert av: Nærøysund kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 18.06.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 62 / 504 939 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			KRISTIANSEN JOHN HELGE	H0101	ØVRE KIRKÅSEN 9 7970 KOLVEREID	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7195718	623034		939 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5060 - 62/504		
		Omnummerert fra:	5051 - 62/504		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering					_3
		Omnummerert til:	5051 - 62/504		
		Omnummerert fra:	1751 - 62/504		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	18.06.2013	Tinglyst		25.06.2013	1751waa	18.06.2013
Oppmålingsforretning	13/158	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 62/1		-948	
		Mottaker	1751 - 62/504		948	
		Tidligere festegrunn	1751 - 62/1/115		0	
		Berørt	1751 - Mnr mangler		0	
		Berørt	1751 - 62/1/105		0	
		Berørt	1751 - 62/1/107		0	
		Berørt	1751 - 62/1/128		0	
		Berørt	1751 - 62/19/111		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	23.04.2021	Tinglyst		23.04.2021	fausmatt	23.04.2021
Oppmålingsforretning	2021/983	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	5060 - 62/19		-930,3	
		Mottaker	5060 - 62/573		930,3	
		Tidligere festegrunn	5060 - 62/19/111		0	
		Berørt	5060 - 62/1/107		0	
		Berørt	5060 - 62/409		0	
		Berørt	5060 - 62/483		0	
		Berørt	5060 - 62/500		0	
		Berørt	5060 - 62/504		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Avtale om eksisterende grense	23.04.2021 2021/983				fausmatt	23.04.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	5060 - 62/1/107	0		
		Berørt	5060 - 62/19/111	0		
		Berørt	5060 - 62/409	0		
		Berørt	5060 - 62/483	0		
		Berørt	5060 - 62/500	0		
		Berørt	5060 - 62/504	0		
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	15.09.2015 15/611	Tinglyst	22.09.2015	1751waa	15.09.2015	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1751 - 62/1	-836,1		
		Mottaker	1751 - 62/537	836,1		
		Tidligere festegrunn	1751 - 62/1/105	0		
		Berørt	1751 - Mnr mangler	0		
		Berørt	1751 - 62/1/120	0		
		Berørt	1751 - 62/1/128	0		
		Berørt	1751 - 62/1/157	0		
		Berørt	1751 - 62/504	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	18.06.2013 13/158			1751waa	18.06.2013	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1751 - Mnr mangler	0		
		Berørt	1751 - 62/1/105	0		
		Berørt	1751 - 62/1/107	0		
		Berørt	1751 - 62/1/128	0		
		Berørt	1751 - 62/19/111	0		
		Berørt	1751 - 62/504	0		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.system	Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Øvre Kirkåsen	51620	9			Grunnkrets: 0207 Kolvereid-vest Stemmekrets: 12 KOLVEREID Kirkesokn: 09110807 Nærøy Postnr.område: 7970 KOLVEREID Tettsted: 7194 Kolvereid
			EUREF89 UTM Sone 32 7195715		623039	
						Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	186 835 611	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	198	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7195715 Øst: 623039	Bruksareal totalt:	198	Avløp:		Tatt i bruk: 03.06.1971
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	101	0	101	0	0	0	0	0
U01	1	97	0	97	0	0	0	0	0

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
51620 Øvre Kirkåsen 9	H0101	Bolig	0	0		0	0	62/504		
51620 Øvre Kirkåsen 9	U0101	Bolig	0	0		0	0	62/504		

Byggningsnr: 186 835 611
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7195715 Øst: 623039

Byggningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
 Næringsgruppe: Bolig
 Byggningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 36
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 07.03.2005
 Igangsettingstillatelse: 15.03.2005
 Tatt i bruk: 15.05.2005
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	36	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51620 Øvre Kirkåsen 9		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/504

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KRISTIANSEN JOHN HELGE		

Byggningsnr: 300 626 722
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7195729 Øst: 623037

Byggningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe:
 Byggningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 20 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 20 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

