



aktiv.

Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID

**Koselig ene/fritidsbolig som ligger
fint til i natursskjønne Skaga,
Hofles**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 35 990,-
Total ink omk.: Kr 1 425 990,-
Selger: Jast Invest AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 79/120 kvm
Tomtstr.: 919.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 51
Oppdragsnr.: 1707240106

Koselig ene/fritidsbolig som ligger fint til i natursskjønne Skaga, Hofles

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken Waagø har gleden av å presentere Skagavegen 414

Boligen

- lunt og koselig
- varmepumpe
- vedfyring
- ny varmtvannsbereder i 2022
- godkjent elanlegg fra 2021
- 3 soverom

Eiendommen

- Garasje med isolert bod
- drivhus
- skjermet område bak boligen

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Kommunale avgifter	78
Kommunal tilknytning	79
El-rapport	80
Feierapport	88
Bygningskisser	89
Matrikkelrapport	100
Matrikelbrev	103
Situasjonskart	111
Planstatus	112
Nabolagsprofil	113
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 120 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue og Innredt rom / gjesterom.

2. etasje

BRA-i: 24 m² Trapperom, Gang, Gang 2, 2 soverom og Kott.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje og bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 88 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Tegning er stemplet og underskrevet 06.03.1985. Det er en endring i planløsning for 1.etg der det er tilbygg (se planskisse for 1.etg vedlagt rapport). 2.etg fremkommer ikke på tegninger og er derfor ikke vurdert hvorvidt arealet er byggemeldt og godkjent.

Garasje:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

919.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 919,5 kvm. Tomten er opparbeidet med planareal, og noe beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skaga, i naturskjønne omgivelser. Det er kun fem minutter kjøring til Hofles ferjekai. Her har du hav og turterreng i umiddelbar nærhet. Det er etablert småbåthavn rett over veien, og det er opp til kjøper å kontakte båtforeningen om evt båtplass. Vi har også Skaga turløype, og på ut.no ligger følgende beskrivelse; Opparbeidet lysløype hvor det kjøres skitpor på vinteren. Fin som turløype også resten av året. Det er timbok i løypa og opparbeidet gapahuk med grillplass. Lett og fin løype som er tilgjengelig også med barnevogn. Barnevennlig. Skaga grendelag drifter og vedlikeholder løypa.

Adkomst

Enkel adkomst fra Skagavegen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år)

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)

Lilleval barnehage (1-5 år)

Skoler:

Val Skoler (1-7 kl.)

Kolvereid skole (1-10 kl.)

Val videregående skole

Ytre Namdal videregående skole

Skolekrets

Den offentlige skolen er Kolvereid barne og ungdomsskole, Val barneskole er en privat 1.-8. trinn, og er en fådelt privatskole. Val videregående og Ytre Namdal Videregående skole ligger også i kommunen.

Offentlig kommunikasjon

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Buss: Skagamoen, Linje 665

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har sett spor av mus på loft. Har ikke brukt musegift i løpet av de 5 årene.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilsyn fra EL-tilsynet med rapport i Desember 2020, utbedret av NTE Elektro As i Februar 2021.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg på eiendommen samt garasje/uthus fra 06.03.1985 og 12.12.1984. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Nærøy kommune

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I hobbyrommet som ligger i garasjebygget, frøs vannet i 2023, med lekkasje til gulv. Dette er ikke utbedret.

Tilleggs kommentar:

Eier av eiendommen er : Jast Invest As, org.nr. 998476194

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, gang, kjøkken, innredet rom / gjesterom, stue, bad.

2. etasje: 2 ganger, 2 soverom.

Standard

1. etasje:

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

Gang: Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Sikringsskap samt varmtvannsbereder.

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Innredet rom / gjesterom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med åpen dusj, servantskap, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

Gang 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel 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:

Nedløp og beslag: TG 2.

Det renner over takrennene flere steder. Årsak er vekster / løv oppe i takrennen.

Rengjøring av takrenner anbefales utført jevnlig, spesielt når man har trær nært boligen.

Tiltak: Rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning.

Veggkonstruksjon: TG 2.

Avvik: Det er ikke etablert musstopper bak kledning, noe som anbefales etablert for å begrense tilgang for mus.

Tiltak: Musstopper anbefales etablert.

Takkonstruksjon: TG 2.

Avvik: Ved inspeksjon fra luke observeres det spor etter mus.

Tiltak: Musstopper bak kledning anbefales etablert. Ytterligere undersøkelser.

Utvendige dører: TG 2.

Avvik: Slitasje utvendig på ytterdør.

Tiltak: Det anbefales å planlegge en utskiftning av døren.

Pipe og ildsted: TG 2.

Avvik: Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke. Det er ikke etablert godkjent stige på tak utvendig for adkomst pipe.

Tiltak: Utvendig takstige anbefales etablert. Ubrennbar plate anbefales etablert på gulv under sotluke.

Bad: Underpunkt, Overflater Gulv. TG 2.

Avvik: Det registreres misfarging av belegget, noe som kan resultere i at belegget blir "sprøtt" og det blir mindre fleksibelt.

Tiltak: Utskifning av belegg anbefales planlagt.

Underpunkt, sluk, membran og tetteskjikt. TG 2.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen

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. Sluket rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Underpunkt, ventilasjon, TG 2.

Rommet har kun naturlig avtrekk via luftvindu. Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel.

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

Underpunkt, Tilliggende konstruksjoner våtrom. TG 2.

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er skader i overflate på våtromsplate i dusjsone.

Veggen mot der bereder er etablert er ikke kledd, så det er mulig med visuell kontroll kombinert med fuktsøk i bunnsvill. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen.

Tiltak: Rehabilitering av badet anbefales planlagt.

Kjøkken: Underpunkt, avtrekk, TG 2.

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannrør og avløpsrør: TG2.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Drenering: TG 2.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Terrengforhold: TG 2.

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

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendig vann og avløp: TG 2.

Avvik: Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

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

Septiktank: TG 2.

Avvik: Septiktanken er av ukjent type. Septikk tank er fra byggeår. Det er ikke opplyst om avvik forbundet med septiktank. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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:

Bad:

Underpunkt, overflater vegger og himling. TG 3

Avvik: Det er registrert fuktinntrekk / skade på veggplate i dusjsone.

Tiltak: Rehabilitering anbefales.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber i boligen

Parkering

På egen gårds plass og i garasje.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP2480783.6.1

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, Varmepumpe og Ved.

Planlagt feiing var 09.05.2023. Notat fra feier: Ikke kontrollert, ikke forskriftsmessig/godkjent stige på tak. Neste feiing planlagt 09.05.2025.

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

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 14 683

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 257 078

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 976 897

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 51 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:

5060/58/51:

12.08.1986 - Dokumentnr: 6990 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

14.10.2024 - Dokumentnr: 2086531 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

31.08.1983 - Dokumentnr: 907441 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:58 Bnr:14

01.01.2018 - Dokumentnr: 125422 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:58 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 709700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:58 Bnr:51

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg på eiendommen samt garasje/ uthus fra 06.03.1985 og 12.12.1984. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannnett. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. Planen ble 1.gangs behandlet i Nærøysund

kommunestyre 26.09.2023 og den 30.11.2023 ble planen lagt ut på høring.

Høringsfrist var 15.02.2024. I forslaget til ny

plan er eiendommen også foreslått som LNFR-BFE-område (som nå heter LS-område / landbruk spredt-område)

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

Salgsoppdrag

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

35 990 (Omkostninger totalt)

51 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 425 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 441 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 443 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 990

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag, 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk. samt evt tilstede ved overtakelse
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 100 Utlegg fotograf, faktnr: 975
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 85 050