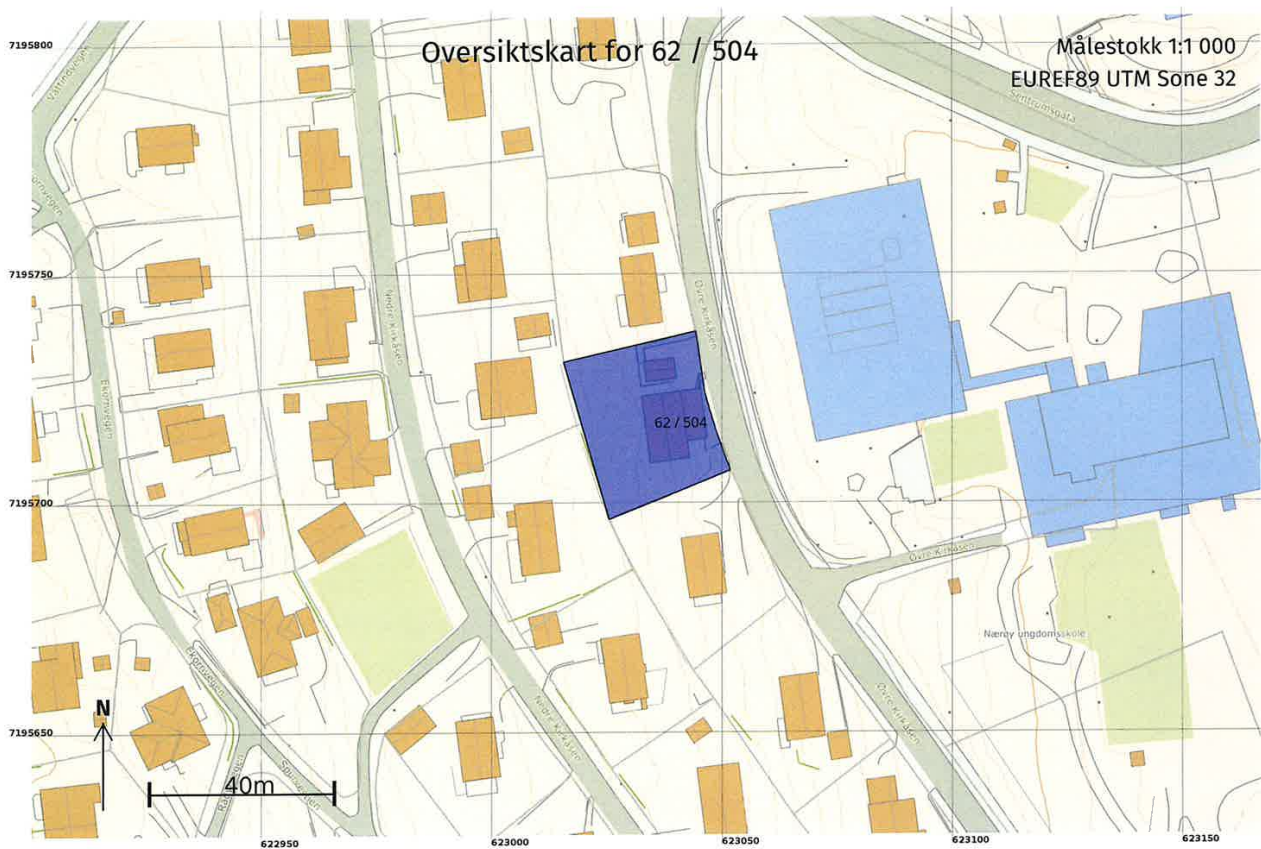
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 14.06.2017
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

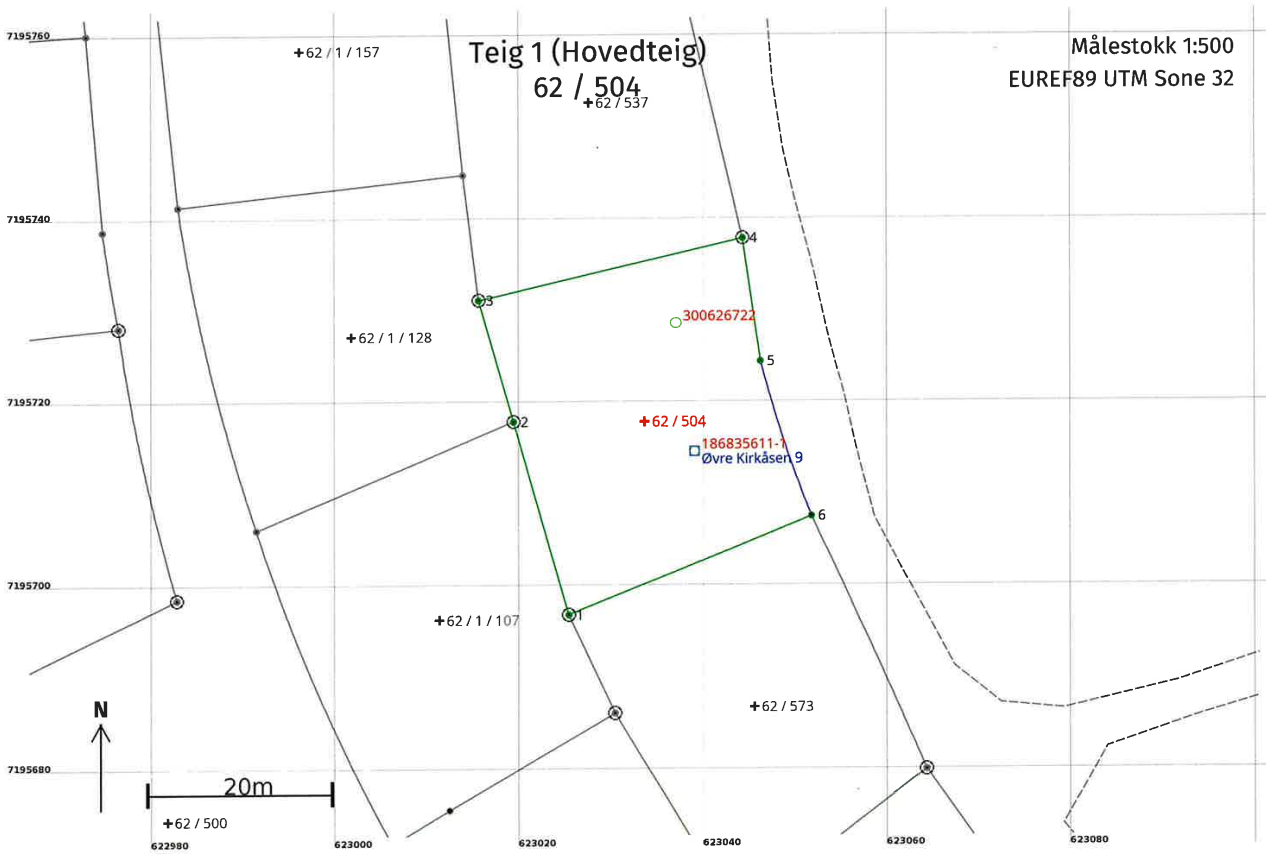
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	20	0		0	0	62/504





26.06.2024 09:59

Matrikkelbrev for 5060 - 62 / 504

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 939

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7195718

Øst: 623034

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7195697,24	623025,44		Jord Offentlig godkjent grensemerke 21,87	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
2	7195718,27	623019,42		Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,78	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
3	7195731,51	623015,60		Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,41	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
4	7195738,24	623044,23		Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,57	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
5	7195724,81	623046,19		Geometrisk hjelpепunkt 17,80	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20 100	-149,97
6	7195707,93	623051,79		Umerket 28,44	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 504

Adresse: Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID

Referanse: 1707240067

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

2 vedlegg

Kommentar

Arealformål: Bolig

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSLER.