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

Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

31.10.2024













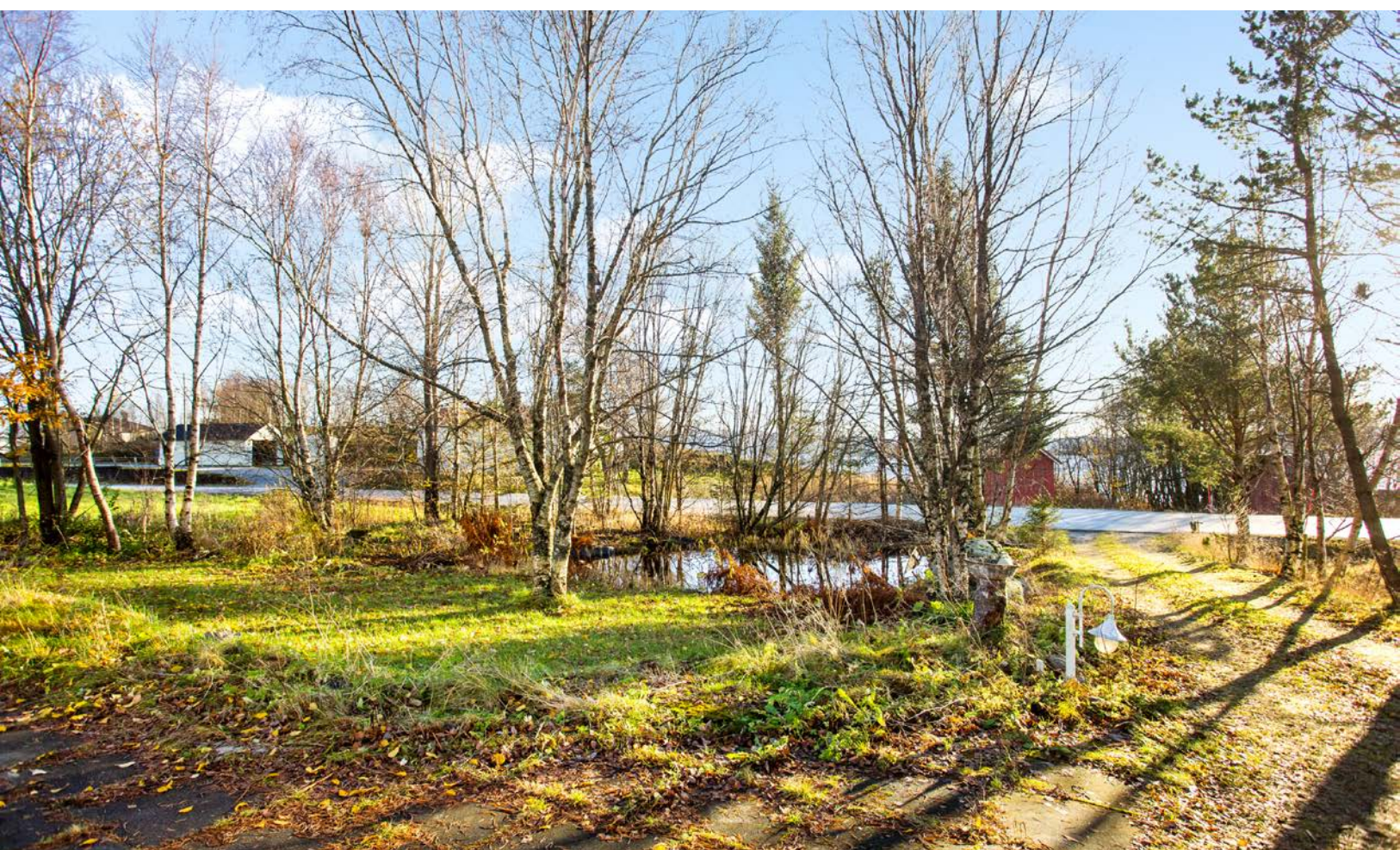














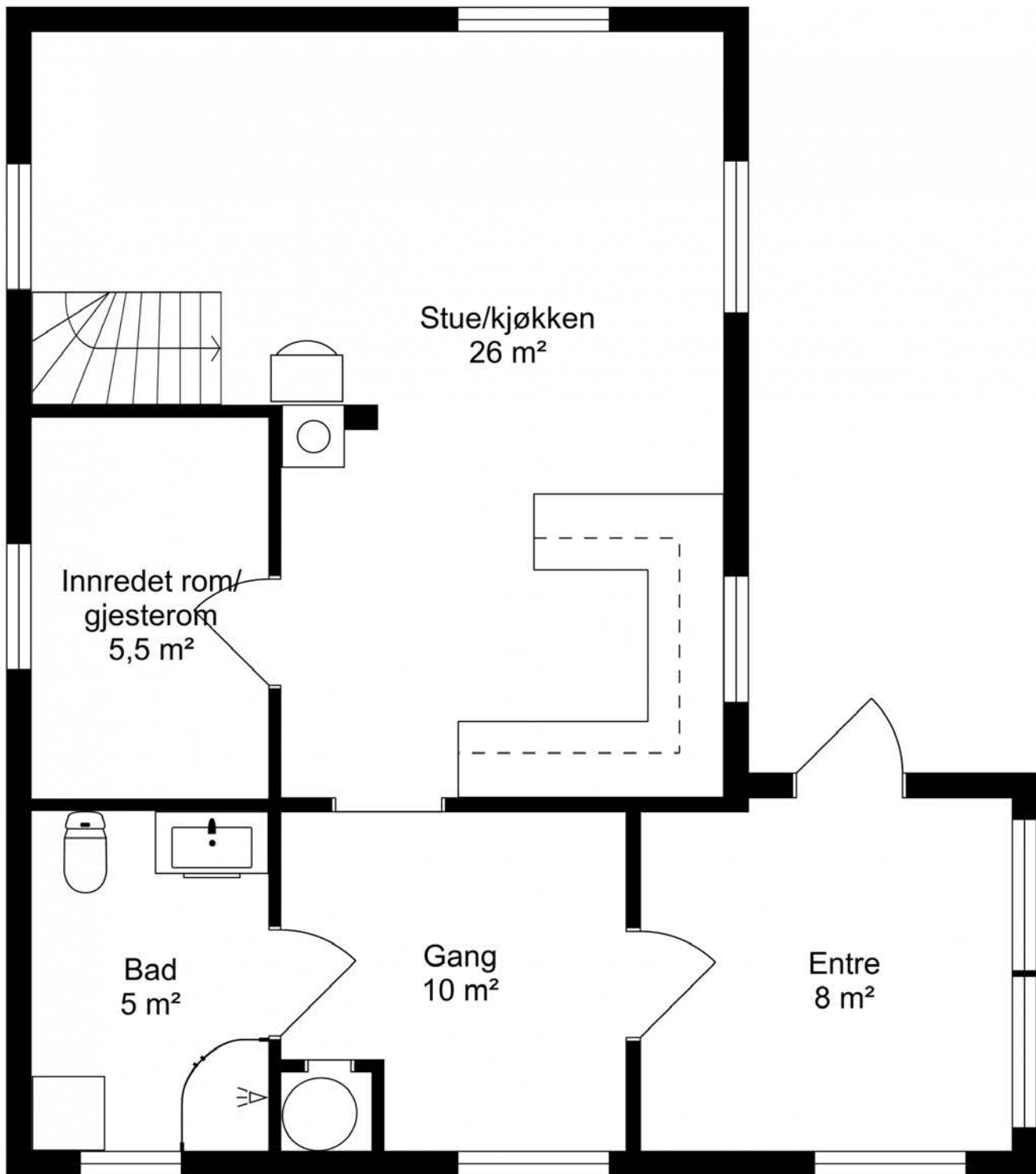






Skagavegen 414

Hovedplan.

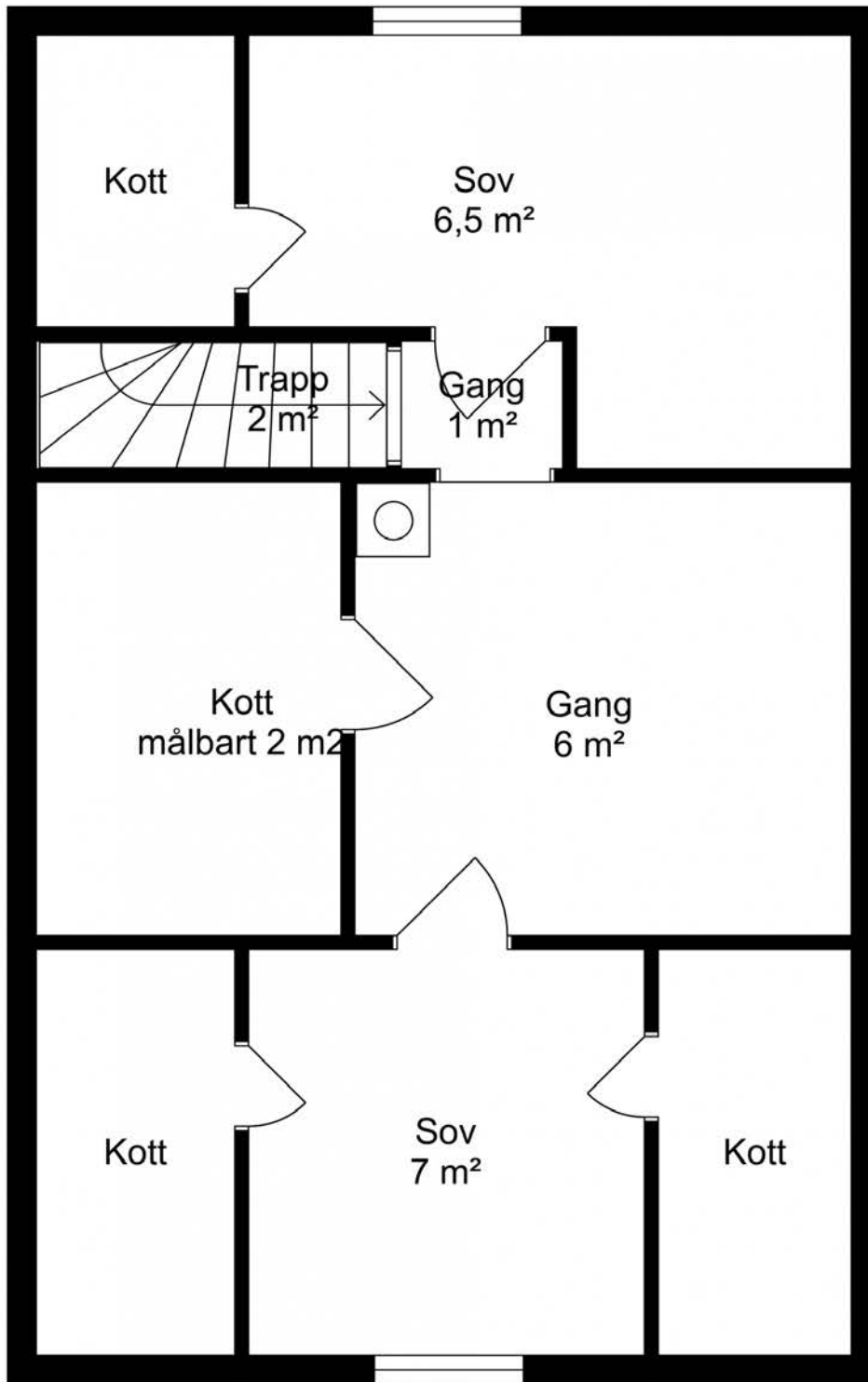


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Skagavegen 414

2. 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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID
 NÆRØYSUND kommune
 # gnr. 58, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 18795-1428

Referansenummer: GM9422

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

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløpsrør består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Det renner over takrennene flere steder. Årsak er vekster / løv oppe i takrennen.

Rengjøring av takrenner anbefales utført jevnlig, spesielt når man har trær nært boligen.

Veggene har tømmerkonstruksjon på hoveddel. Tilbygg med entre, gang og bad er av nyere tid, men ukjent konstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene er ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke etablert musstopper bak kledning, noe som anbefales etablert for å begrense tilgang for mus.

Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Det er luke så man kan inspisere del av kaldloft over himling. For lavt til å bevege seg rundt. Konstruksjonen er for øvrig pappkledd slik at det begrenser inspeksjonsmuligheten.

Ved inspeksjon fra luke observeres det spor etter mus. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygningen har malte trevinduer og vinduer av pvc med 2-lags glass og PVC.

Dateringen på vinduene er fra 1983 (kjøkken) og til 2021 (stue).

Hovedstammen av vinduer har datering 1999 - 2021.

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

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Alder er ukjent.

Døren er slitt utvendig. Utskiftning anbefales vurdert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

12 mm skjevhet innen 2 m i repo trapp, 2.etg og 10 mm for øvrig.

Boligen har mursteinspipe og vedovn er tilkoblet på stue i 1.etg.

Sotluke på innredet rom / gjesterom.

Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke. Utberdring anbefales.

Det er ikke etablert godkjent stige for adkomst pipe.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltett.

TG 2 settes på grunn av manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke, samt manglende godkjent takstige.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst da luke er fastskrudd til underlaget.

Boligen har tretrapp. Det er ikke etabler barnesikring mellom trinnene.

Det mangler spiler i rekkverkets øvre del. Spiler anbefales montert.

Åpninger forbundet med trapp bør ikke overstige 10 cm, dette basert på sikkerhet ved barns bruk.

Det anbefales derfor å redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk.

Håndløper på vegg er ikke etablert, noe som anbefales.

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.

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

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Vaskerommet er fra av eldre dato.

For å tilfredsstillte dagens forventning til tetthet, standard og funksjonalitet anbefales det å planlegge en oppgradering.

Om badet skal benyttes må det benyttes med dusjkabinett som et forebyggende tiltak og for direkte avrenning til sluk. Badet bør ikke benyttes med direkte dusjing på vegg.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er registrert fuktinntrekk / skade på veggplate i dusjsone.

Det må påregnes rehabilitering.

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 30 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er vurdert ivare tatt med gulvets fall samt oppbrett på belegg.

Det registreres misfarging av belegget, noe som kan resultere i at belegget blir "sprøtt" og det blir mindre fleksibelt. Ut over dette ingen symptomer på skader registrert.

TG 2 settes på grunn av slitasje / misfarging.

Badet har plastsluk 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 sluk og membranløsningen, derav TG 2.

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

Badet har naturlig avtrekk via luftevindu, uten tilluft ved dørrskel.

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

Det er skader i overflate på våtromsplate i dusjsone.

Veggen mot der bereder er etablert er ikke kledd, så det er mulig med visuell kontroll kombinert med fulktøk i bunnsvill. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Rehabilitering av badet anbefales planlagt.

KJØKKEN

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

Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og pladetopp.

Rommet har furugulv, panel på vegger og himlingsplater i tak.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og

heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør

det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra

kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er på befaringdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2. Det er synlige avløpsrør av plast. Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i overkant enkelte vinduer. 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. Det er installert varmepumpe i gang. Alder er ukjent. Filter er ikke rengjort på en stund og er tilnærmet tett på befaringdagen. Tette filter reduserer effekten betydelig. Jevnlig rengjøring anbefales. Boligen har en varmtvannstank på 190 liter. Er gulvmontert i skap i gang. Sikkerhetsventil har avrenning gjennom vegg til bad og gulv med sluk. Elanlegget er et åpent anlegg av ukjent alder. Sikringsskap er etablert i gang og har innmat av automatsikringer. Håndskrevet kursoversikt ligger i sikringsskapet. Av registrerte avvik er det løs ledning på kjøkken og hull i sikringsskap som ikke er tettet. I og med at eltilsynet hadde kontroll i 2020 og avvik fikset av autorisert elektriker i ettertid overprøves ikke eltilsynets kontroll av undertegnede takstingeniør. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Boligen har brannvarsler datert 2015. Slukkeapparat datert 2018. Når apparater er over 10 år må de skiftes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er av ukjent alder. Boligen har grunnmur i form av ringmur av betong. Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning. Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. 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. Luke til krypkjeller er igjenskrudd slik at adkomst ikke er etablert. Det er derfor ikke foretatt kontroll i forhold til dreneringens funksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng. Det er på befaringdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet. Det er etablert en sperring av terreng mot bekk mot vest. På befaringdagen er det ikke registrert symptomer på skader. Jevnlig tilsyn må allikevel påregnes. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår. Det er ikke opplyst om avvik forbundet med septiktank. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Derav TG 2 på konstruksjonen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegning er stemplet og underskrevet 06.03.1985. Det er en endring i planløsning for 1.etg der det er tilbygg (se planskisse for 1.etg vedlagt rapport).

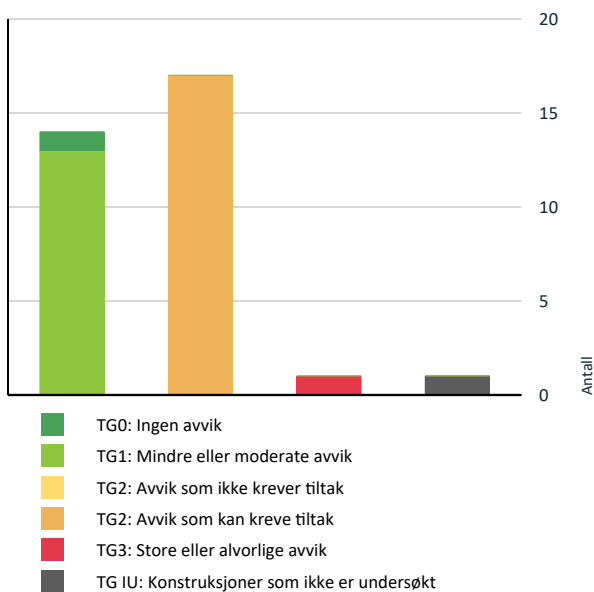
2.etg fremkommer ikke på tegninger og er derfor ikke vurdert hvorvidt arealet er byggemeldt og godkjent.

Garasje

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

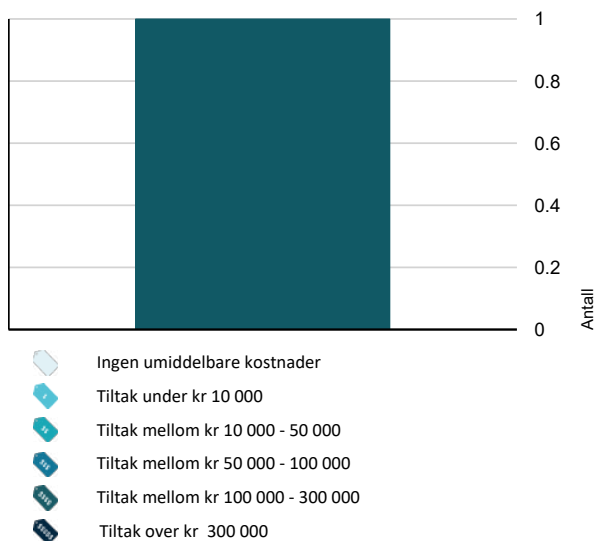
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Grunnmur av betong, utvendig pusset og malt. Hovedkonstruksjon over er av tre utvendig kledd med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med metallpleter. Vinduer i hovedsak med 2 lags glass.

Vedlikehold

Boligen fremstår noe slitt, men er i bruksmessig stand.

Det må allikevel påregnes vedlikehold / rehabiliteringer av forskjellige bygningsdeler.

Se under rapportens underliggende punkter for omtale.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

Det renner over takrennene flere steder. Årsak er vekster / løv oppe i takrennen.

Rengjøring av takrenner anbefales utført jevnlig, spesielt når man har trær nært boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det renner over takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på hoveddel. Tilbygg med entre, gang og bad er av nyere tid, men ukjent konstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene er ikke observert på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert musstopper bak kledning, noe som anbefales etablert for å begrense tilgang for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Det er luke så man kan inspisere del av kaldloft over himling. For lavt til å bevege seg rundt. Konstruksjonen er for øvrig pappkledd slik at det begrenser inspeksjonsmuligheten.

Ved inspeksjon fra luke observeres det spor etter mus. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og vinduer av pvc med 2-lags glass og PVC.

Dateringen på vinduene er fra 1983 (kjøkken) og til 2021 (stue).

Hovedstammen av vinduer har datering 1999 - 2021.

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

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Alder er ukjent.

Døren er slitt utvendig. Utskiftning anbefales vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er slitt utvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning anbefales vurdert.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen. 12 mm skjevhet innen 2 m i repo trapp, 2.etg og 10 mm for øvrig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn er tilkoblet på stue i 1.etg.
Sotluke på innredet rom / gjesterom.
Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke. Utberdring anbefales.
Det er ikke etablert godkjent stige for adkomst pipe.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.
TG 2 settes på grunn av manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke, samt manglende godkjent takstige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst da luke er fastskrudd til underlaget.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp. Det er ikke etablert barnesikring mellom trinnene.
Det mangler spiler i rekkverkets øvre del. Spiler anbefales montert.

Tilstandsrapport

Åpninger forbundet med trapp bør ikke overstige 10 cm, dette basert på sikkerhet ved barns bruk. Det anbefales derfor å redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk. Håndløper på vegg er ikke etablert, noe som anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Vaskerommet er fra av eldre dato. For å tilfredsstille dagens forventning til tetthet, standard og funksjonalitet anbefales det å planlegge en oppgradering. Om badet skal benyttes må det benyttes med dusjkabinett som et forebyggende tiltak og for direkte avrenning til sluk. Badet bør ikke benyttes med direkte dusjing på vegg.

ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er registrert fuktinntrekk / skade på veggplate i dusjsone. Det må påregnes rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktinntrekk / skade på veggplate i dusjsone.

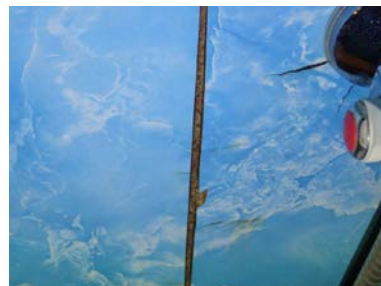
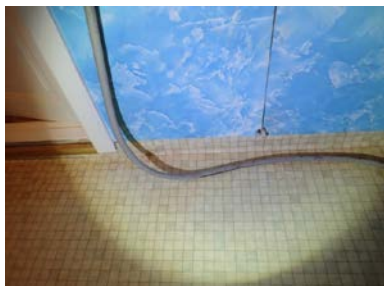
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes rehabilitering av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 30 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengring til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall samt oppbrett på belegget.

Det registreres misfarging av belegget, noe som kan resultere i at belegget blir "sprøtt" og det blir mindre fleksibelt. Ut over dette ingen symptomer på skader registrert.

TG 2 settes på grunn av slitasje / misfarging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging av belegget, noe som kan resultere i at belegget blir "sprøtt" og det blir mindre fleksibelt. Ut over dette ingen symptomer på skader registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En oppgradering anbefales planlagt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk 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 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.

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via luftevindu, uten tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Rommet ventileres kun via luftevindu.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er skader i overflate på våtromsplate i dusjsone.

Veggen mot der bereder er etablert er ikke kledd, så det er mulig med visuell kontroll kombinert med fuktsøk i bunnsvill. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringdagen.

Rehabilitering av badet anbefales planlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et strakstiltak anbefales det etablering av tett dusjkabinett. Dette som et forebyggende tiltak i påvente av en rehabilitering.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Rommet har furugulv, panel på vegger og himlingsplater i tak. Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, 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.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i overkant enkelte vinduer. 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i gang. Alder er ukjent.
Filter er ikke rengjort på en stund og er tilnærmet tett på befaringsdagen.
Tette filter reduserer effekten betydelig. Jevnlig rengjøring anbefales.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 190 liter.
Er gulvmontert i skap i gang.
Sikkerhetsventil har avrenning gjennom vegg til bad og gulv med sluk.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Elanlegget er et åpent anlegg av ukjent alder.
Sikringsskap er etablert i gang og har innmat av automatsikringer.
Håndskrevet kursoversikt ligger i sikringsskapet.
Av registrerte avvik er det løs ledning på kjøkken og hull i sikringsskap som ikke er tettet.
I og med at eltilsynet hadde kontroll i 2020 og avvik fikset av autorisert elektriker i ettertid overprøves ikke eltilsynets kontroll av undertegnede takstingeniør.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Det foreligger dokumentasjon fra eltilsyn på godkjent anlegg.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Boligen har brannvarslere datert 2015. Slukkeapparat datert 2018.

Når apparater er over 10 år må de skiftes.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er av ukjent alder.

Boligen har grunnmur i form av ringmur av betong.

Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. 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.

Luke til krypkjeller er igjenskrudd slik at adkomst ikke er etablert. det er derfor ikke foretatt kontroll i forhold til dreneringens funksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Tilstandsrapport

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng..

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

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er etablert en sperring av terreng mot bekk mot vest.

På befaringdagen er det ikke registrert symptomer på skader. Jevnlig tilsyn må allikevel påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type.

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Det er ikke opplyst om avvik forbundet med septiktank.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

1985

Kommentar

Webmatrikkel

Standard

Garasjen har støpt dekke. Hovedkonstruksjon over av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform og er teknet med metallplater.

Gulv i boddell av garasje har tregulv.

Vedlikehold

Garasjen fremstår slitt, men i bruksmessig god stand.

Det er forhold vedrørende bod del som må påregnes undersøkt. Det er observert fukt samt soppvekster i overgang gulv / vegg mot nord og øst.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser.

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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	55			55			55
Loft	24			24		9	33
SUM	79					9	88
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Innredt rom / gjesterom		
Loft	Trapperom , Gang, Gang 2, 2 soverom , Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegning er stemplet og underskrevet 06.03.1985. Det er en endring i planløsning for 1.etg der det er tilbygg (se planskisse for 1.etg vedlagt rapport).
2.etg fremkommer ikke på tegninger og er derfor ikke vurdert hvorvidt arealet er byggemeldt og godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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		41		41	

SUM		41
SUM BRA	41	

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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	77	2
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	58	51		0	919.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skagavegen 414

Hjemmelshaver

Jast Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landleig til i Nærøysund kommune, ca 1,7 km vest for Hofles ferjekai. Ca 12,5 km sør for Kolvereid sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging.

Om tomten

Tomten er flat, opparbeidet med gruslagt parkering med plass til flere biler. Steinlagt dekke sør for boligen. Øvrige arealer med gressplen / diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM9422>

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.	
1707240106	
Selger 1 navn	
Jarle Strandvahl	
Gateadresse	
Skagavegen 414	
Poststed	Postnr
KOLVEREID	7970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF Skadeforsikring NUF
Polise/avtalenr.	SP2480783.6.1

Document reference: 1707240106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har sett spor av mus på loft. Har ikke brukt musegift i løpet av de 5 årene.

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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilsyn fra EL-tilsynet med rapport i Desember 2020, utbedret av NTE Elektro As i Februar 2021. (se vedlegg)

Filer

[Rapport EL-tilsyn 13244623324275_inr.pdf](#)

[Kontrollrapport - NTE Elektro.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg på eiendommen samt garasje/uthus fra 06.03.1985 og 12.12.1984. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Nærøy kommune.

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

Nei Ja

Beskrivelse

I hobbyrommet som ligger i garasjebygget, frøs vannet i 2023, med lekkasje til gulv. Dette er ikke utbedret.

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

Tilleggs kommentar

Eier av eiendommen er : Jast Invest As, org.nr. 998476194

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1707240106

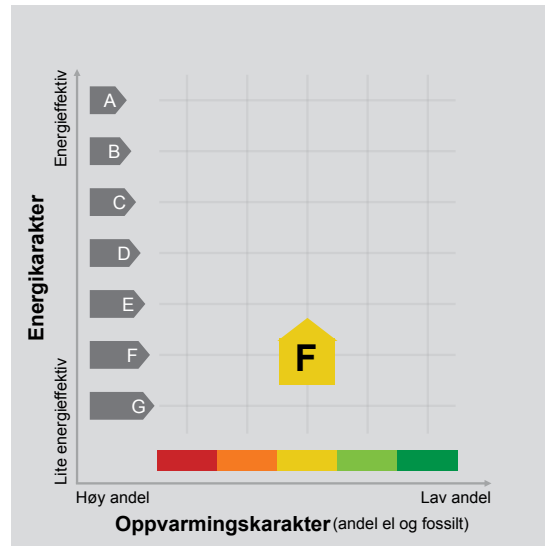
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Strandvahl	e258db3f1165c8bdbbe11d75 4d399f514e60f041	25.10.2024 12:47:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707240106

- 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	Skagavegen 414
Postnummer	7970
Sted	KOLVEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186828089
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44689
Dato	29.10.2024
Innmeldt av	STÅLE HJELMSETH



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

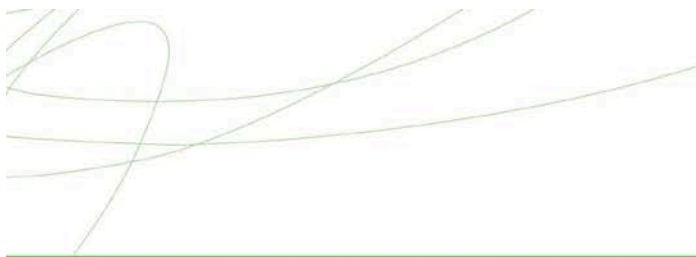
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Randsonoisolering av etasjeskillere

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 51

Adresse: Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID

Referanse: 1707240106

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3341
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		612
Slamtømming		3380
Eiendomsskatt		1230

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 51

Adresse: Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID

Referanse: 1707240106

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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:	58	Bruksnr:	51	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID						
Dato:	14.10.2024	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:	14.10.2020	
Merknader:		

JAST INVEST AS
Att: Jarle Strandvahl
Strandvalvegen 189
7970 KOLVEREID

PIN-kode:

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-132446	1061434-001	15.12.2020

Pålegg

Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til tidligere tilsendt forhåndsvarsel og rapport 132446 tilhørende kontroll den 14.10.2020 av anlegg i SKAGA , 7970 KOLVEREID.

Vedlagt rapport beskriver de feil og mangler som er gjeldende etter kontroll gjennomført av DLE.

DLE vedtar herved at de påpekte feil og mangler som er beskrevet i vedlagte rapport utbedres innen 11.02.2021, jfr. Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 6 og forskrifter for elektriske lavspenningsanlegg § 9.

DLE begrunner pålegget med at kravene i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 2 ikke er oppfylt. Rapporten viser hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen, og hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt.

Vi gjør oppmerksom på retten til å klage over dette pålegget, jfr. Forvaltningsloven §§ 27-36. Klagefristen er tre uker fra pålegget mottas. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, jfr. Forvaltningslovens kapittel VI. Skriftlig klage skal sendes Det lokale eltilsyn.

Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§ 18-19.

Med hilsen

Ottar Skålbones
Leder DLE

Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

Vedlegg: Rapport

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

Infratek Elsikkerhet AS
 Postboks 63, Alnabru
 0614 OSLO
 +47 458 37 870

Side 1 av 3

AnleggsId:

1061434-001

Rapportnr./SaksId.:

132446

Mottaker

JAST INVEST AS
 Att: Jarle Strandvahl
 Strandvalvegen 189
 7970 KOLVEREID

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Anleggsadresse

-
 SKAGA
 7970 KOLVEREID

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: Tensio TN AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

PIN-kode: 5370

Kontrollert av

Just Marius Sekkenes

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

14.10.2020

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**STIKKPRØVEKONTROLL BOLIG**

- 1 **Utvendig** Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk, jfr. FEL §16.

Gjelder varmepumpe tilkoblet skjøteledning.

- 2 **Utvendig** Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern/-varsel, jfr. FEL §21.

Gjelder varmepumpe.

- 3 **Uthus** Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

Gjelder blandet stikkontakter.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

0,11

M Ω

..... M Ω

Infratek Elsikkerhet AS

30.10.2020

Just Marius Sekkenes
 Elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

- 4 **Uthus kjøkken** Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk, jfr. FEL §16.
Gjelder stikkontakt ved siden av skap tilkoblet via gummikabel med støpsel.
- 5 **Sikringsskap hovedhus** Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav, jfr. FEL §21.
Gjelder kurs merket 7. Målt 0,11Mohm
- 6 **Kjøkken hovedhus** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.
Gjelder stikkontakt ved vindu.
- 7 **Soverom ved kjøkken** Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.
Gjelder blandet stikkontakter.
- 8 **Soverom ved kjøkken** Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.
Gjelder kabel til koblingsboks.
- 9 **Stue** Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk, jfr. FEL §16.
Gjelder bevegelig ledning ført gjennom vegg fra utvendig og tilkoblet ujordet stikkontakt.

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63, Alnabru
0614 OSLO
+47 458 37 870

Side 3 av 3

AnleggsId:

1061434-001

Rapportnr./SaksId.:

132446

10 **Utvendig**

Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtt forskriftsmessig, jfr. FEL §22.

Gjelder kabel til utelampe ved dør. (sukkerbit med teip)



Telefon kundeservice: 74180200
 Email: kundeservice@n-te.no

NTE Elektro AS
FAKTURA 80282657



JAST Invest AS
 Strandvalvegen 189
 7970 KOLVEREID



Foretaksregisteret : NO992090006MVA
 Fakturadato : 12.02.2021
 Kundennummer : 7033792
 IBAN : NO69 1503 0241 433
 SWIFT : DNBANOKKXXX
 Ordrenr. : 573881
 Ordreansvarlig : Tangen, Pål
 Deres ref. : JAST Invest
 Kontakt :
 Side : 1/2

80113121

Kontrollrapport Skagavegen 414
JAST Invest AS, kontrollrapport Skagavegen 189

51000101200009962P10JE - 8900000



Etter forfall beregnes en rente på 8.00% P.A. Innsigelser mot denne faktura må fremmes skriftlig innen 14 dager.

KID: 2070337920802826574

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
15030241433	13951.25		6931198343

Betalingsinformasjon

Fakturanr.: 80282657
 Kundenr.: 7033792
 Forfall.: 26.02.2021

GIRO

Betalingsfrist [26.02.2021]

Underskrift ved girering

Betalt av

JAST Invest AS
 Strandvalvegen 189
 7970 KOLVEREID

Betalt til

NTE Elektro AS
 Postboks 2553
 7736 STEINKJER

GIRO F68-1 Edlgard 02.2021

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

H 2070337920802826574 13951 25 < 9 > 15030241433 <6931198343>



Telefon kundeservice: 74150200
Email: kundeservice@elektro@nte.no

NTE Elektro AS
FAKTURA 80282657

JAST Invest AS
Strandvalvegen 189
7970 KOLVEREID

Foretaksregisteret : NO992090006MVA
Fakturadato : 12.02.2021
Kundennummer : 7033792
IBAN : NO69 1503 0241 433
SWIFT : DNBANOKKXXX
Ordrenr. : 573881
Ordreansvarlig : Tangen, Pål
Deres ref. : JAST Invest
Kontakt :
Side : 2 / 2

EG21300026

Periode: 202105 - 202105

	Antall	Pris	Sum	Rebatt %	Beløp eks MVA
SUM ARBEID					6 376,00
SUM VARER/SERVICEBIL/DOKUMENTASJON					4 785,00
				Sum netto:	11 161,00
				MVA:	2 790,25
				Sum NOK:	13 951,25

ARBEID

Monter	6,5	870,00	5655,00		5 655,00
Kjøring	103	7,00	721,00		721,00

VAREBESKRIVELSE

Kombiautomat KZS-E 2P 2Mod 15C	1	546,00	546,00		546,00
Stikkontakt RS 1050 PT ph	1	142,00	142,00		142,00
Stikk dobb 23-02-01EWSKS	1	218,00	218,00		218,00
Stikkontakt RS 1090 PT ph	6	140,00	840,00		840,00
Letti klammer 9-O-16PH	60	2,70	162,00		162,00
Koblingsboks 78/44	1	183,00	183,00		183,00
Stikk 4-veis 1084 PT m/j ph	1	374,00	374,00		374,00
Hjørnebeslag sort MIAMI/IBIZA	1	496,00	496,00		496,00
IBIZA sort E27	1	1334,00	1334,00		1 334,00
PR 500V 2x2,5 ER/2,5	14	35,00	490,00		490,00

000049 - 470142308000210200019

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	NTE Elektro AS
Kontaktperson:	Pål Tangen
Adresse:	Sjøfartsgata 3
Postnr/Sted:	7736 Steinkjer
Telefon:	74150200
E-post:	kundeservice.elektro@nte.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgjver (Kunde)	
Anleggsted:	JAST Invest AS
Kontaktperson:	Jarle Strandvahl
Adresse:	Strandvalvegen 189
Postnr/Sted:	7970 KOLVEREID
Telefon/Mobil:	47857406
E-post:	
Kundenummer:	7033792

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Skagavegen 414
Adresse:	Strandvalvegen 189
Postnr/Sted	7970 KOLVEREID
Boligmappe nr.:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
573881	02.02.2021	03.02.2021

Anleggsbeskrivelse				
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Tyve installasjon:	Bolighus
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg:		
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Beskr:	Feb88	


Beskrivelse/Kommentar
Kontrollrapport Skagavegen 189



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Robert Melbye
Dato:	03.02.2021
Signatur:	



Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: mandag 21. oktober 2024 10:01
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8108638

Ny melding om din Infoland®-ordre #8108638

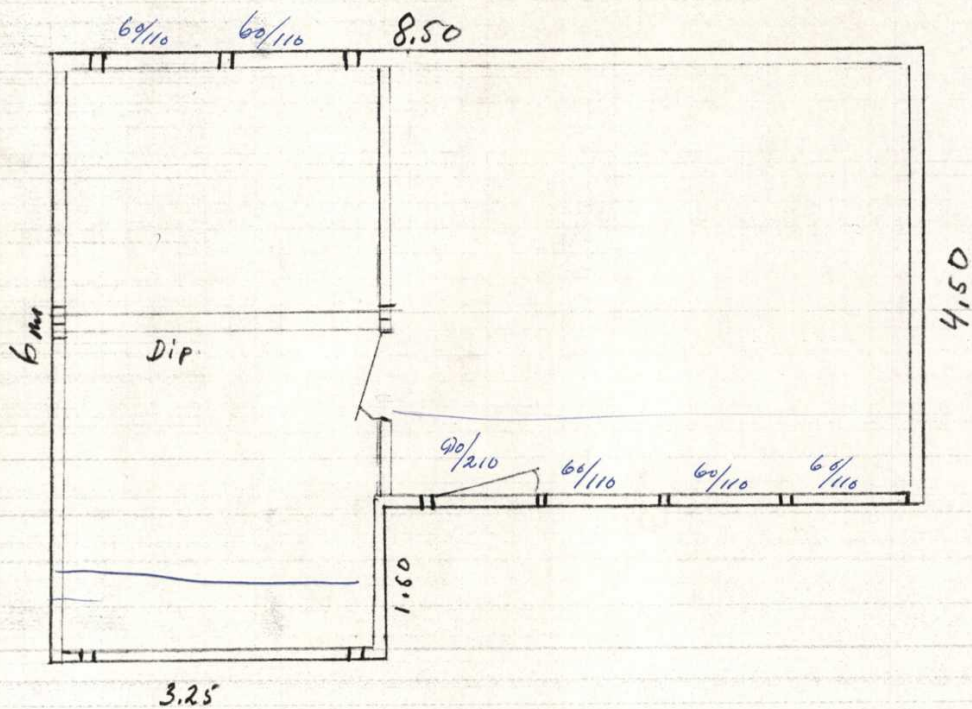
Ordre referanse: 1707240106

21-10-2024 10:01:20 Planlagt feiing var 09.05.2023. Notat fra feier: Ikke kontrollert, ikke forskriftsmessig/godkjent stige på tak. Neste feiing planlagt 09.05.2025.

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

Productdata

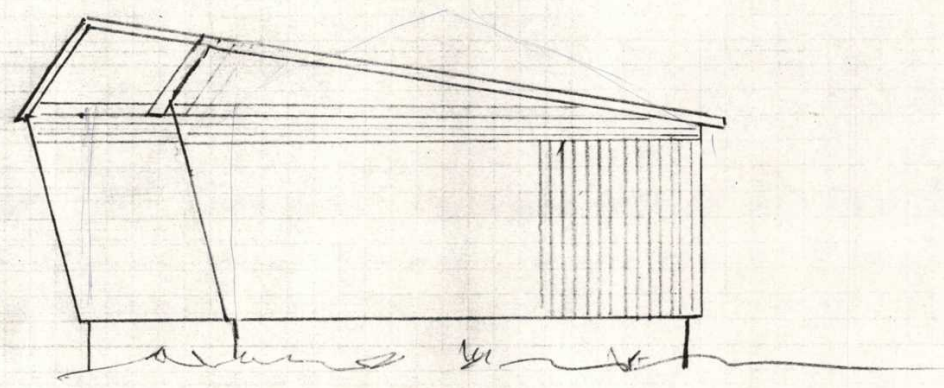
Matrikkel: 5060/58/51/0/0 Id: 154967412 Label: Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 1 Bruksareal_bygning: 53.0 Adresse: Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID
Etasjekode: H0101 Bruksareal: 53.0 Andelseier0: Jast Invest AS Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer: 186828089 Enheter: 1 Etasjenummer: 1 Husnr: 414 Gateadresse: Skag



Sale 318/84 12/12-84
 NØY BYGNINGSRAT

Sak 378/84

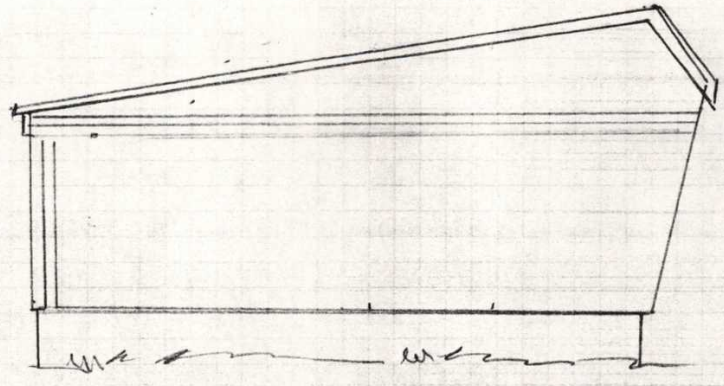
MAJØY BYGNINGSRÅD



Ost.

Sak 378/84 12/12-84

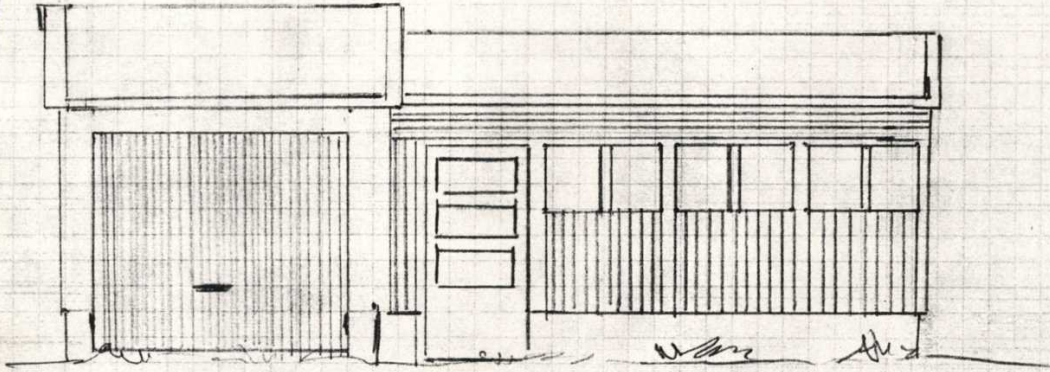
MARØY BYGNINGSRÅD



Vest.

Dak 278/84 12/12-84

WINDØY BYGNINGSRÅD

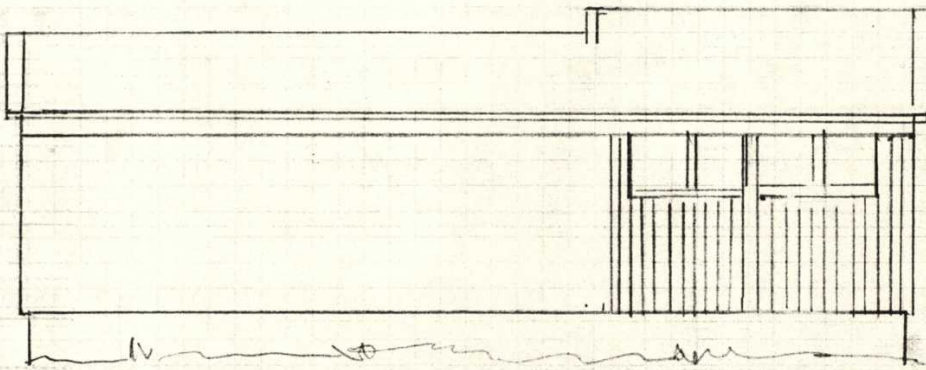


Syd.

ERØY BYGNINGSBÆ

Sak 378/84

12/12-84



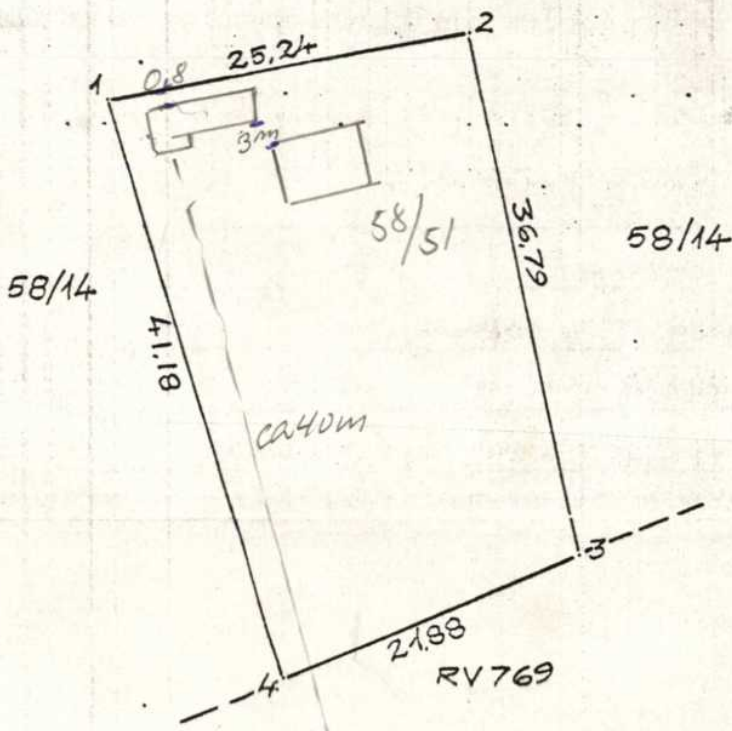
Nord.

Gnr 58	Bnr 51	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt x 760675 y 40890 z			Jnr 16/83	
Koordinatsystem NGO			Målestokk 1:500	Målebrev nr
Kartblad CG 459-1-36			Areal 912,31 m ²	

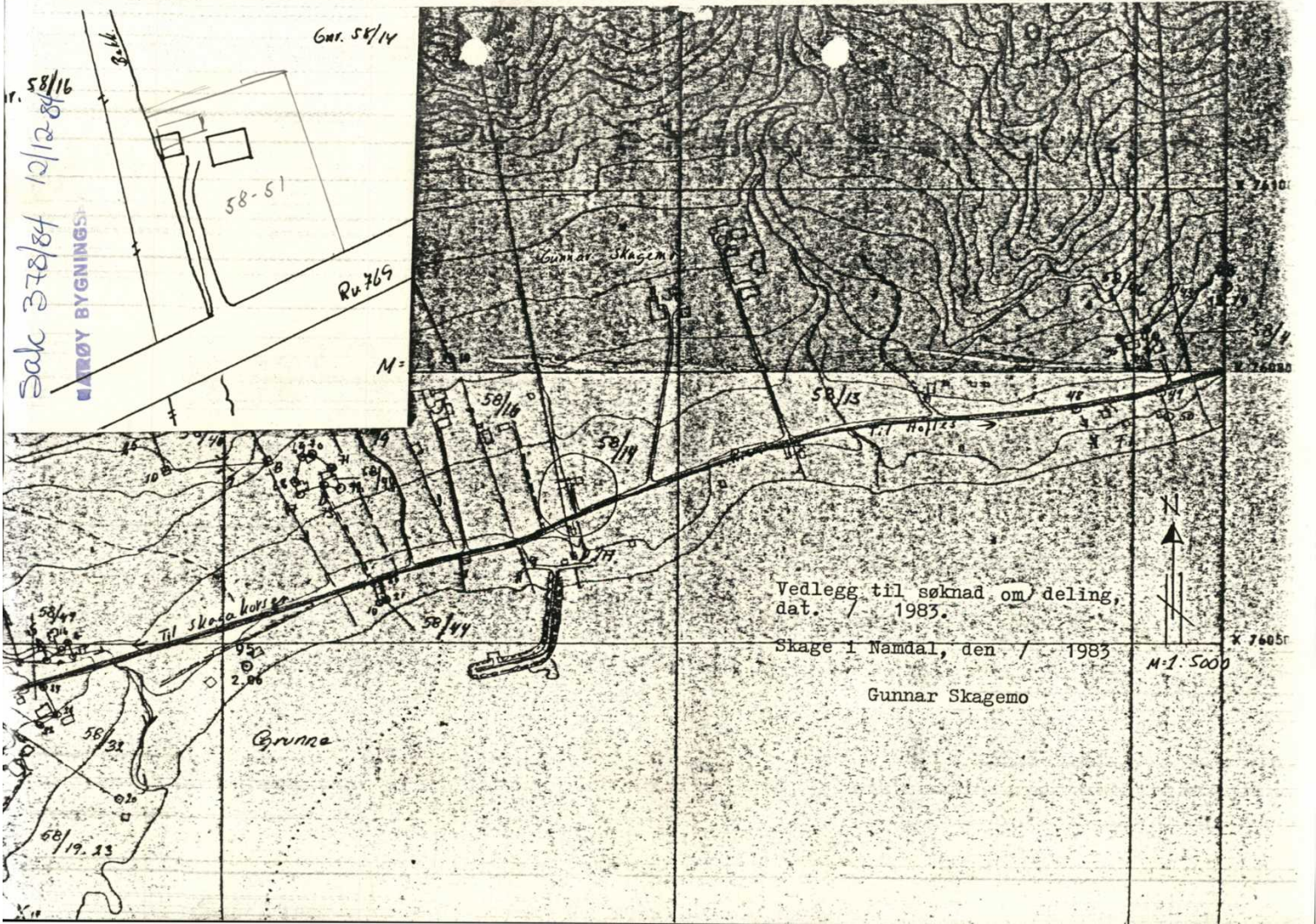
0018 0018
 1 MÅLEBREV
 1 MÅLEBREV
 1 MÅLEBREV

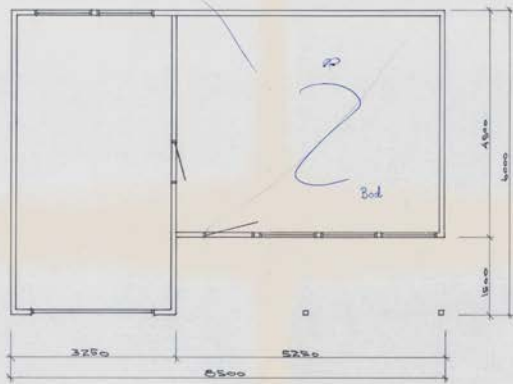
TERTY BYGNINGS
 12/12-84

Sale 378/84 12/12-84

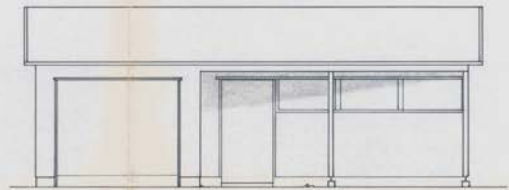


x	y
1.760690,320	40875,348
2.760695,249	40900,406

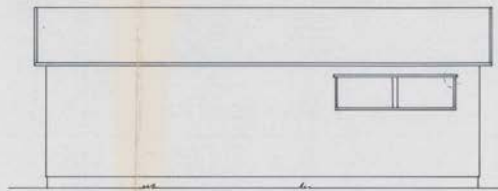




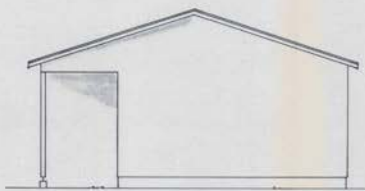
PLAN M. 1:50



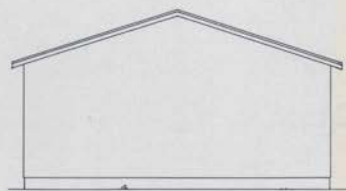
FASADE SØD



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST

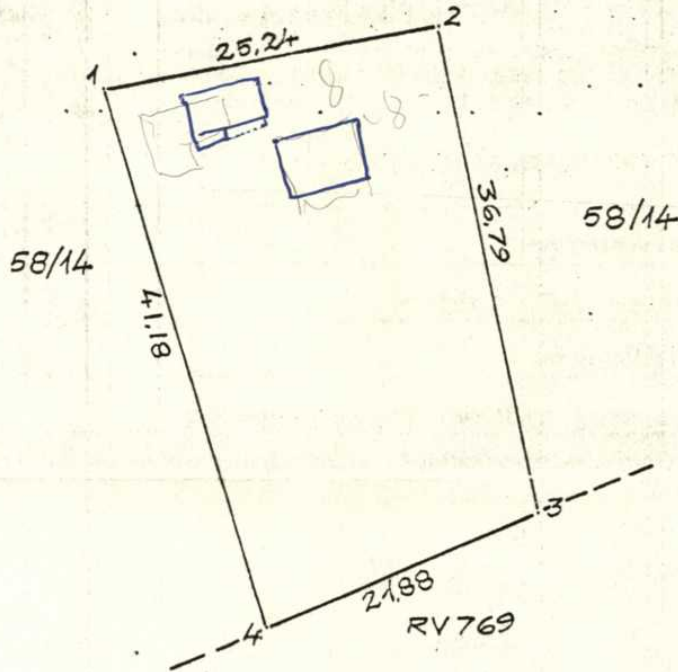
Etter pålegg fra Dove frændret
fil settak.

GARASJE / UTHUS
 ODD B. JOHANSEN
 KOLVEREID
 JANUAR 1985
 M = 1:50

673-85 skilt 4/85

Gnr 58	Bnr 51	Festenr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt x 760675 y 40890 z			Jnr 16/83	
Koordinatsystem NGO		Målestokk 1:500	Målebrev nr	
Kartblad CG-159-1-36		Areal 912,31 m ²		

CG-159-1-36
MÅLEBREVKART
I MÅLEBREVET
SØKESKEMERK
LACNAN



	x	y
1.	760690,320	40875,348
2.	760695,249	40900,106
3.	760659,130	40907,110
4.	760650,792	40886,878

I MÅLEBREVET
SØKESKEMERK
LACNAN

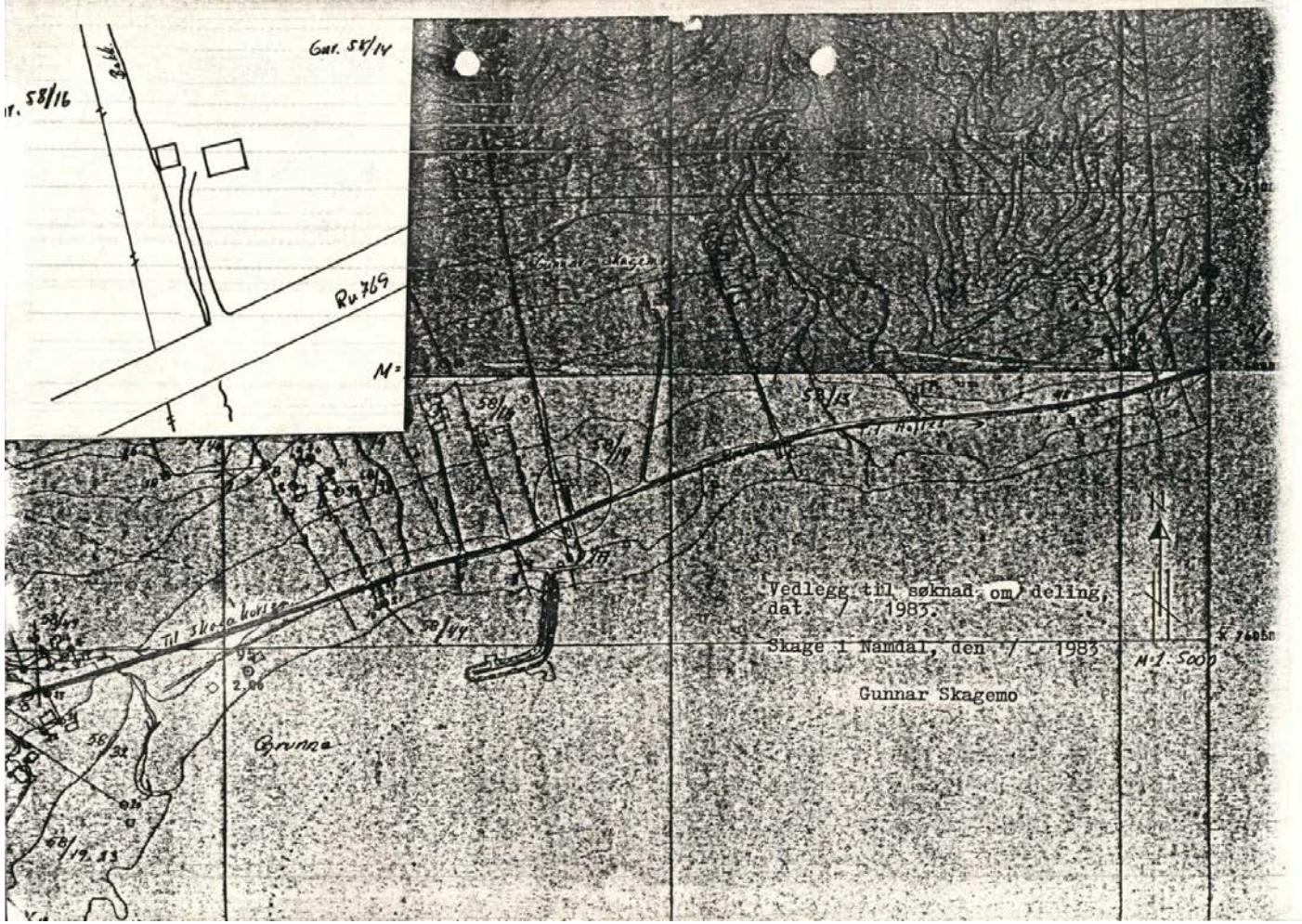
Tomtehjørnene mtk. m/jordmerker

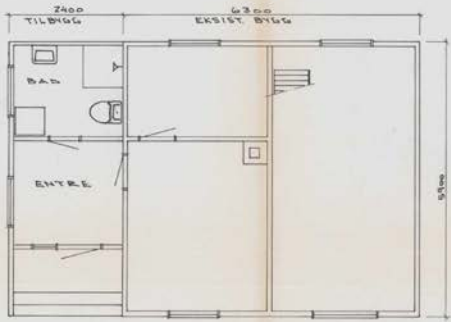
Kommunekass. i Narvik
7970 Holvenid

Mottatt 31. AUG. 1981

Igl. gebyr

Nr 125

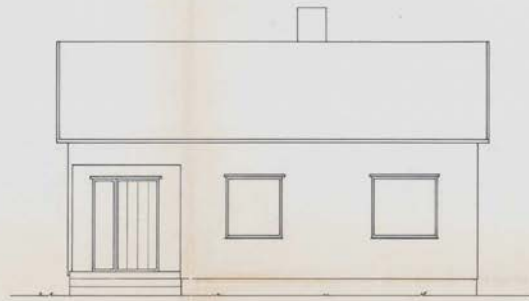




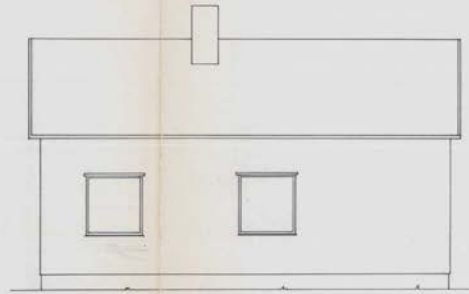
PLAN 1. ETG.



FASADE VEST



FASADE SØD



FASADE NØR

BOLIG
 TILBYGG, SKIFTING VINDUER
 ODD B. JOHANSEN
 KOLVEREID
 JANUAR 1985
 H. 1:50

BYGGBYRBYGNINGSFIRMA
 473-85 2046 21/85



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikelenhhet

Gnr: 58 Bnr: 51 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
 Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
 Tidligere:
 I periode fra: til:

Søkevindu

øst: Nord:
 øst: Nord:

Subrapporter

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

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

Bygningsnr	Løpnr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe			Bruksareal			Bruttoareal			
					Tatt i bruk	Ikke tatt i bruk	Antall boenheter	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt	
10 985 080			Tatt i bruk	181	Garasje	0	0	0	43	43	0	0	0	0

Datoer: Rammertilatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdiggattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal
 06.03.1985 01.11.1985 01.11.1985 7191423 622357 0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal		
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	43.0	43.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Unummerert	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
		0	0	0	0	0		5060 - 58/51

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: Hjemmelshaver Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel

998476194 JAST INVEST AS Strandvalvegen 189 7970 KOLVEREID 1 / 1

186 828 089	Tatt i bruk	111	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
Datoer: Rammertilatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdiggattest							7191418	622366	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal		
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Hovedetasje	1	1	53.0	0.0	53.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Unummerert	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	53	0	0	0	0	51706 Skagavegen 414	5060 - 58/51

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: Hjemmelshaver Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel



Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 5060 NÆRØYSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Føds.dato/org.nr	Navn	Næringsgruppe	boenhete	Antall	----- Bruksareal -----	----- Bruttoareal -----	Totalt	Andel		
										Bolig	Annet	Bolig	Annet	Totalt	Andel
			Status		998476194	JAST INVEST AS		Bruksenhet	Adresse	Strandvalvegen 189			1 / 1		
			Hjemmelshaver							7970 KOLVEREID					

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND
Gårdsnummer: 58
Bruksnummer: 51

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.10.2024 kl. 08:32
Produsert av: Matthias Faustmann - 5060
Attestert av: Nærøysund kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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: 12.08.1983
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 58 / 51 919,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		998476194	JAST INVEST AS		Strandvalvegen 189 7970 KOLVEREID	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7191410	622365		919,5 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
Omnummerering		Omnummerert til:	5060 - 58/51		01.01.2020
		Omnummerert fra:	5051 - 58/51		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645
Omnummerering		Omnummerert til:	5051 - 58/51		01.01.2018
		Omnummerert fra:	1751 - 58/51		_1

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	21.05.2012				1751waa	21.05.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 58/51		0	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	01.07.2008					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 58/14/3		0	
		Mottaker	1751 - 58/51		0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	12.08.1983					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 58/14		-912	
		Mottaker	1751 - 58/51		912	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skagavegen	51706	414		Grunnkrets: 0209 Skage Stemmekrets: 12 KOLVEREID Kirkesokn: 09110807 Nærøy Postnr.område: 7970 KOLVEREID Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7191418	622366		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	10 985 080	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.03.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.11.1985
	Nord: 7191423 Øst: 622357	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	01.11.1985
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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	0	0	43	43	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/51

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANSEN ODD		7710 SPARBU

Byggningsnr:	186 828 089	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	53	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7191418 Øst: 622366	Bruksareal totalt:	53	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

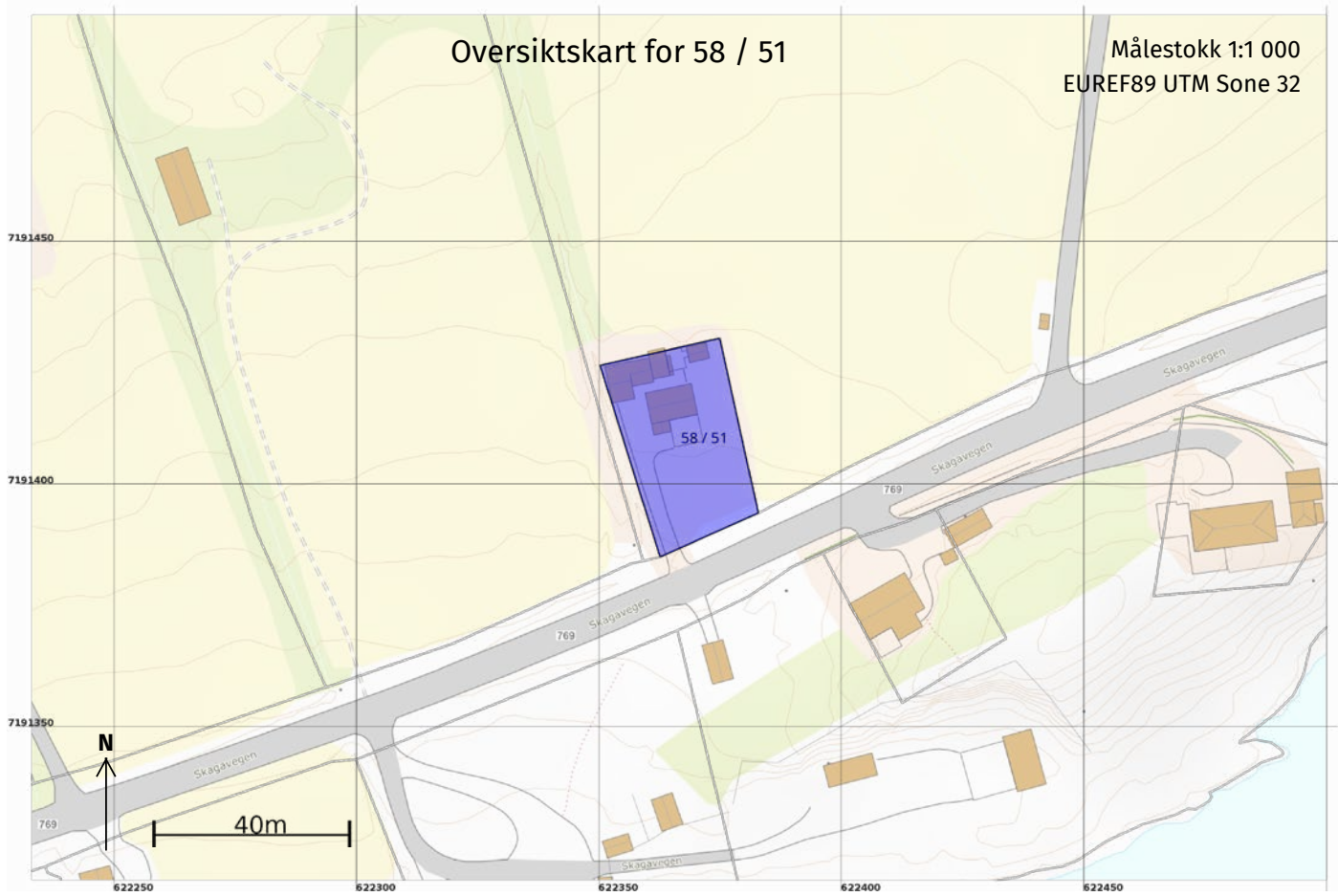
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	53	0	53	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51706 Skagavegen 414	H0101	Bolig	53	0		0	0	58/51

Oversiktskart for 58 / 51

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



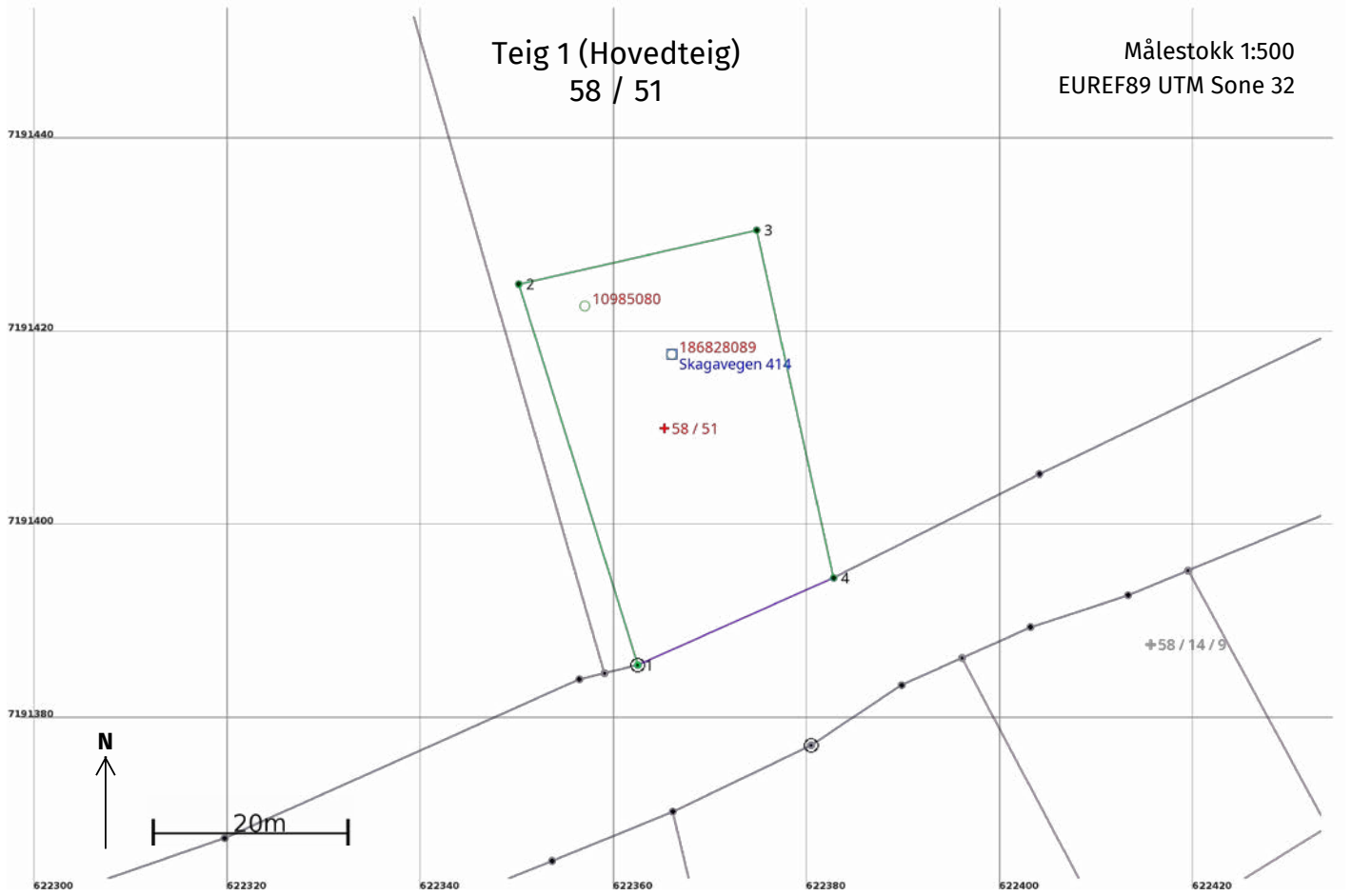
14.10.2024 08:32

Matrikelbrev for 5060 - 58 / 51

Side 6 av 8

Teig 1 (Hovedteig)
58 / 51

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



14.10.2024 08:32

Matrikkelbrev for 5060 - 58 / 51

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 919,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7191410

Øst: 622365

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7191385,85	622362,49	41,28	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7191425,25	622350,17	25,24	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7191430,85	622374,78	36,85	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7191394,87	622382,74	22,17	Jord Grensepåle	10 Terrengmålt	14	36



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 58

Bnr: 51

Fnr: 0

Snr: 0

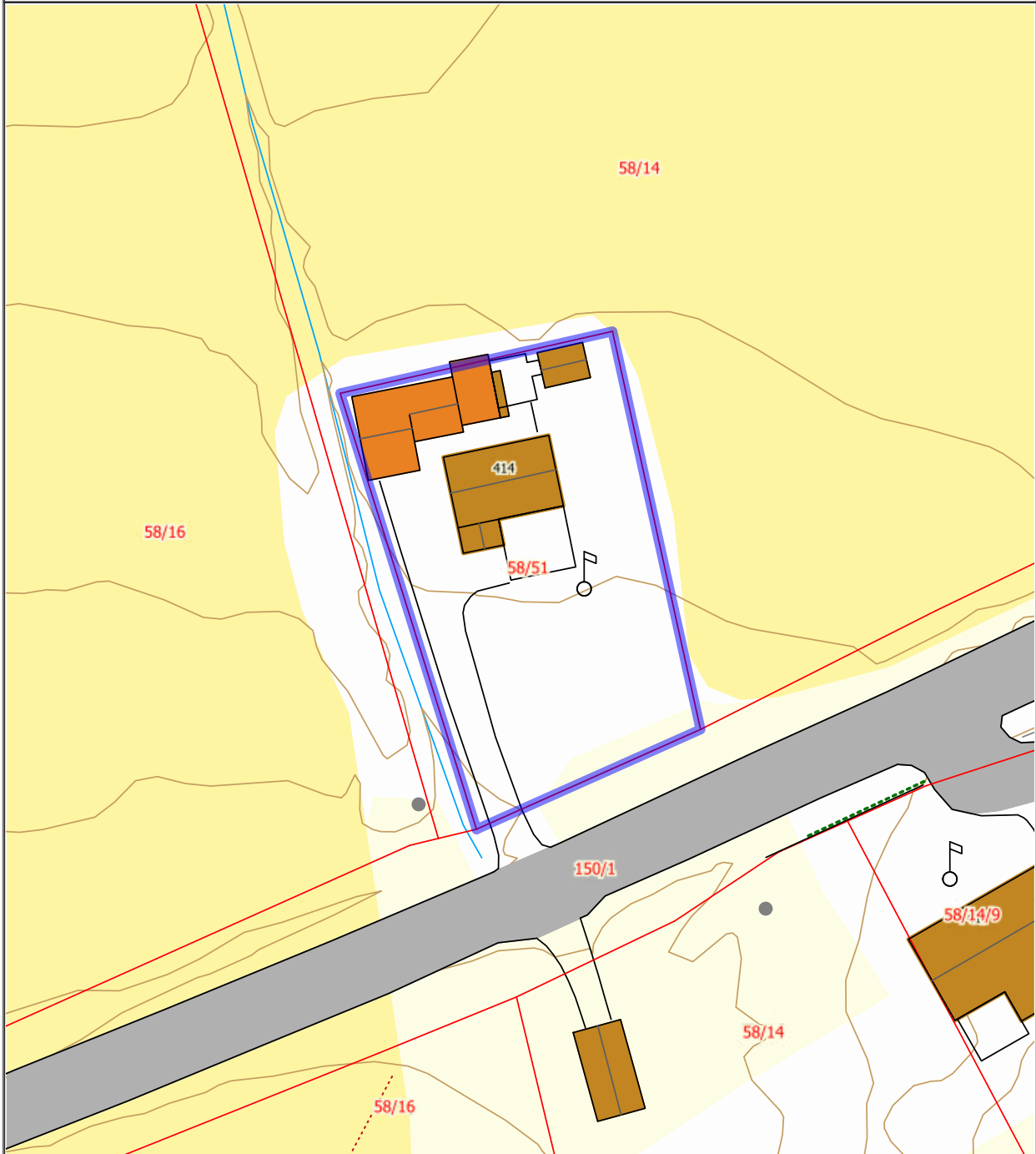
Adresse: Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID

Hj.haver/Fester:

**NÆRØYSUND
KOMMUNE**

Dato: 14/10-2024 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 51

Adresse: Skagavegen 414, 7970 KOLVEREID

Referanse: 1707240106

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR BFE

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. Planen ble 1.gangs behandlet i Nærøysund kommunestyre 26.09.2023 og den 30.11.2023 ble planen lagt ut på høring. Høringsfrist var 15.02.2024. I forslaget til ny plan er eiendommen også foreslått som LNFR-BFE-område (som nå heter LS-område / landbruk spredt-område)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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

Nabolagsprofil

Skagavegen 414

Offentlig transport

✈ Rørvik lufthavn Ryum 25 min 🚶

🚗 Skagamoen 0.1 km
Linje 665

Skoler

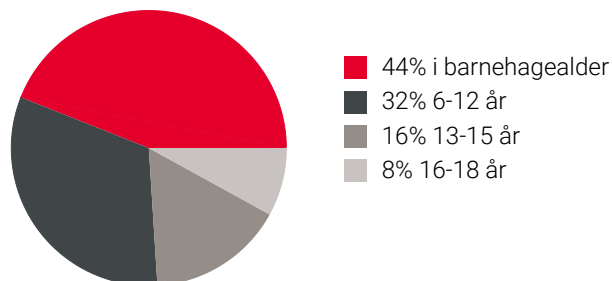
Val Skoler (1-7 kl.) 12 min 🚶
45 elever, 4 klasser 12.3 km

Kolvereid skole (1-10 kl.) 13 min 🚶
403 elever, 27 klasser 12.7 km

Val videregående skole 13 min 🚶
100 elever, 7 klasser 11.8 km

Ytre Namdal videregående skole 23 min 🚶
350 elever, 22 klasser 25.6 km

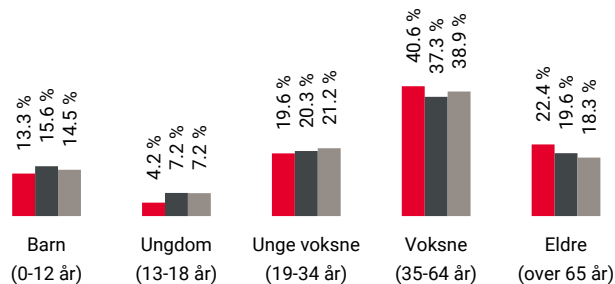
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område

■ Grunnkrets: Skage

■ Kommune: Nærøysund

■ Norge

Personer

143

9 732

5 425 412

Husholdninger

78

5 174

2 654 586

Barnehager

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år) 5 min 🚶
47 barn 5.5 km

Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år) 11 min 🚶
38 barn 11.9 km

Lilleval barnehage (1-5 år) 12 min 🚶
16 barn 11.5 km

Dagligvare

Coop Marked Sjønes 7 min 🚶

Rema 1000 Kolvereid 13 min 🚶
PostNord 12.5 km

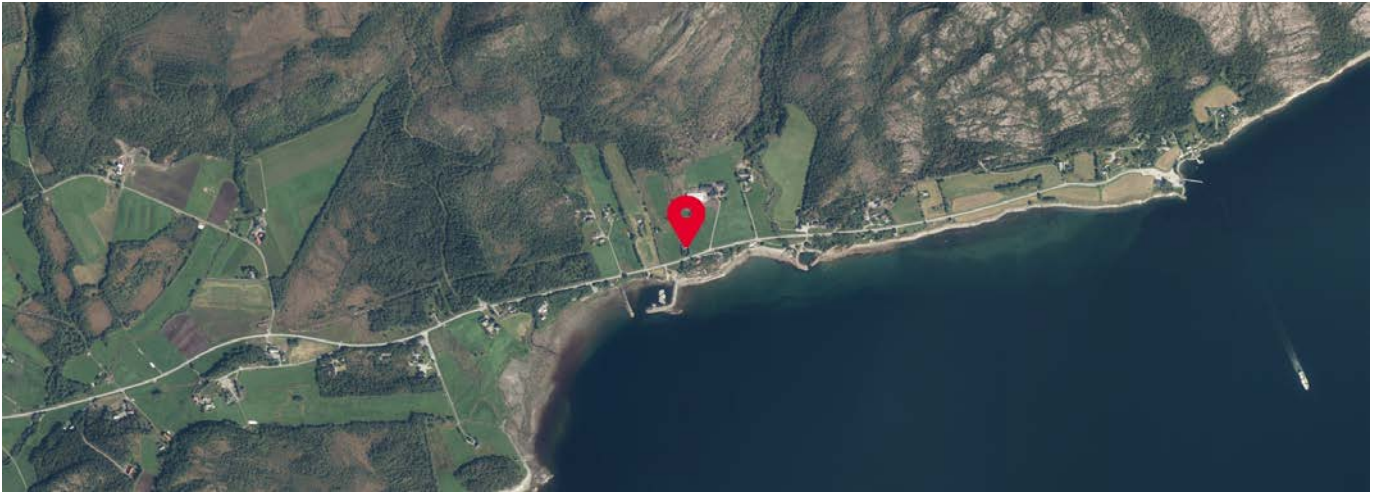
Sport

⚽ Lauga 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 8 km

⚽ Nærøyhallen 12 min 🚶
Aktivitetshall 12.2 km

🏊 Fysioterapi & Trening 12 min 🚶

🏊 Ox Gym Rørvik 23 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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: Skagavegen 414
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