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

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

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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 62

Bnr: 504

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID

Hj.haver/Fester:

**NÆRØYSUND
KOMMUNE**

Dato: 26/6-2024 Sign:

Målestokk 1:500



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

Nabolagsprofil

Øvre Kirkåsen 9 - Nabolaget Kolvereid - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🗣️ Øvre Kirkåsen	0 min 🚶
Linje 665, 761, 762, 763	0 km
✈️ Rørvik lufthavn Ryum	22 min 🚗

Skoler

Kolvereid skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
403 elever, 27 klasser	1.1 km
Val videregående skole	17 min 🚗
100 elever, 7 klasser	15.7 km
Ytre Namdal videregående skole	21 min 🚗
350 elever, 22 klasser	22.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

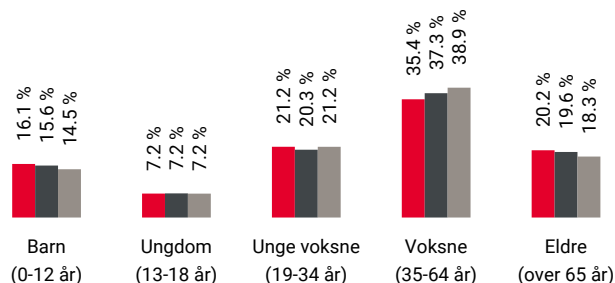
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolvereid	1 826	960
Nærøysund kommune	9 732	5 174
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)	8 min 🚶
38 barn	0.6 km
Kolvereid barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
118 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kolvereid	7 min 🚶
Post i butikk	0.6 km
Rema 1000 Kolvereid	9 min 🚶
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

⊕ Nærøyhallen 3 min
Aktivitetshall 0.2 km

⊕ Kolvereid sentralidrettsanlegg 3 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.3 km

🚴 Fysioterapi & Trening 8 min

Boligmasse



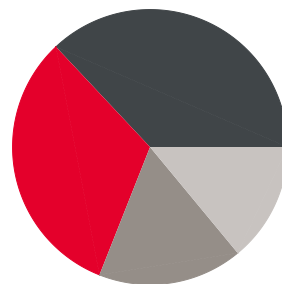
■ 66% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 4% blokk
■ 18% annet

Varer/Tjenester

📦 Havnesenteret 20 min

📦 Apotek 1 Nærøy 7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



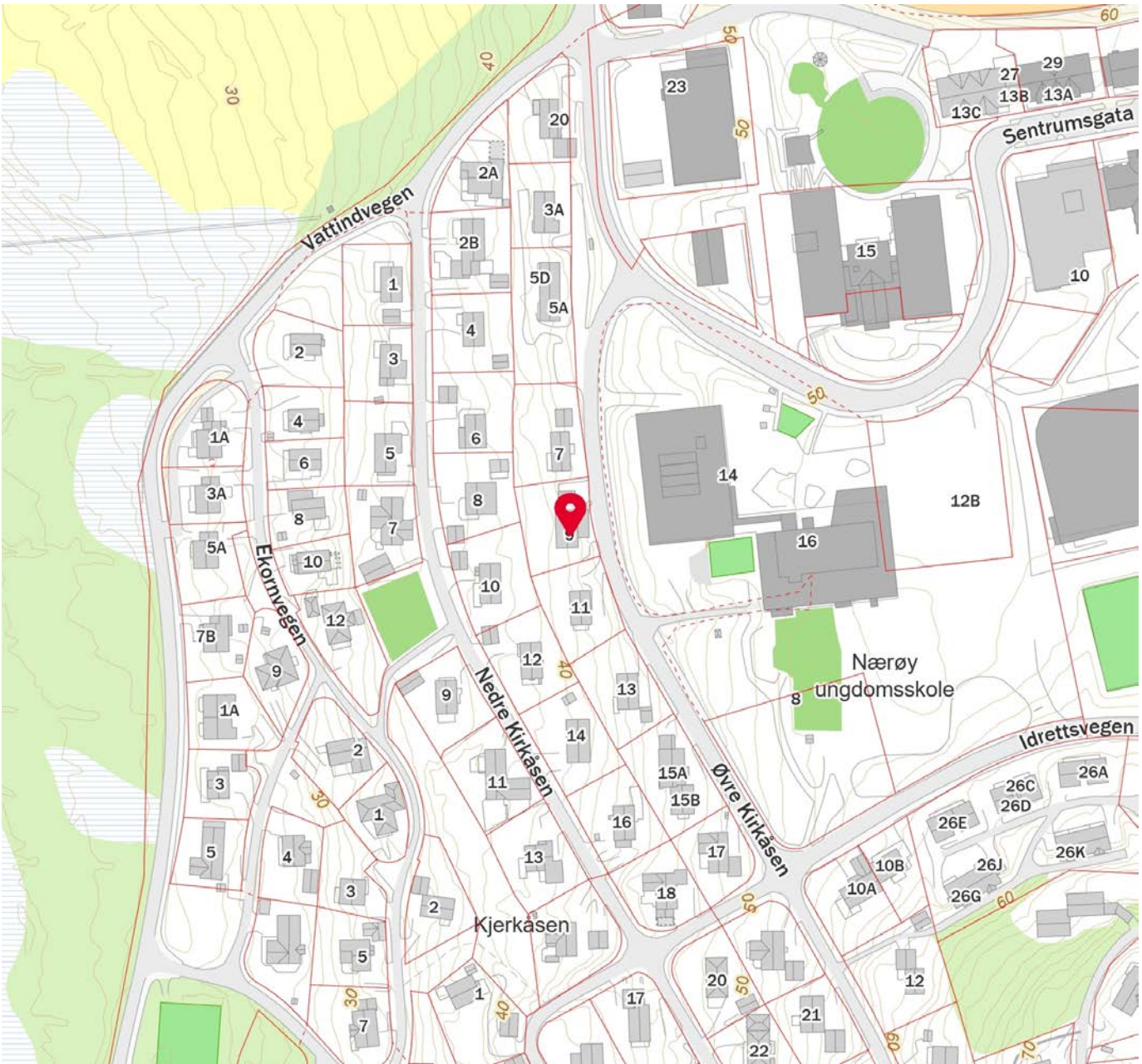
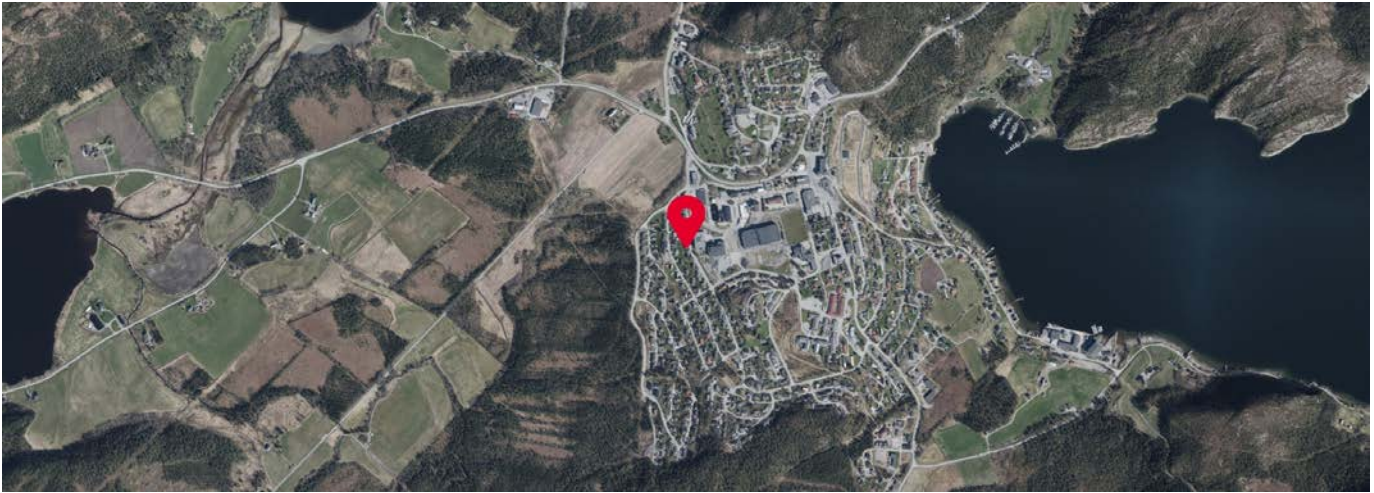
0%


50%

■ Kolvereid
■ Nærøysund kommune
■ Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

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



IDA
GULLIKSEN

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



TONE
INGEBRIGTSEN

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Kirkåsen 9
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre