



aktiv.

Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID

**Flott enebolig med carport og
garasje, flott utsikt og gode
solforhold**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 890,-
Total ink omk.: Kr 2 153 890,-
Selger: Knut Johannes Rosenvinge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 243/270 kvm
Tomtstr.: 1445.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1707260012

Velkommen til Foldavegen 1757

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere
Foldavegen 1757

Verdt å merke seg:

- Alt på ett plan
- Vedfyring og varmepumpe
- Tre soverom og to stuer
- Romslig terrasse ved inngangspartiet
- Gode solforhold
- Garasje og carport

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Kommunaleavgifter	78
Kommunaletilknytning	79
Feierappport	80
El-rapport Tensio	81
Boligmappa	82
Matrikkelrapport	83
Bygningsskisser	89
Ferdigattest carport	97
Planopplysninger	99
Kart	100
Vegstatuskart	105
Nabolagsprofil	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: 243 kvm

BRA-e: 27 kvm

BRA totalt: 270 kvm

TBA: 27 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 175 kvm Kjøkken, bad, gang, kontor, hobbyrom, vaskerom, 2 stuer, 2 boder og 4 soverom

BRA-e: 27 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Avvik på oppgitt areal fra matrikkel så ukjent om garasje er tilbygg garasje bolig er registrert eller at tilbygg garasje ikke er registrert. Må kontrolleres opp mot byggesak i kommunen

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1445,7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1445,70 kvm. Pentopparbeidet med plenareal, gruslagt innkjørsel.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Foldavegen 1757 ligger i et naturskjønt område med kort avstand til sjøen, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Området har en lett skrånende tomt som gir en fin utsikt over sjøen.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det praktisk med bussholdeplassen Rosenvinge kun 2 minutters gange unna, og linje 660 ligger 0,2 km fra eiendommen. Rørvik lufthavn Ryum kan nås på 49 minutter med bil, noe som gir gode forbindelser til resten av landet.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til Foldereid oppvekstsenter, som ligger bare 5 minutters kjøring unna, og Foldereid barnehage som også er 5 minutter unna. For eldre barn er Kolvereid skole tilgjengelig på 23 minutter med bil.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Joker Foldereid kun 4 minutters kjøring fra eiendommen, og Coop Prix Terråk ligger 21 minutter unna. For sportsentusiaster er Kjerkhaugen fotballbane en kort kjøretur på 5 minutter, og Foldereid skole tilbyr ballspillmuligheter.

Området gir en rolig og familievennlig atmosfære med gode servicemuligheter og enkel tilgang til både natur og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført på ett plan i 1996, med et tilbygg fra 2006. Bygningen er fundamentert på en støpt plate på mark med tilfargerulv og undergulv av sponplater. Grunnmuren består av en ringmur av betongstein som er delvis slemmet på utsiden. Dreneringen er fra byggeåret og er utført som rørdrens. Byggegrunnen er ukjent.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret. Fasadene er kledd med stående og liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med adkomst til kaldloftet via en luke i gangen. Taket er dekket med profilerte, plastisilbelagte stålplater over et diffusjonsåpent undertak. Takrenner, nedløpsrør og raftebeslag er utført i lakkert aluminium, mens pipebeslag og luftehatt er i stål. Nedløpsrørene er ført ned i avløpsrør i bakken.

Vinduene er i toppsving-utførelse med 2-lags glass og gjennomgående sprosser, med enkelte fastkarmvinduer i stuen. Hovedinngangsdøren og døren til vaskerommet er i teak med malte overflater. Balkongdøren fra stuen er en malt tredør med 2-lags glass.

Utenfor stuen og kjøkkenet er det en terrasse som er anlagt på synlige betongfundamenter. Bærende konstruksjoner som stolper, dragere, bjelkelag og dekke er i trykkipregnete materialer. Rekkverket har håndlist og vertikale rekkverksbord.

Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp i impregnerte materialer.

En tilbygd garasje er oppført i bindingsverk over ringmur og støpt plate, med stående malt kledning og takkonstruksjon i pulttaksform med lakkerte stålplater. I tillegg finnes en frittstående garasje, oppført i bindingsverk med stående malt trekledning over ringmur og støpt plate, med en takkonstruksjon i saltaksform tekket med lakkerte stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Takteking er kontrollert fra bakkenivå. Undertaket er kontrollert fra kaldloft og kvistrom over kaldloft.

Taktekingen er i normalt god stand, men plastisolbelegget har løsnet i nedre kant, noe som har ført til mindre rustdannelser. Dette vurderes hovedsakelig som et estetisk forhold, og taktekingen anses ikke som vesentlig svekket. Det er ingen tegn til lekkasjer på selve taktekingen eller svekkelser i undertaket.

Det er manglende avslutning av undertak rundt pipe der taktekingen er synlig, samt at det rundt luftehatt er synlige fuktmerker på undertaket, noe som kan skyldes kondensering.

Vindskier og gesimsenes underkledninger er visuelt kontrollert fra bakken og funnet i orden, men det er noe overflateslitasje.

Merk: Takteking og tilhørende detaljer er kun kontrollert fra bakkenivå. Dette kan medføre at enkelte forhold ikke er synlige fra denne avstanden.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er avvik:

Det ble fra kaldloftet registrert et lite hull i pipebeslaget der det var synlig lysgjennomgang, men det var ingen synlige tegn til at det har vært lekkasjer.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På veggens nordvestside ble det registrert tegn til råte i nedre kant på enkelte bord, men i begrenset omfang.

Det er varierende om det er etablert museklosser eller om det er åpent i nedre kant. Manglende museklosser kan medføre økt risiko for inntrengning av

gnagere, mens tetting med klosser kan begrense ventilasjonen.

Omrammingsbordene på de fleste vinduer går helt ned til beslag, noe som gir økt fare for fuktopptrekk i endeveden.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Takkonstruksjonen er generelt i normal god stand, men det er stedvis noe begrenset lufting ved raft, da raftepapp og isolasjon ligger klemmt opp mot undertaket. Det er ikke observert spesielle symptomer på kondensering, og ventileringen vurderes som tilfredsstillende.

Det er synlig misfarging av undertaket ved luftehatt, samt mindre synlig fukt på tregulv som er lagt på undergurter.

På gavlvegg mot nordvest er det kun benyttet liggende kledning uten asfaltplater eller papp, og det er registrert fukskjolder på baksiden av kledningen, noe som indikerer inntrengning av vann.

Det er også observert mindre aktivitet av mus.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte vinduer tar noe i beslag/karm.

Et åpringsvindu på kjøkken mangler vider. Kunde har opplyst at det er feil med beslag, og at videren ble fjernet for å hindre at vinduet kunne åpnes. Det finnes i tillegg to andre åpringsvinduer på kjøkkenet som kan benyttes til lufting.

På enkelte vinduer, spesielt på sørvendt side, er det observert råteskader i glasslister samt generell slitasje på overflatebehandling.

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er avvik:

Ytterdører med normal slitasje men med normal tettefunksjon. Noe stor åpning mellom karm og dørbånd på dør til vaskerom

- Utvendig > Balkongdør stue

Avvik: • Det er avvik:

Dør tar noe i terskel ellers utvendig med noe slitasje overflatebehandling

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Mangler overflatebehandling på håndlist, spaltet dekke og trapp. Rakkverk i front mot sørvest tas av om vinteren for å hindre skader og fjerning av snø

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Anbefales montering

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

• Det er avvik:

Det er i dusjsonen fuget mellom sokkellist og underkant av veggplatene, men ellers i rommet mangler det fugging.

I nedre del av veggplatene i dusjsonen ble det gjort målinger som kan indikere fukt, men det ble registrert samme verdier ved befaring i 2021, og det er ingen tegn til utsvelling eller skader på platene.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er i servantskap manglende tetting rundt rørgjennomføringer som ved eventuelle lekkasje i skap kan medføre at vann trenger inn i konstruksjon

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

På innerste del kan det ved eventuelle lekkasje medføre at det kan bli stående noe vann på gulvet.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

I innerste del, hvor det er flis på gulv og malt glassfiberstri på vegger, er det uklart om det er benyttet membran. Det er indikasjoner på at eventuell membran ikke er ført opp på vegg, og sokkelflis er lagt på glassfiberstri. Dette bør undersøkes nærmere.

I ytterste del, hvor det er belegget på gulv, er det registrert noe oppsprekking i ett hjørne, samt en sprekk i belegget mellom rør ved bereder.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende tilkoblet elektrisk i henhold til dagens forskrifter. Det ble i 2014 krav til at beredere over 1500 W skulle være tilkoblet fast stikkontakt

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kunde opplyser om at det er tatt vannprøver men dette er av eldre dato og det kan anbefales at det foretas nye prøver

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 15.03.2026, utført av takstingeniør Knut Terje Årsandoy

Sammendrag selgers egenklæring

Boligen ble kjøpt i 1998.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Arne Martin Brun, 2020

Beskrivelse: Lakt nytt baderoms belegg

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank,

pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2006

Beskrivelse: Innsatt ny ovn

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Bindal Elektro, 2020

Beskrivelse: Lys å kontaktet på badetrom

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Godkjent byggetilsetelse, Nærøy Kommune.

Beskrivelse: Tilbygg til å flerbruksrom

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Firmanavn: Yggetilsetelde å godkjenning Av Nærøy Kommune.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 175 kvm: Kjøkken, bad, gang, kontor, hobbyrom, vaskerom, 2 stuer, 2 boder og 4 soverom

BRA-e 27 kvm: Garasje

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e: Garasje og 2 boder

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt strie og brystingspanel på vegger, samt malte takplater. Innredningen er fra Hebos med fronter i heltre lys eik eller lignende, og har laminat benkeplate. Det er montert Kitchenboard-plater mellom benkeplate og overskap. Det er plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk skjer via et mekanisk avtrekksanlegg med vifte plassert på kaldloft. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har naturlig ventilering med ventil i tak som er tilkoblet en avtrekkslange ført opp til luftehatt på taket.

Vaskerom

Vaskerommet består av to sammenslåtte rom. Den innerste delen har fliser på gulv med sokkelflis, veggplater med malt glassfiberstrie og malte takplater. Rommet er utstyrt med benkeplate, opplegg for vaskemaskin og sluk i plast. Den ytterste delen, som har egen inngang, har belegg på gulv med oppbrett og malte sponplater på veggene. Taket har malte plater. Her er det et skyllekar i rustfritt stål nedfelt i en laminat benkeplate. Vaskerommet har naturlig ventilering via ventil i tak.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg, laminat og flis.

Vegger: Malte plater, malt tapet, malt trepanel og malt strie.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med sentral avtrekksvifte for våtrom og kjøkken plassert på kaldloft.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996 og er plassert i ytre del av vaskerom.
- Andre installasjoner: Luft til luft varmepumpe fra 2013 er plassert i stue.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 15.03.2026, utført av takstingeniør Knut Terje Årsandøy

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 hvidevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvidevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Badet oppgradert i 2020
- Terrasse utenfor stue og kjøkken med utvidelse og oppgradering i 2020.

2013:

- Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2013 plassert i stue.

2006:

- Tilbygg Stue og kontor/soverom/hobbyrom

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Sjöberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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 innlasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske ovner, varmekabler, varmepumpe som henter varme fra uteluft, og vedovn. Varmekabler er installert på badet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 03.05.2017 - ingen merknad

Følgende er opplyst av Nærøysund kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 23.04.2026. Sist feiet 23.04.2026. Feiing hvert 2. år. Lite sot mengde.

Energimerke

E

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

53 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 170 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 173 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 271 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 6921,80

Branntilsyn, feiing: kr 730,80

Slamtømming: kr 3618,89

Eiendomsskatt: kr 2143,00

Totalt: kr 13414,49

Eiendomsskatt

Kr 2 143 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 670 712 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 682 849 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 130, bruksnummer 43 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/130/43:

10.06.1996 - Dokumentnr. 3597 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:130 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr. 259569 - Omnummering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:130 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr. 978864 - Omnummering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:130 Bnr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "carport" på eiendommen Foldavegen 1757, datert 11.11.2019.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppføring av tilbygg til bolig" på gnr. 130 bnr. 43, Sjølstad, datert 21.10.2005.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "tilbygg til garasje" på gnr. 130 bnr. 43, Sjølstad, datert 26.06.2002.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppføring av garasje" på gnr. 130 bnr. 43, Sjølstad, datert 06.07.1998.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Pr 20.03.2026 har selger kontaktet kommunen for og ordne opp i dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det er åpnet opp mellom vaskerom og bod, samt at det er

avdelt vindfang.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også legge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst med kort stikkveg fra Folsdavegen

Tilknytning vann: Privat brønn

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNFR-for spredt bolig-fritid eller næringsbebyggelse- BFE3

Eiendommen følger reguleringsplan Kommunedelplan-Nærøy. Planen regulerer eiendommen til LNFR-for spredt bolig-fritid eller næringsbebyggelse- BFE3. I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, er eiendommen avsatt til landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse (LNFR BFE-03).

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan for Nærøysund kommune, og planforslaget har vært på andre gangs høring. I forslaget er eiendommen vist som boligbebyggelse (nåværende), i tråd med eksisterende bebyggelse.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 egenrklæring. 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 eiendomsmeidler 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 uniktige 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















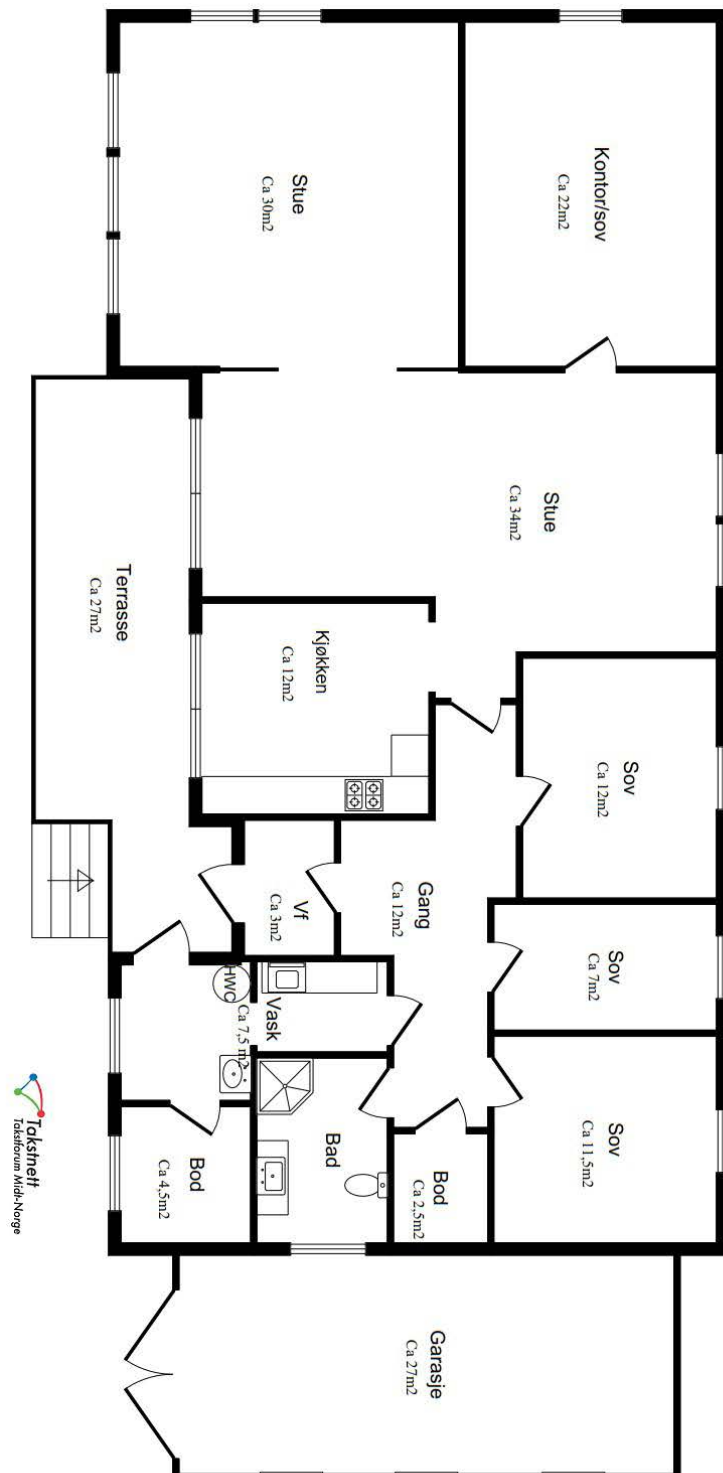








Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målninger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 130, bnr. 43

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 15.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20355-1526

Eiendomsverdi ref nr: DM5204

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 1 plan oppført i 1996 men tilbygd i 2006 samt med tilbygd garasje.

Boligen framstår som fra de aktuelle byggeårene men med oppgradering av badet i 2020.

Bygningen er med normal påregnelig slitasje ut fra alder men utvendig med noe begynnende råte i enkelt vinduer samt nedre del av kledning. Dette spesielt på vegger mot sør og vest. Ellers noe mindre avvik som må påregnes ut fra alder og for oversikt over avvik og tiltak/konsekvens vises dette i kapittel konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking fra byggeåret av profilerte plastisolbelagte stålplater og undertak av diffusjonsåpent type Ranit eller lignende.

Takrenner, nedløpsrør og raftebeslag i lakkert aluminium. Pipebeslag og luftehatter i stål. Nedløpsrør ført ned i avløpsrør i bakken. Renner er ikke tetthetskontrollert men ut fra bygningsdelens alder er trolig takrenne og nedløp i god stand. Kontroll av tetthet kan utføres nærmere og eventuelle lekkasjer oppstår oftest i skjøter og kan i de fleste tilfeller utbedres ved bruk av egnede tettemasser.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft via luke i gang

Vinduer i toppsving utførelse med 2 lags glass og gjennomgående sprosser. Enkelte vindu i stue som fastkarm

Ytterdører hovedinngang og til vaskerom trolig opprinnelig i teak utførelse men med malte overflater.

Balkongdør i stue som malt tredør med 2 lags glass.

Terrasse utenfor stue og kjøkken med utvidelse og oppgradering i 2020. Anlagt på synlige betongfundamenter.

Bærestolper, dragere, bjelkelag og dekke i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord.

Utvendig trapp ved hovedinngang i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater i hovedsak fra byggeår men med nye overflater gulv i soverommene i eldste del.

Gulv med beleg, laminat og flis, vegger med malte plater, malt tapet, malt trepanel og malt strie og tak med malte plater.

Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Mindre sår i tak på ytterste del av vaskerom. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

Opplyst av kunde at det er støpt plate på mark med tilfarergulv og undergulv av sponplater.

Målt med planlaser i begge stuer, kjøkken og gang uten å finne avvik over gjeldende krav og normer men ut fra alder kan det påregnes mindre avvik

Pipe av lettklinkerblokk med pussede og malte overflater. Upusset på kaldloft. Sotluke i stue, hvor det er montert ildfast stein i sotluken som kompensasjon for at sotluken står nært brennbart materiale.

Heldekkende beslag over tak.

Vedovn av noe nyere dato er plassert på keramiske fliser.

Hull for røykrør til tidligere oven er murt igjen, og det ble registrert noe hul lyd, slik at det er usikkerhet knyttet til utførelsen.

Innerdører i heltre med malte overflater. Dobbel skyvedør med glass mellom stuer med glass i dør fra vindfang. Dører er fra byggeår med normal bruksslitasje ut fra alder. Noe mindre avskalling på enkelte karmen men som vurderes som normal bruksslitasje og kan enkelt utbedres ved noe maling

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet oppgradert i 2020 i følge opplysninger fra kunde.

Belegg på betonggulv med varmekabler og med oppbrett på vegg og terskel på dør. Badetsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, badersinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Gulvmontert toalett. 2 sluker i plast.

Ventilering med ventil i tak og tilluft via spalte i terskel.

Veggene har badersplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 8. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, badersinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Det er naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange som er ført opp i luftehatt på tak

Hulltaking er ikke foretatt da våtne ligger mot vaskerom samt at deler av rommet får mot yttervegg og bod der det er montert garderobeskap. Det vise til punktet angående overflater vegg og mulig fukt i badersplater i et mindre område men det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i resterende av rommet samt på bakside i av vegger i våtsone.

Vaskerom

Vaskerom bestående av to sammenslåtte rom med døråpning. Ytre del av rommet var tidligere bod. Praktisk løsning med egen inngang i ytre del, samt at det er etablert åpning mellom tidligere bod og vaskerom.

Innerste rom har fliser på gulv med sokkelflis, lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater.

Ytterste del av rommet, som tidligere var bod, har belegg på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater.

Innerste del har benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast.

Ytterste del har skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate.

200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Ventilering med ventil i tak.

Innerste rom med flis på gulv med sokkelflis lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater. Ytterste del av

rom som tidligere bod med belegg på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater. Våtrommet er fra byggeåret og normal bruksslitasje må påregnes men ikke avdekket større svekkelser eller skader. No mindre sår i takplate på ytterste del men i lite omfang.

Overflater gulv er av flis i innerste del og belegg i andre del. Det er manglende fall fall til sluk i innerste del men ytre del er med 45 mm høydeforskjell fra dør og til sluk men mye lokalt fall i området rundt sluket.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt i ytterste del og flis i innerste del med ukjent membran. Kunne ikke avdekkes noe membran ved inspeksjon av sluk

Innerste del med benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ytterste del med skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate. 200 l varmtvannsbereder fra byggeåret.

Det er naturlig ventilering via ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal ført opp i takhatt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med belegg på gulv, malt strie og brystningspanel på vegger, samt malte takplater.

Innredning fra Hebos med fronter i helle lys eik eller lignende, og laminat benkeplate. Kitchenboard-plater mellom benkeplate og overskap.

Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken framstår ut fra alder med forsiktig bruk og i bra stand ut fra alder og ikke større slitasjegrad ut over forventet. Men innredningen er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder og det kan påregnes oppgraderinger de nærmeste årene.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte er plassert på kaldloft og er trolig fra byggeåret og langt ut i forventet levetid og tiltak kan ikke utelukkes de nærmeste årene

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløp ligger nedstøpt og er ikke tilgjengelig utenom det som er synlig på vannkoblet utstyr. Ut fra det som er synlig er det ikke avdekket svekkelser og avløpsledninger har ikke overskredet halvparten av forventet levetid.

Boligen har naturlig ventilasjon men sentral avtrekksvifte for våtrom og kjøkken plassert på kaldloft

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i ytre del av vaskerom

Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2013 plassert i stue. Varmepumpe er godt ut i forventet levealder og det kan ikke utelukkes svekkelser de nærmeste årene. Anbefales jevnlig kontroll og service for å opprettholde normal levetid som er fra 15-20 år litt avhengig av type.

Sikringsskap plassert i vegg over varmtvannsbereder. 50 A hovedsikringer og 11 fordelingskurser med automatsikringer inkl. kurs for garasje.

Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1996 og er utført som rørdrens. Bygningen har ringmur og støpt plate på grunn, noe som normalt gir begrenset påvirkning på boligen ved eventuelle svakheter i drenering og fuktsikring.

Ringmur av betongstein delvis med slemming på utside. Isolert og støpt plate på grunn

Terrangforholdene er noe varierende, men fallforholdene rundt boligen vurderes som tilfredsstillende selv om det på deler av tomt var snø som ga en begrenset vurdering. Bygningen har støpt plate

på grunn, og eventuell påkjenning fra overflatevann vurderes ikke å ha vesentlig betydning.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1996.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er på terrasse for lavt rekkverk i forhold til krav. Høyde er 79 cm men dagens krav er på 1 meter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Foreligger tegninger fra byggeår samt av tilbygg. Noe avvik da det er åpnet opp mellom vaskerom og bod samt at det er avdelt vindfang

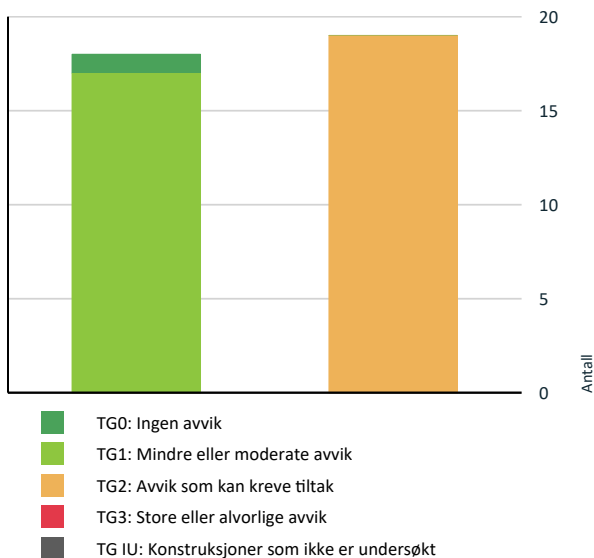
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Avvik på oppgitt areal fra matrikkel så ukjent om garasje er tilbygg garasje bolig er registrert eller at tilbygg garasje ikke er registrert. Må kontrolleres opp mot byggesak i kommunen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [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 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Opplyst av kunde oppført i 1996 men registrert i offentlige register i 1997 men kan være vurdert fra eventuelt ferdigattest

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt god vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2006	Tilbygg	Stue og kontor/soverom/hobbyrom

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra byggeåret av profilerte plastisolbelagte stålplater og undertak av diffusjonsåpent type Ranit eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er kontrollert fra bakkenivå. Undertaket er kontrollert fra kaldloft og kvistrom over kaldloft.

Taktekkingen er i normalt god stand, men plastisolbelegget har løsnet i nedre kant, noe som har ført til mindre rustdannelser. Dette vurderes hovedsakelig som et estetisk forhold, og taktekingen anses ikke som vesentlig svekket. Det er ingen tegn til lekkasjer på selve taktekingen eller svekkelser i undertaket.

Det er manglende avslutning av undertak rundt pipe der taktekingen er synlig, samt at det rundt luftehatt er synlige fuktmerker på undertaket, noe som kan skyldes kondensering.

Vindskier og gesimsenes underkledninger er visuelt kontrollert fra bakken og funnet i orden, men det er noe overflateslitasje.

Merk: Takteking og tilhørende detaljer er kun kontrollert fra bakkenivå. Dette kan medføre at enkelte forhold ikke er synlige fra denne avstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre områder med løsnet plastisolbelegg og begynnende rust for å forhindre videre korrosjon og forlenge takets levetid.

Det bør også foretas nærmere inspeksjon av taket fra taknivå for å avdekke eventuelle skjulte skader, da inspeksjon fra bakkenivå kan medføre at enkelte forhold ikke oppdages.

Fuktmerker på undertak rundt luftehatt må holdes under oppsikt i forhold til lekkasjer da det på anlagt bort på undergurter var synlig fukt

Manglende utbedring kan på sikt føre til økt rustdannelse og redusert levetid på taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og raftebeslag i lakkert aluminium. Pipebeslag og luftehatter i stål. Nedløpsrør ført ned i avløpsrør i bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det ble fra kaldloftet registrert et lite hull i pipebeslaget der det var synlig lysgjennomgang, men det var ingen synlige tegn til at det har vært lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet angående mindre hull i pipebeslag anbefales holdes under oppsikt med tanke på lekkasjer. Lekkasje kan over tid kan føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Det bør også etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på garasje for å unngå oppsamling av vann mot bygningen, noe som kan medføre fuktproblemer

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På veggens nordvestside ble det registrert tegn til råte i nedre kant på enkelte bord, men i begrenset omfang.

Det er varierende om det er etablert museklosser eller om det er åpent i nedre kant. Manglende museklosser kan medføre økt risiko for inntrengning av gnagere, mens tetting med klosser kan begrense ventilasjonen.

Omrammingsbordene på de fleste vinduer går helt ned til beslag, noe som gir økt fare for fuktopptrekk i endeveden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skader

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fuktskader, samt sikre korrekt bruk av museklosser/musebånd for å hindre inntrengning av skadedyr uten å begrense ventilasjonen.

Omrammingsbord som går helt ned til beslag bør tilpasses for å redusere risiko for fuktopptrekk i endeveden, noe som kan føre til ytterligere råteskader.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldloft via luke i gang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er generelt i normal god stand, men det er stedvis noe begrenset lufting ved raft, da raftepapp og isolasjon ligger klemt opp mot undertaket. Det er ikke observert spesielle symptomer på kondensering, og ventileringen vurderes som tilfredsstillende.

Det er synlig misfarging av undertaket ved luftehatt, samt mindre synlig fukt på tregulv som er lagt på undergurter.

På gavlvegg mot nordvest er det kun benyttet liggende kledning uten asfaltplater eller papp, og det er registrert fuktskjolder på baksiden av kledningen, noe som indikerer inntrengning av vann.

Det er også observert mindre aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre fuktsperre eller vindsperre på gavlvegg mot nordvest for å hindre videre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak bør vurderes for å hindre mus i å komme inn, da aktivitet av mus kan medføre lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Begrenset lufting ved raft bør følges opp ved fremtidig vedlikehold, selv om det per i dag ikke er symptomer på kondensering. Manglende tiltak kan på sikt øke risikoen for fuktskader.

Forholdet angående fukt på gulv rett under luftehatt må holdes under oppsikt med tanke på større lekkasjer som over tid medfører fuktskader.



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i toppsving utførelse med 2 lags glass og gjennomgående sprosser. Enkelte vindu i stue som fastkarm

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar noe i beslag/karm.

Et åpningsvindu på kjøkken mangler vrider. Kunde har opplyst at det er feil med beslag, og at vrideren ble fjernet for å hindre at vinduet kunne åpnes. Det finnes i tillegg to andre åpningsvinduer på kjøkkenet som kan benyttes til lufting.

På enkelte vinduer, spesielt på sørvendt side, er det observert råteskader i glasslister samt generell slitasje på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av vinduer som tar i beslag eller karm, samt smøring av beslag for å sikre normal funksjon og opprettholde forventet levetid.

Vinduer med råteskader i glasslister og slitasje på overflatebehandling, spesielt på sørvendt side, bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, og ytterligere skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører hovedinngang og til vaskerom trolig opprinnelig i teak utførelse men med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører med normal slitasje men med normal tettefunksjon. Noe stor åpning mellom karm og dørblad på dør til vaskerom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å justere eller etterse dør til vaskerom for å redusere åpningen mellom karm og dørblad for å unngå varmetap, og trekk. Normal slitasje på ytterdører bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon og levetid.

1 TG 2 Balkongdør stue

Beskrivelse

Balkongdør i stue som malt tredør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dør tar noe i terskel ellers utvendig med noe slitasje overflatebehandling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av døren slik at den ikke tar i terskelen, samt utbedring av overflatebehandling utvendig for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader.

Dersom tiltak ikke utføres kan det medføre økt slitasje på dørbblad og terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue og kjøkken med utvidelse og oppgradering i 2020. Anlagt på synlige betongfundamenter. Bærestolper, dragere, bjelkelag og dekke i trykimpregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangler overflatebehandling på håndlist, spaltet dekke og trapp. Rekkverk i front mot sørvest tas av om vinteren for å hindre skader og fjerning av snø

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av håndlist, dekke og trapp for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktskader.

Manglende overflatebehandling kan føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for råte i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved hovedinngang i impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater i hovedsak fra byggeår men med nye overflater gulv i soverommene i eldste del.

Gulv med beleg, laminat og flis, vegger med malte plater, malt tapet, malt trepanel og malt strie og tak med malte plater.

Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Mindre sår i tak på ytterste del av vaskerom. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Opplyst av kunde at det er støpt plate på mark med tilfarergulv og undergulv av sponplater.

Målt med planlaser i begge stuer, kjøkken og gang uten å finne avvik over gjeldende krav og normer men ut fra alder kan det påregnes mindre avvik

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av lettklinkerblokk med pussede og malte overflater. Upusset på kaldloft. Sotluke i stue, hvor det er montert ildfast stein i sotluken som kompensasjon for at sotluken står nært brennbart materiale. Heldekkende beslag over tak.

Vedovn av noe nyere dato er plassert på keramiske fliser.

Hull for røykrør til tidligere ovn er murt igjen, og det ble registrert noe hul lyd, slik at det er usikkerhet knyttet til utførelsen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Anbefales montering

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale i gulvet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i heltre med malte overflater. Dobbel skyvedør med glass mellom stuer med glass i dør fra vindfang. Dører er fra byggeår med normal brukslitasje ut fra alder. Noe mindre avskalling av maling på enkelte karmen men som vurderes som normal brukslitasje og enkelt utbedres ved noe maling

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet oppgradert i 2020 i følge opplysninger fra kunde.

Belegg på betonggulv med varmekabler og med oppbrett på vegg og terskel på dør. Badetromsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, badetromsinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap. Gulvmontert toalett. 2 sluker i plast.

Ventilering med ventil i tak og tilluft via spalte i terskel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har badetromsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er i dusjonen fuget mellom sokkellist og underkant av veggplatene, men ellers i rommet mangler det fuging.

I nedre del av veggplatene i dusjonen ble det gjort målinger som kan indikere fukt, men det ble registrert samme verdier ved befaring i 2021, og det er ingen tegn til utsvelling eller skader på platene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres fagmessig fugging mellom sokkellist og veggplater i hele rommet for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse selv om det utenom dusjsone er begrenset fuktpåkjenning. Manglende fugging kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som øker risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

Videre bør det følges opp med jevnlig fuktmålinger for å overvåke eventuell utvikling av fukt i nedre del av veggplatene, da det tidligere er registrert forhøyede verdier.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 8. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet vil fungere med dette avviket men ved eventuelt lekkasjer kan det bli stående noe vann på gulvet. Men vannsikkerhet er ivaretatt da det er oppbrett på belegg under dør forutsatt at sluker rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

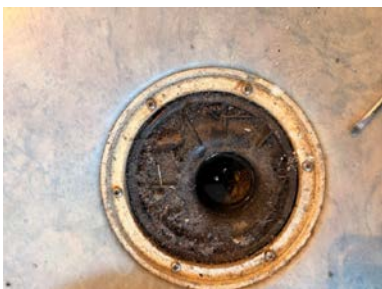
Det er i servantskap manglende tetting rundt rørgjennomføringer som ved eventuelle lekkasje i skap kan medføre at vann trenger inn i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet.

Det bør utføres tetting rundt rørgjennomføringene i servantskapet for å hindre at vann ved eventuell lekkasje trenger inn i konstruksjonen.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og skader på tilstøtende bygningsdeler.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet utstyrt med dusjdører i hjørne, baderomsinnredning med bredde 1 m og heldekkende servant og 2 høgskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange som er ført opp i luftehatt på tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtone ligger mot vaskerom samt at deler av rommet får mot yttervegg og bod der det er montert garderobeskap. Det vise til punktet angående overflater vegg og mulig fukt i baderomsplater i et mindre område men det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i resterende av rommet samt på bakside i av vegger i våtsone.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom bestående av to sammenslåtte rom med døråpning. Ytre del av rommet var tidligere bod. Praktisk løsning med egen inngang i ytre del, samt at det er etablert åpning mellom tidligere bod og vaskerom.

Innerste rom har fliser på gulv med sokkelflis, lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater.

Ytterste del av rommet, som tidligere var bod, har beleg på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater.

Innerste del har benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast.

Ytterste del har skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Ventilering med ventil i tak.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innerste rom med flis på gulv med sokkelflis lagt på veggplater med malt glassfiberstrie. Malte takplater. Ytterste del av rom som tidligere bod med beleg på gulv med oppbrett på vegger med malte sponplater. Malte takplater. Våtrommet er fra byggeåret og normal brukssitasje må påregnes men ikke avdekket større svekkelser eller skader. No mindre sår i takplate på ytterste del men i lite omfang.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater gulv er av flis i innerste del og belegg i andre del. Det er manglende fall fall til sluk i innerste del men ytre del er med 45 mm høydeforskjell fra dør og til sluk men mye lokalt fall i området rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

På innerste del kan det ved eventuelle lekkasje medføre at det kan bli stående noe vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med avviket i innerste del vegd begrenset fuktpåkjenning men da rommet er uten fall kan det bli stående noe vann på gulvet. Men ved godt fungende sluk vil det meste av vann ledes til sluk. Ved eventuelt mye vann kan dette trenge ut under dør til gang. Det er synlig tetting under terskel som kan begrense mindre fukt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt i ytterste del og flis i innerste del med ukjent membran. Kunne ikke avdekkes noe membran ved inspeksjon av sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I innerste del, hvor det er flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger, er det ukjent om det er benyttet membran. Det er indikasjoner på at eventuell membran ikke er ført opp på vegg, og sokkelflis er lagt på glassfiberstrie. Dette bør undersøkes nærmere.

I ytterste del, hvor det er belegg på gulv, er det registrert noe oppsprekking i ett hjørne, samt en sprekk i belegget mellom rør ved bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilfredsstillende membranløsning bak fliser og på vegg, spesielt der sokkelflis er lagt på malt glassfiberstrie.

Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og usikkerhet om membranens tilstand medfører økt risiko for fukttinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

Ut fra de registrert avvik kan det påregnes oppgraderinger de nærmeste årene for å begrense fare for fukt i konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innerste del med benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ytterste del med skyllekar i rustfritt stål nedfelt i laminat benkeplate. 200 l varmtvannsbereder fra byggeåret.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal ført opp i takhatt.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med belegg på gulv, malt strie og brystningspanel på vegger, samt malte takplater. Innredning fra Hebos med fronter i heltre lys eik eller lignende, og laminat benkeplate. Kitchenboard-plater mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkken framstår ut fra alder med forsiktig bruk og i bra stand ut fra alder og ikke større slitasjegrad ut over forventet. Men innredningen er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder og det kan påregnes oppgraderinger de nærmeste årene.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte er plassert på kaldloft og er trolig fra byggeåret og langt ut i forventet levetid og tiltak kan ikke utelukkes de nærmeste årene

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløp ligger nedstøpt og er ikke tilgjengelig utenom det som er synlig på vanntilkoblet utstyr. Ut fra det som er synlig er det ikke avdekket svekkelser og avløpsledninger har ikke overskredet halvparten av forventet levetid.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon men sentral avtrekksvifte for våtrom og kjøkken plassert på kaldloft

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i ytre del av vaskerom

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende tilkoblet elektrisk i henhold til dagens forskrifter. Det ble i 2014 krav til at beredere over 1500 w skulle være tilkoblet fast stikkontakt

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende korrekt tilkobling medfører økt risiko for varmegang og brannfare.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2013 plassert i stue. Varmepumpe er godt ut i forventet levealder og det kan ikke utelukkes svekkelser de nærmeste årene. Anbefales jevnlig kontroll og service for å opprettholde normal levetid som er fra 15-20 år litt avhengig av type.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i vegg over varmtvannsbereder. 50 A hovedsikringer og 11 fordelingskurser med automatsikringer inkl. kurs for garasje. Skjult installasjon.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering anbefales kontroll av en godkjente elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1996 og er utført som rørdrens. Bygningen har ringmur og støpt plate på grunn, noe som normalt gir begrenset påvirkning på boligen ved eventuelle svakheter i drenering og fuktisikring.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betongstein delvis med slemming på utside. Isolert og støpt plate på grunn

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene er noe varierende, men fallforholdene rundt boligen vurderes som tilfredsstillende selv om det på deler av tomt var snø som ga en begrenset vurdering. Bygningen har støpt plate på grunn, og eventuell påkjenning fra overflatevann vurderes ikke å ha vesentlig betydning.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kunde opplyser om at det er tatt vannprøver men dette er av eldre dato og det kan anbefales at det foretas nye prøver

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1996.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er på terrasse for lavt rekkverk i forhold til krav. Høyde er 79 cm men dagens krav er på 1 meter

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er noe lavt da det ikke tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav på minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt fare for personskafe ved fall fra terrasse.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje, vedbod og hobbyrom

Byggeår

1998

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

I hovedsak som fra byggeår.

Beskrivelse

Garasje som tilbygg til bolig på 28 m². Oppført i bindingsverk over ringmur og støpt plate. Stående malt kledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med undertak av presenning og takteking av lakkerte stålplater. Takrenner av lakkert aluminium. Vinduer med 2 lags glass. Dobbel plassbygd sidehengslet treport.

Frittstående garasje på 73 m² med garasjedel, innredet hobbyrom og vedbod.

Oppført i bindingsverk med stående malt trekledning over ringmur og støpt plate på mark samt trepillarer under del med hobbyrom. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av profilerte lakkerte stålplater. Takrenner av aluminium. Ga innvendig kledd med malte plater på vegger og trepanel i himling. Hobbyrom med trebjelkelag med sponplater og som isolert og kledd med malte plater på vegger og i himling. 2 stk leddheisporter i tre.

Frittstående garasje med normal påregnelig slitasje men registrert noe råteskader i nedre del av kledning/konstruksjon ved omramming porter. Kan påregnes noe tiltak samt overflatebehandling

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/175 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Gang, 3 Soverom,
Kontor, Vaskerom, 2 Bod, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

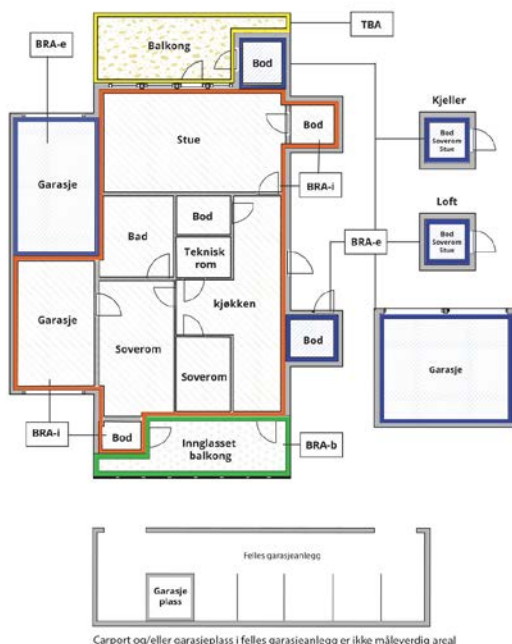
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	175	27		202	27
SUM	175	27			27
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, hobbyrom, soverom, vaskerom, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger tegninger fra byggeår samt av tilbygg. Noe avvik da det er åpnet opp mellom vaskerom og bod samt at det er avdelt vindfang

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	
SUM	68				
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Avvik på oppgitt areal fra matrikkel så ukjent om garasje er tilbygg garasje bolig er registrert eller at tilbygg garasje ikke er registrert. Må kontrolleres opp mot byggesak i kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Knut Johannes Rosenvinge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	130	43		0	1445.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foldavegen 1757

Hjemmelshaver

Rosenvinge Knut Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende på Sjølstad med utsikt ut over sjøen

Adkomstvei

Adkomst med kort stikkveg fra Folsdavegen

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Lett skrånende tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DM5204>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Knut Johannes Rosenvinge

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1998
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Foldavegen 1757

7985 Foldereid

5060-130/43/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Arne Martin Brun

Beskrivelse av arbeidet: Lakt nytt baderoms belegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Innsatt ny
ovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bindal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lys å kontaktet på baderom

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Tilbygg til å flerbruksrom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent byggetilatelse , Nærøy Kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Yggetilstelde å godkjenning
Av Nærøy Kommune.



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

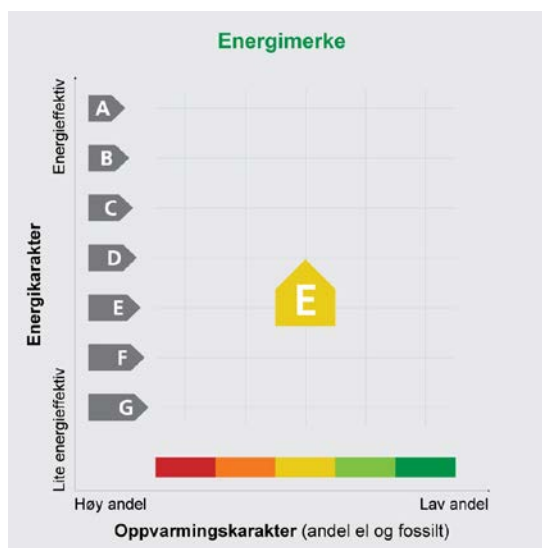
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Foldavegen 1757
Postnr	7985
Sted	Foldereid
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1261243
Dato	09.05.2021

Innmeldt av Knut Terje Årsandøy



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

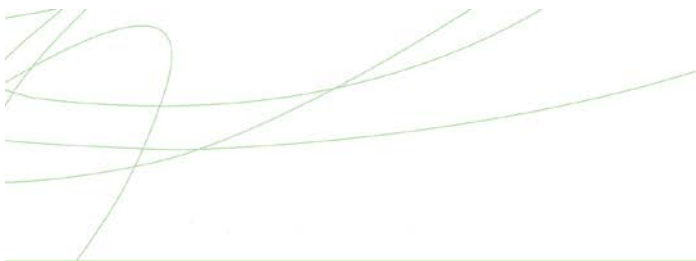
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

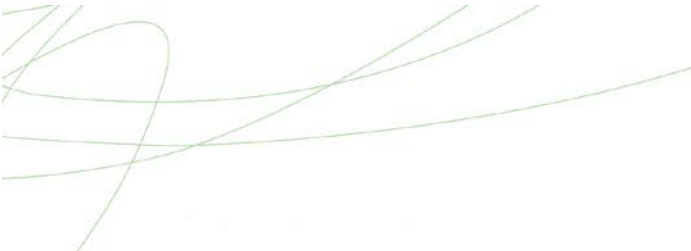
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

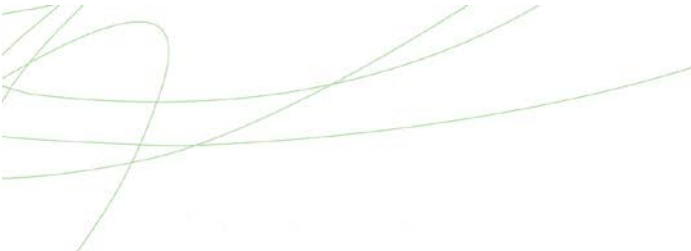
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1996	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	179	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



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. 800 49 003 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. 800 49 003.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 130 **Bruksnr.:** 43**Adresse:** Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID**Referanse:** 1707260012

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		6921,80
Branntilsyn, feiing		730,80
Slamtømming		3618,89
Eiendomsskatt		2143

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 130 **Bruksnr.:** 43**Adresse:** Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID**Referanse:** 1707260012

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: fredag 13. mars 2026 08:55
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #9051392

Ny melding om din Infoland®-ordre #9051392

Ordre referanse: 1707260012

13-03-2026 08:54:55 Sist feiet 23.04.2026. Feiing hvert 2. år. Lite sot mengde.

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: 5060/130/43/0/0 Id: 154937427 Label: Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 01/07-1997 Etasjer: 1 Bruksareal_bygning: 173.0 Adresse:
Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID Etasjekode: H0101 Bruksareal: 173.0 Andelseier0: Knut Johannes
Rosenvinge Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant
Bygningsnummer: 18201984 Enheter: 1 Etasjenummer:

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	130	Bruksnr:	43	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID						
Dato:	12.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.05.2017	
Merknader:		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CJR4648
Matrikkel: 5060-130/43/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Knut Johannes Rosenvinge



Adresse:
Foldavegen 1757,
7985 FOLDEREID

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering R1 IM - Lys og stikk bad - 29.11.2020 20:21:	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2020-12-05
Sluttkontroll R1 IM - Lys og stikk bad - 29.11.2020 20:24:0	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2020-12-05
Samsvarserklæring IM - Lys og stikk bad - 29.11.2020 20:29:	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2020-12-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 130, Bruksnr 43	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	311 Ytre-Foldereid
Veiadresse:	Foldavegen 1757, gatenr 51000	Valgkrets:	12 Kolvereid
	7985 Foldereid	Kirkesogn:	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.05.1996	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 445,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/130/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/130/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.05.1996	Avgiver	5060/130/1	-1 432,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/130/43	1 432,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Foldavegen 1757	H0101	Bolig	173,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.06.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	173,0	Igangset.till.:	05.07.1996
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	173,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18201984			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		173,0		173,0		177,0		177,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.07.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1998
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18204193			Antall etasjer:	1

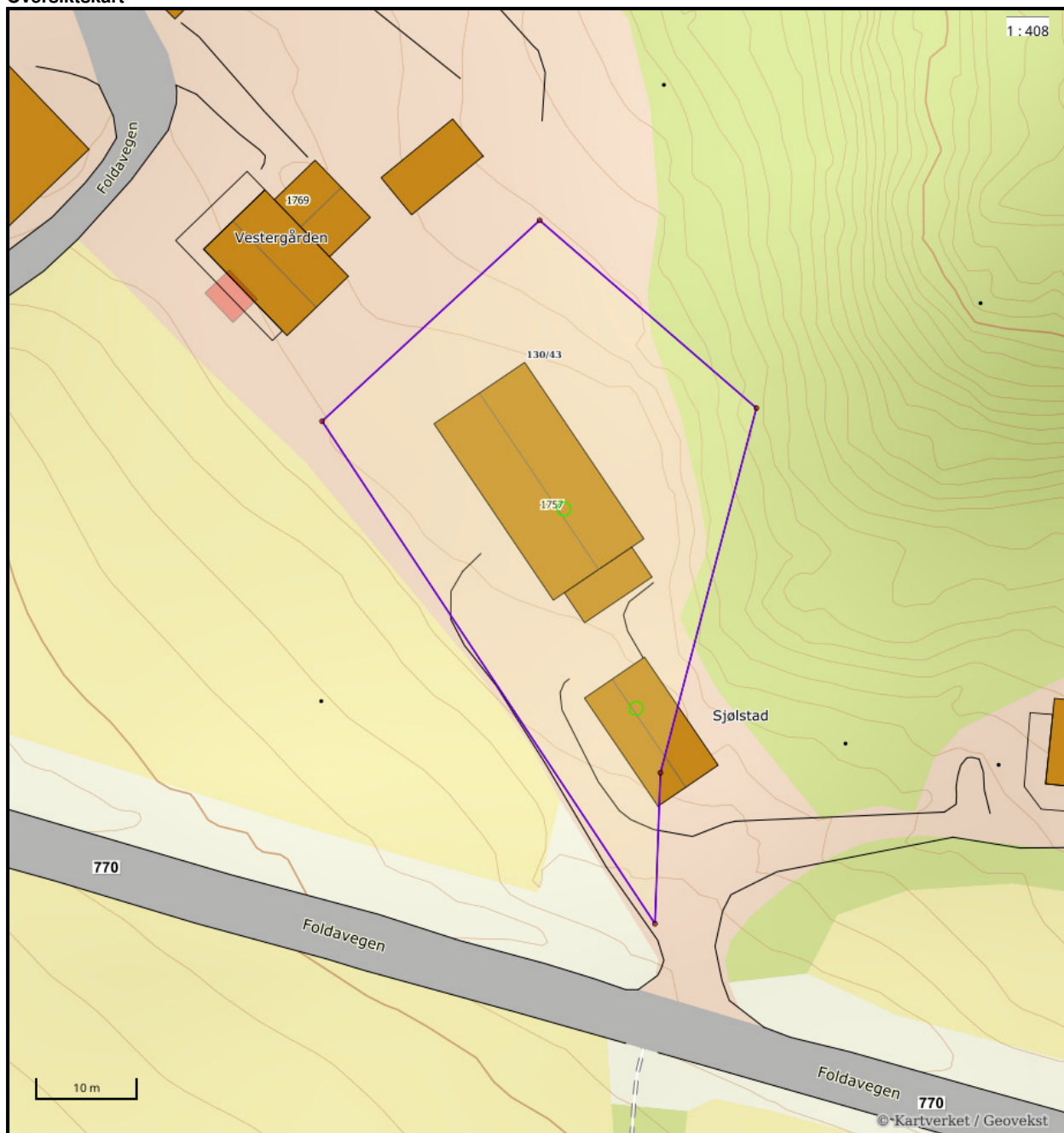
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

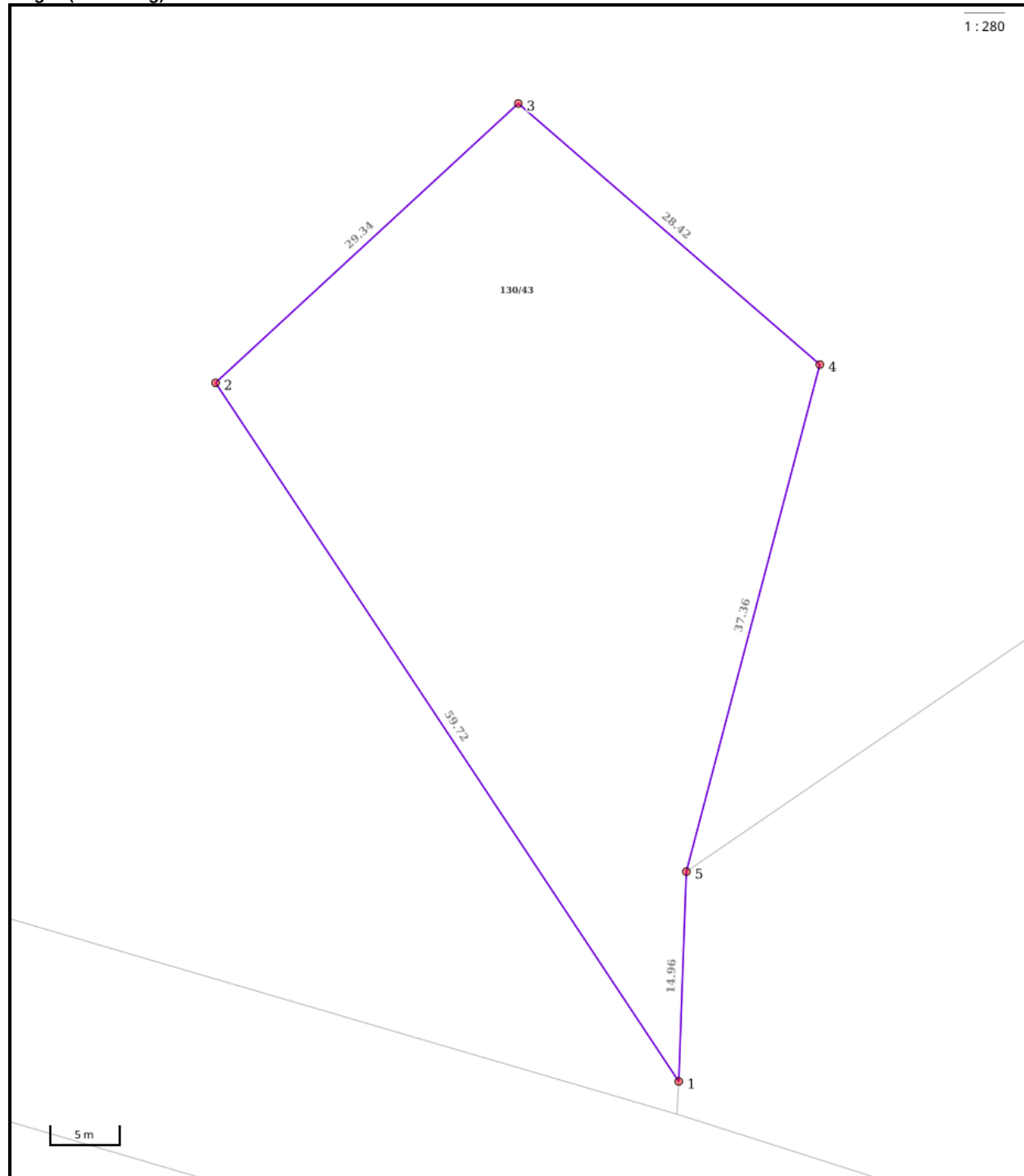
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

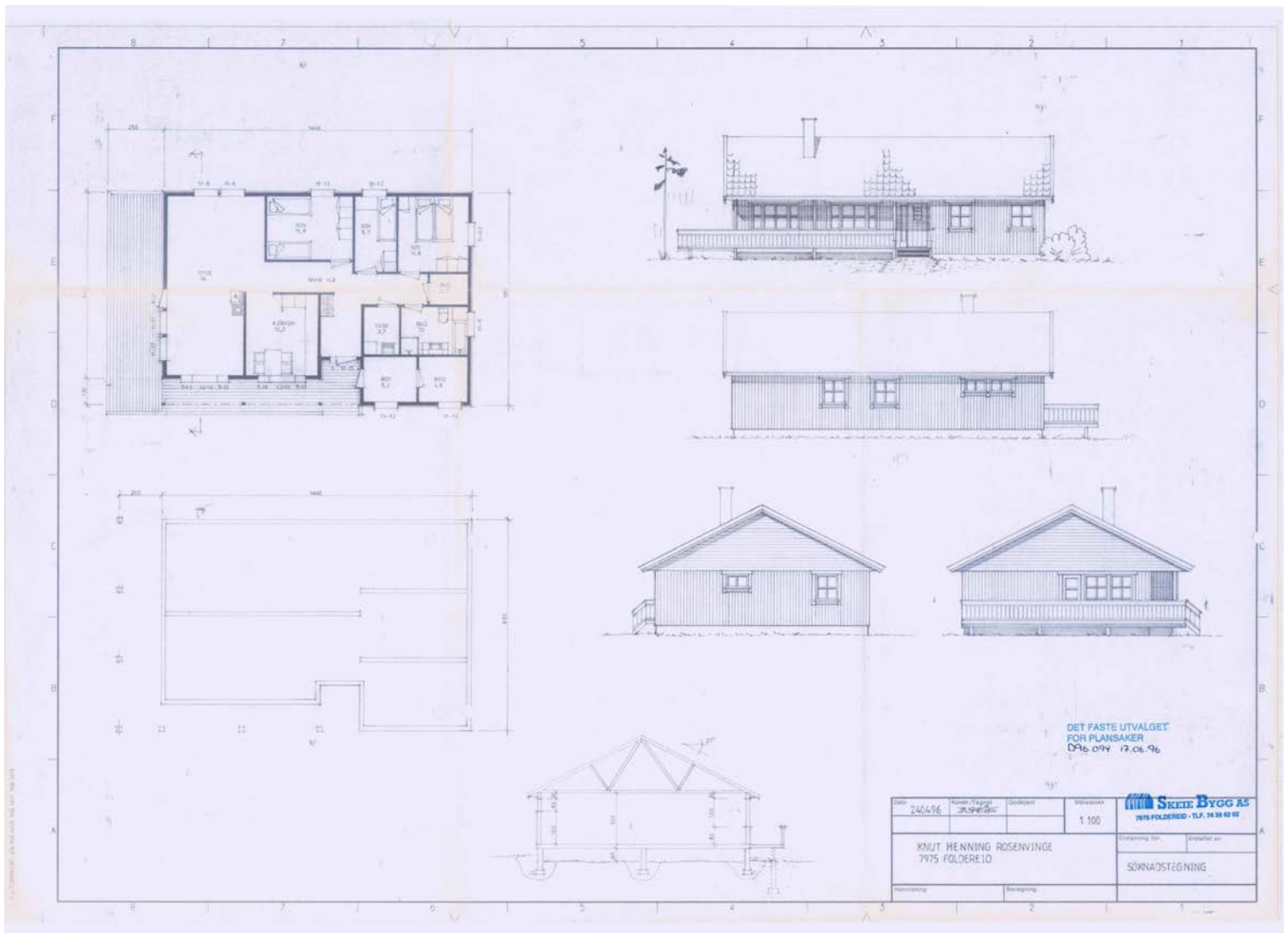
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 445,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

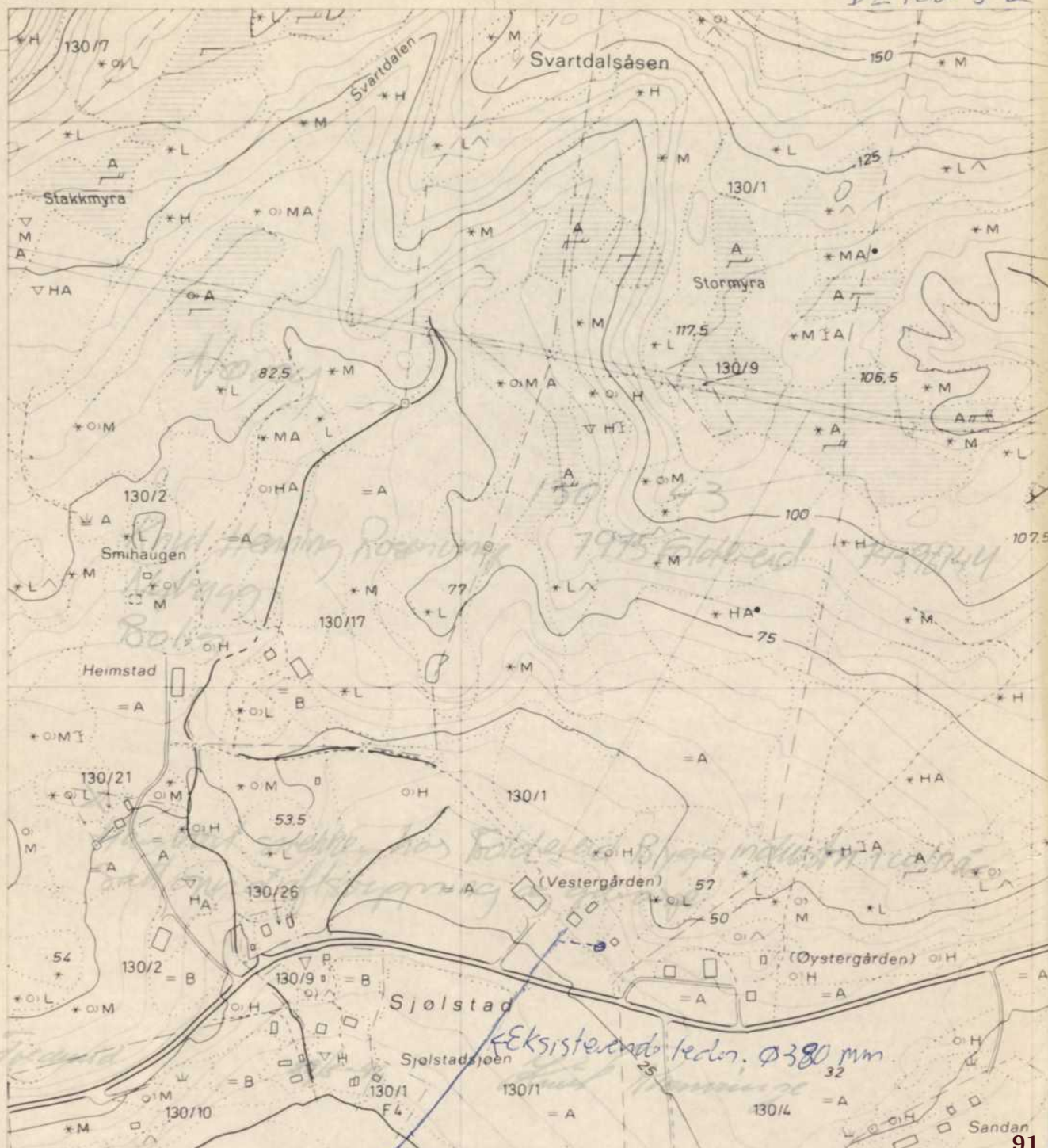
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 208 293,96	645 224,88	59,72m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 208 340,39	645 187,32	29,34m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 208 362,24	645 206,90	28,42m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 208 345,76	645 230,05	37,36m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 208 308,89	645 224,00	14,96m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors

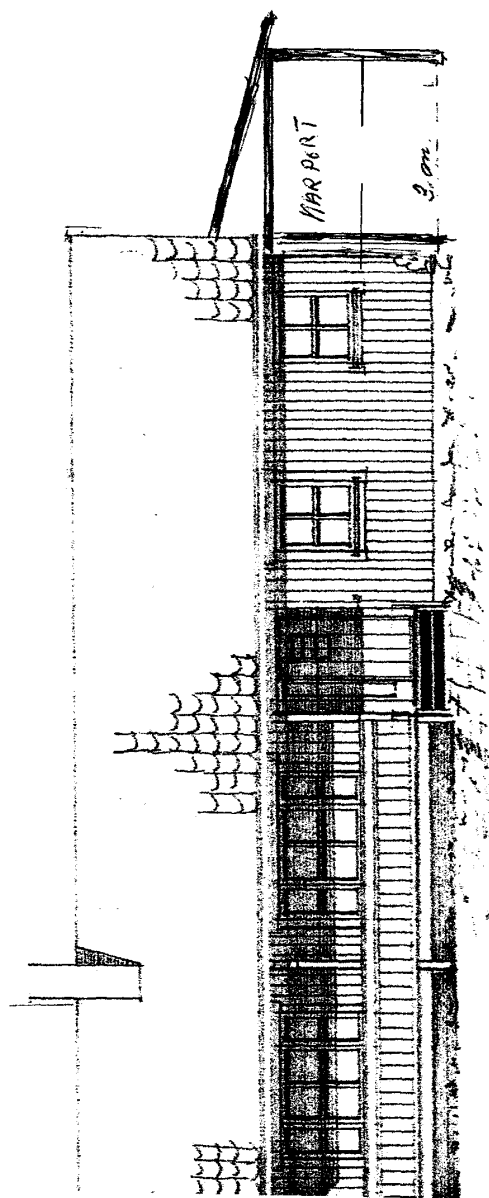
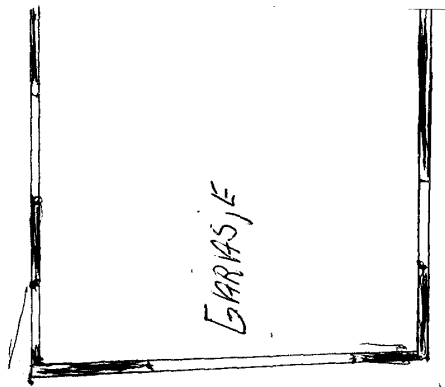
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

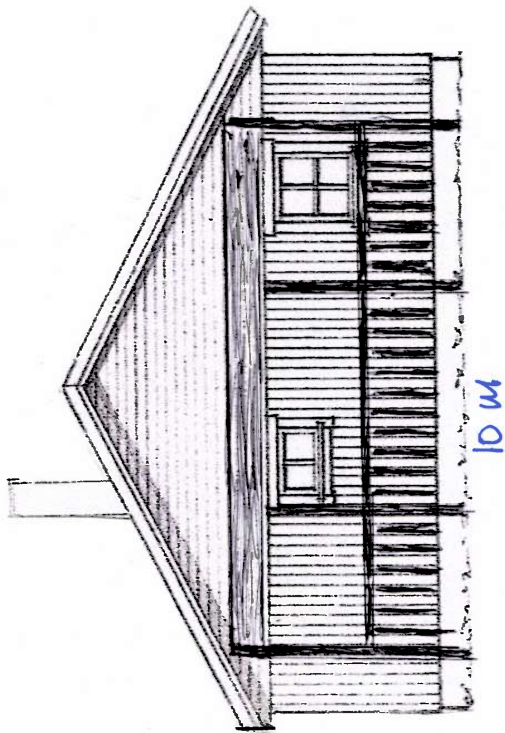
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

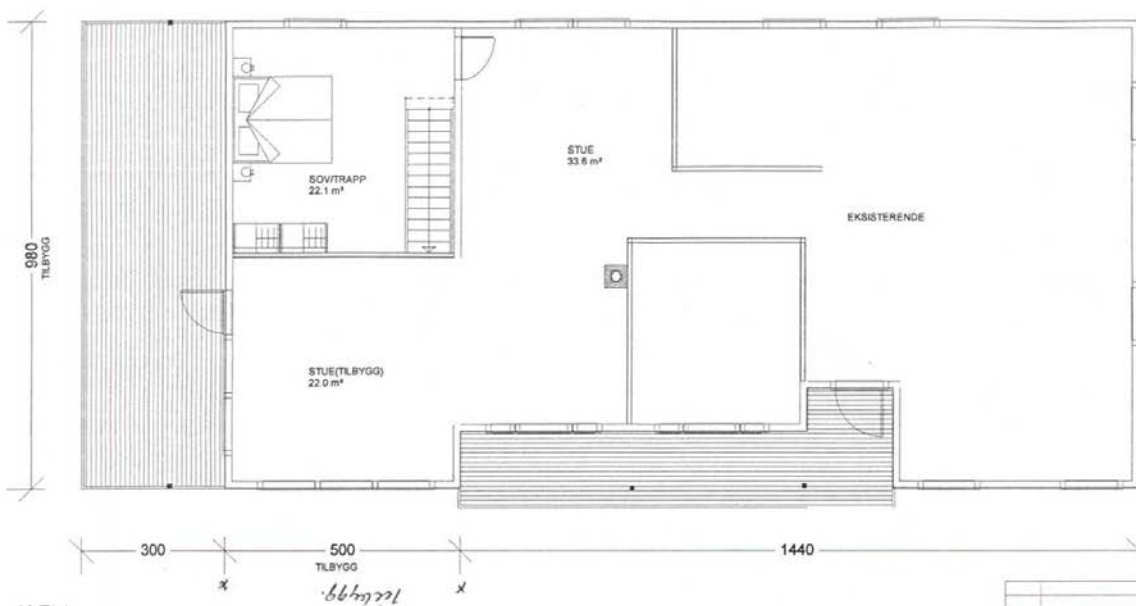


DE 162-5-2





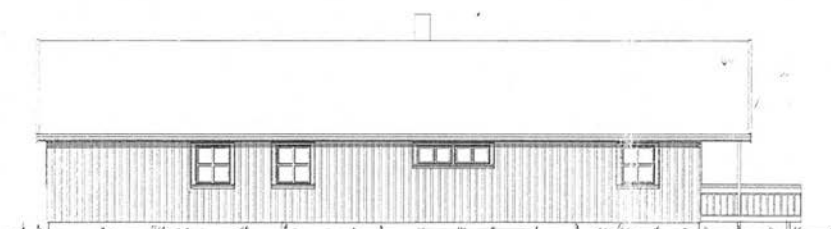
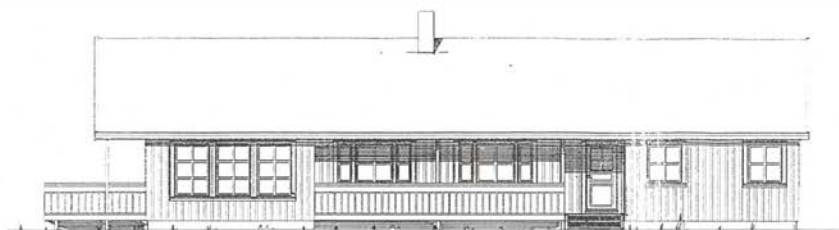




NÆRØY KOMMUNE
Utvalg for barn og ungdom
7500 KOLLERØD

2026/05

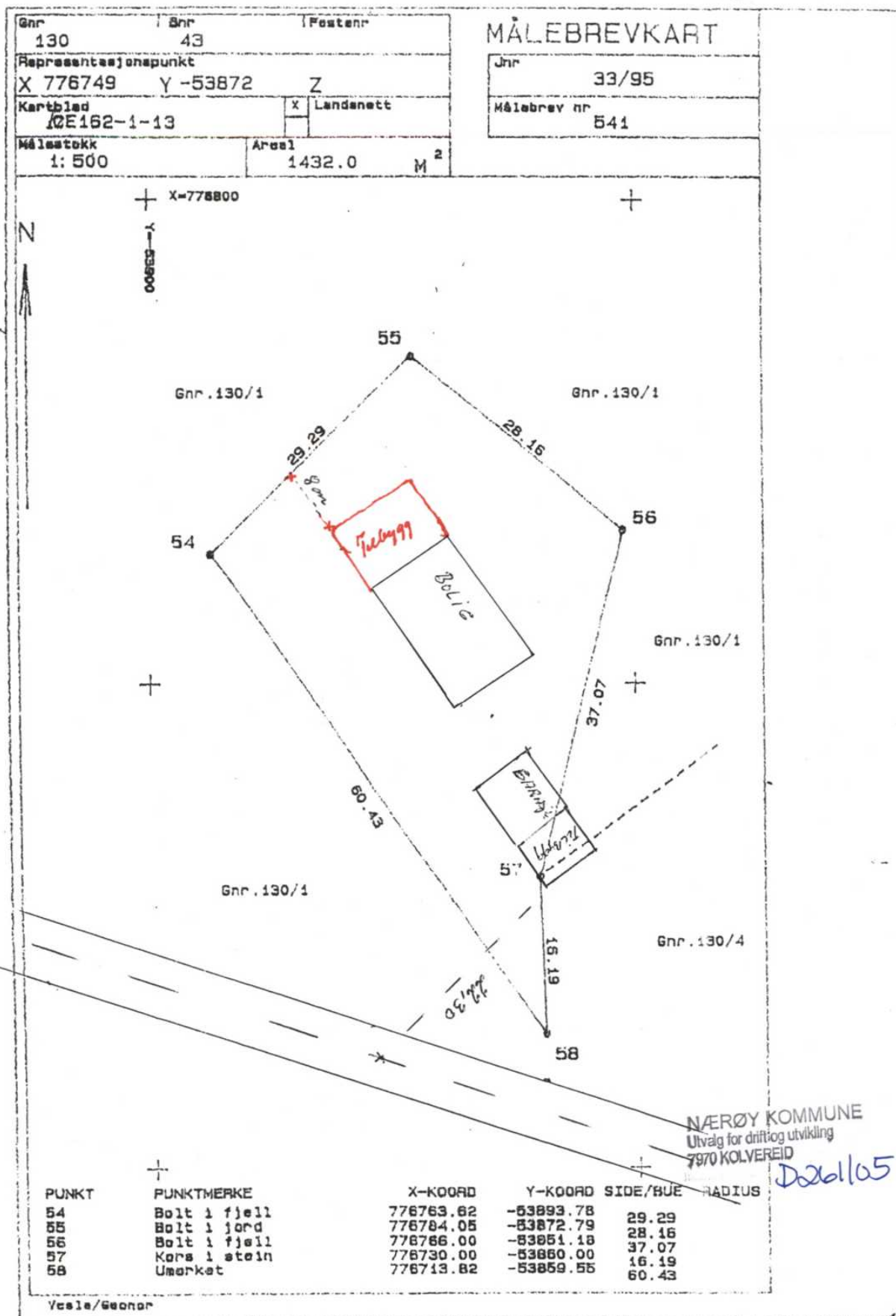
REV.	REV. GJELDER	DATO. SIGN.
Bt BYGG torget SKEIE BYGG AS 1000 FOLDERØD TLF. 74 36 45 02 FAX. 74 36 45 03 1892 0001 0017		
TEGNING: SKIENADSTEDNING TILBYGG - BOLLIGHUS		
BYGGHERRE: KNUST ROSENVENGE		
BYGGEPASS: 7985 FOLDERØD		
DATO:	30-01	BTG GR PL
TEGNET:	S.K. Skane	BPA
MÅL:	1:100	BA
TEGN. NR.	ARKIV. NR.	DATA. KODE



NÆRØY KOMMUNE
Utsalg for drift og utleie
7980 KOLVEREID

2020/05

REV.	REV. KJELDER	DATO	SIGN.
Bt BYGG torget SKEIE BYGG AS 7985 FOLDREID Tlf: 74 38 42 02 Fax: 74 38 42 03 4922 merf 001			
TEGNING:		SØKNADSTEGNING TILBYGG	
BYGGHERRE		KNUT ROSENVIINGE	
BYGGEPASS		7985 FOLDREID	
DATO	10.8.00	BTO,GR,FL	
TEGNET	S. K. Skeie	BRA	
MÅL	1:100	BA	1/4
TEGN. NR	ARKIV NR	DATA-KODE	DRUKTID PC



DET FASTE UTVALGET
FOR PLANSAKER



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Delegert vedtak

Knut Rosenvinge
Foldavegen 1757
7985 FOLDEREID

Delegasjonssaker drifts- og utviklingsavdeling - nr. 415/19

Deres ref.:

Vår ref.:
2019/971-4

Saksbeh.:
Gretha M. Fosseng, 74 38 27 32

Arkivkode:
130/43

Dato:
11.11.2019

Ferdigattest carport – gnr. 130 bnr. 43

Saksdokumenter: Søknad om ferdigattest – d.sak 378/19

Bakgrunn

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest for carport på eiendommen gnr. 130 bnr. 43, tiltakshaver Knut Rosenvinge. Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett ble gitt i delegert sak 378/19 i drifts- og utviklingsavdelinga.

Det er i søknaden opplyst at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, samt at det ikke er foretatt noen søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vurdering

Omsøkt ferdigattest gjelder ferdigstilling av carport i tilknytning til bolig. Det er opplyst at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer av tiltaket. På bakgrunn av fremlagte opplysninger er det vurdert at tiltaket ivaretar kravene til ferdigattest etter § 21-10 PBL.

Vedtak

Nærøy kommune gir i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for carport på eiendommen gnr. 130 bnr. 43, Foldavegen 1757 som omsøkt. Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett gitt i delegert sak 378/19 i drifts- og utviklingsavdelinga, tiltakshaver Knut Rosenvinge.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages jfr. Forvaltningsloven § 2 e) og § 28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Fylkesmannen er klageinstans.

Avgjørelsesmyndighet

I følge delegasjonsreglementet punkt 8.6 for Nærøy kommune og videredelegering, er undertegnede gitt fullmakt til å fatte vedtak i saken.

Kolvereid, 11.11.2019

Gretha M. Fosseng



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 Gårdsnr.: 130 Bruksnr.: 43

Adresse: Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID

Referanse: 1707260012

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Kommunedelplan-Nærøy
Reguleringsformål	LNFR-for spredt bolig-fritid eller næringsbebyggelse- BFE3

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE-03, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Kommuneplan for Nærøysund kommune har vært på 2.gangs høring. I forslaget til ny plan, er eiendommen vist som boligbebyggelse (nåværende), i tråd med eksisterende bebyggelse. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/130/43/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| --- Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | ---- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | ---- Teigdelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

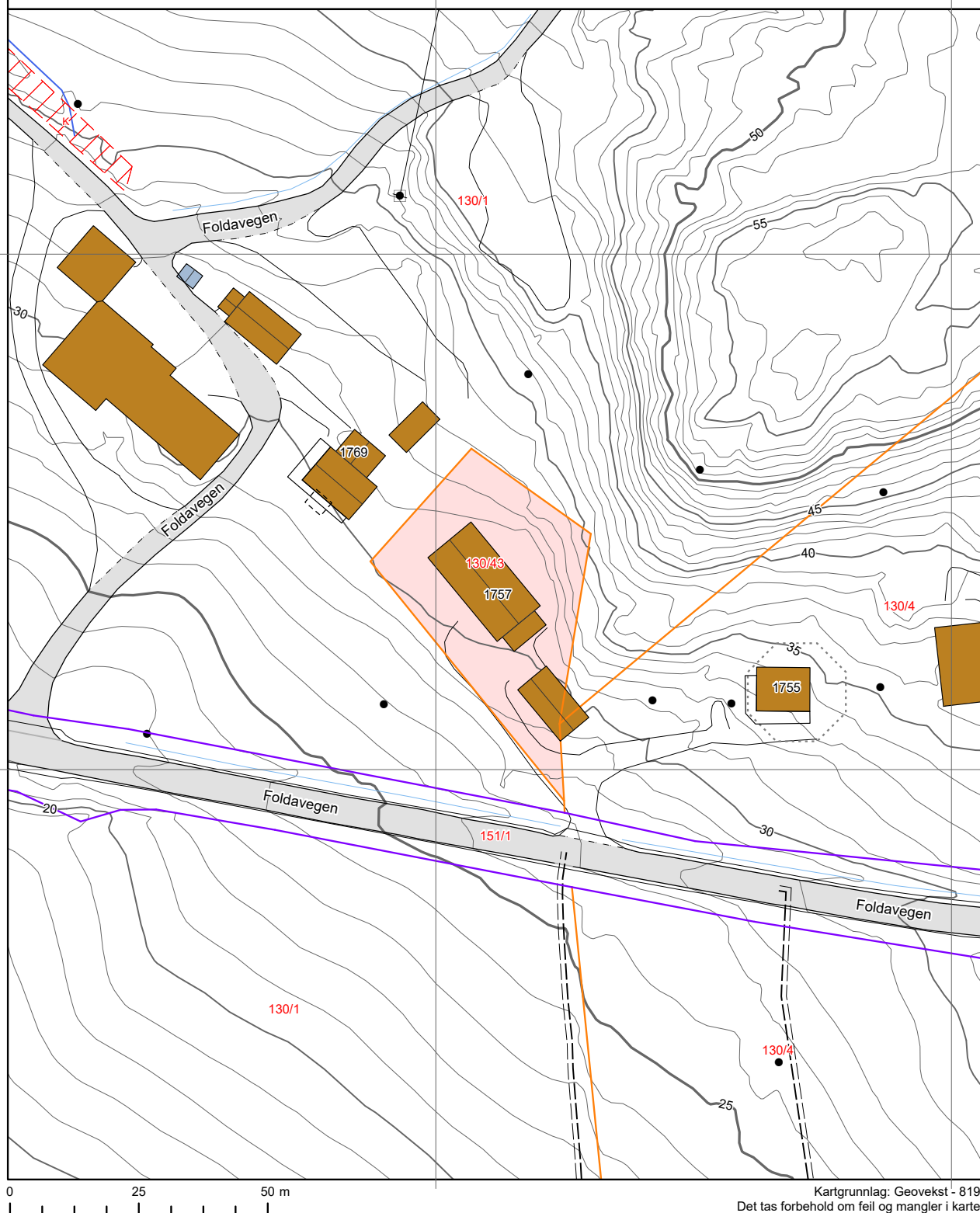
Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/130/43/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| --- Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | ---- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | ---- Teigdelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

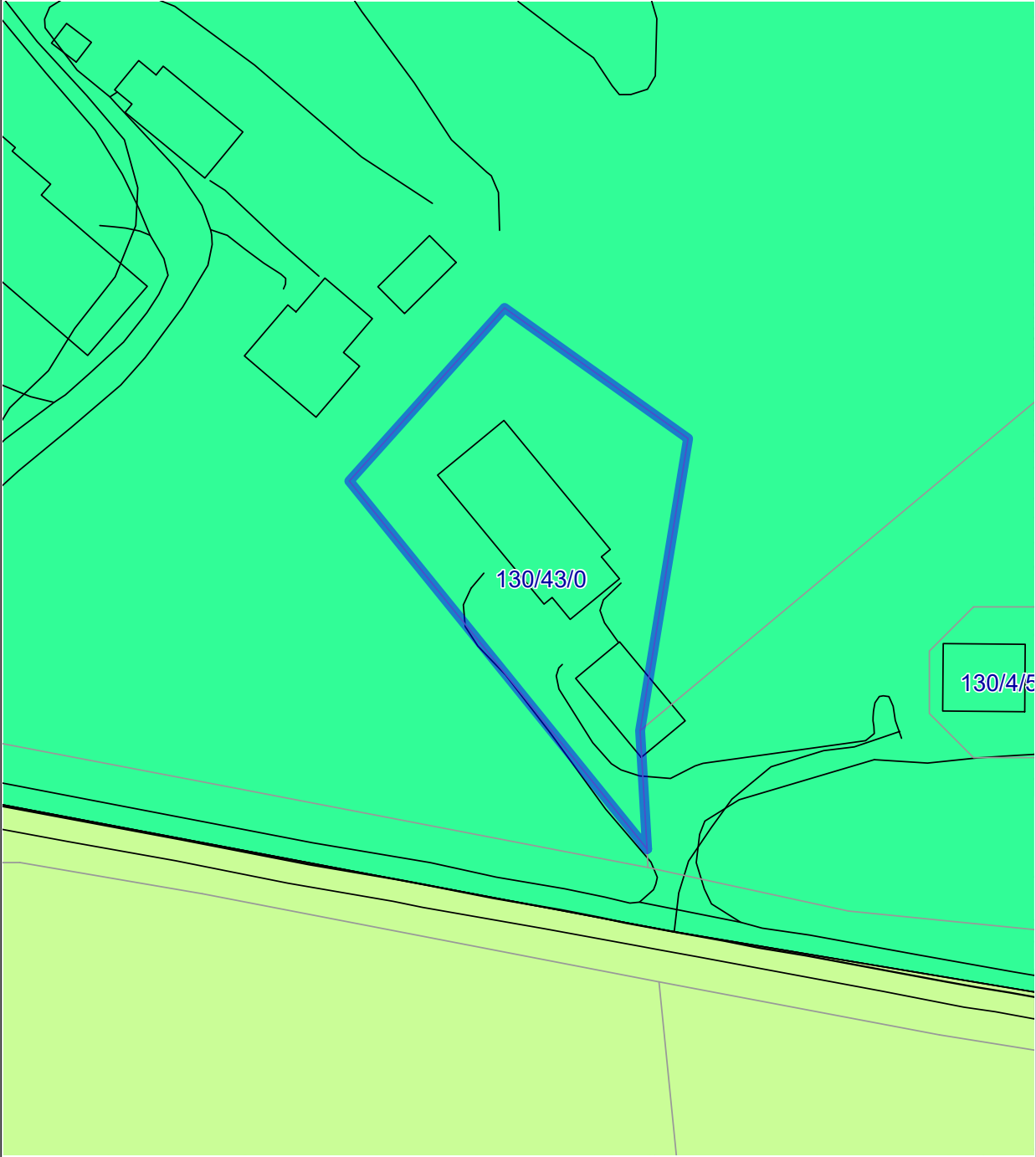
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 43	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Foldavegen 1757, 7985 FOLDEREID					
Hj.haver/Fester:						
NÆRØYSUND KOMMUNE	Dato: 12/3-2026 Sign:				Målestokk 1:700	



130/43/0

130/4/5

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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Nabolagsprofil

Foldavegen 1757

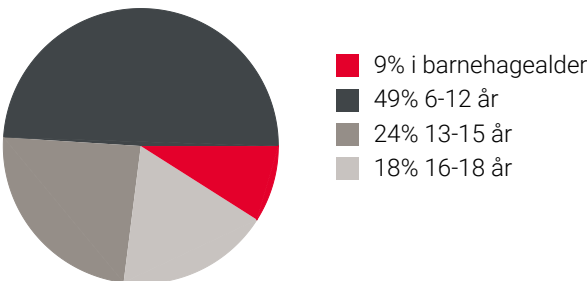
Offentlig transport

🚶 Rosenvinge	2 min 🚶
Linje 660	0.2 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	49 min 🚗

Skoler

Foldereid oppvekstsenter (1-7 kl.)	5 min 🚗
25 elever, 2 klasser	5.7 km
Kolvereid skole (1-10 kl.)	23 min 🚗
402 elever, 26 klasser	29.2 km
Val videregående skole	40 min 🚗
100 elever, 7 klasser	45.6 km
Ytre Namdal videregående skole	48 min 🚗
350 elever, 22 klasser	51.4 km

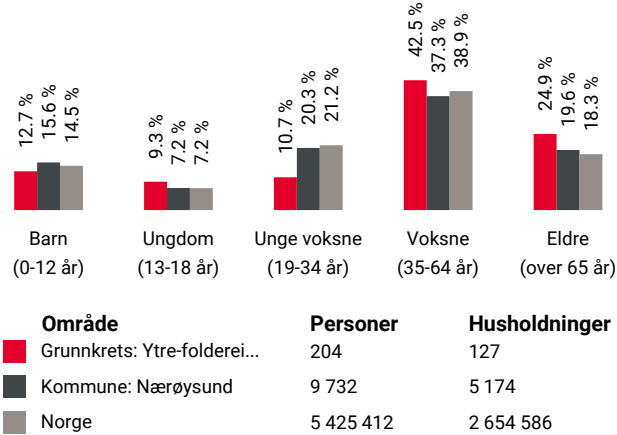
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

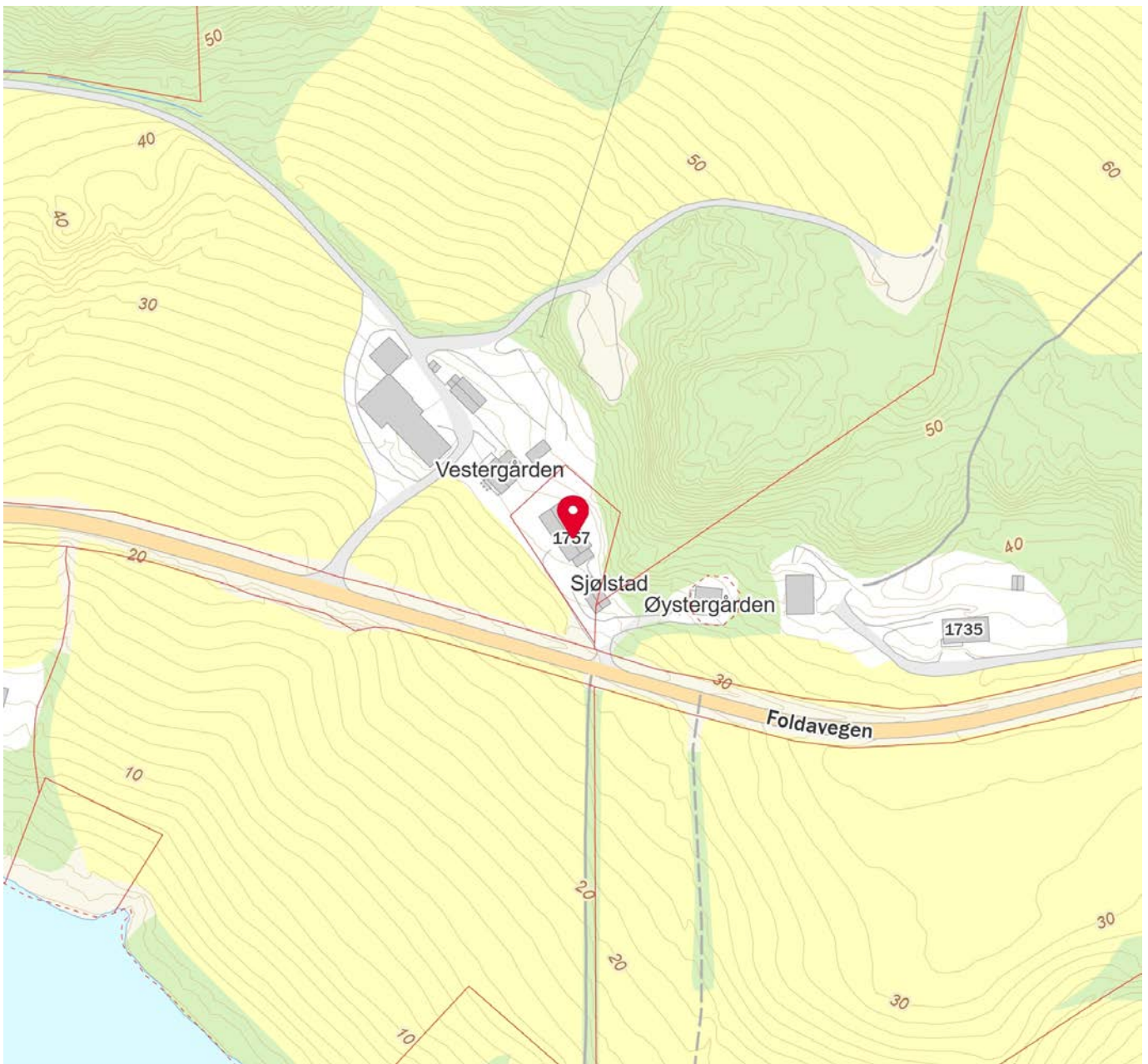
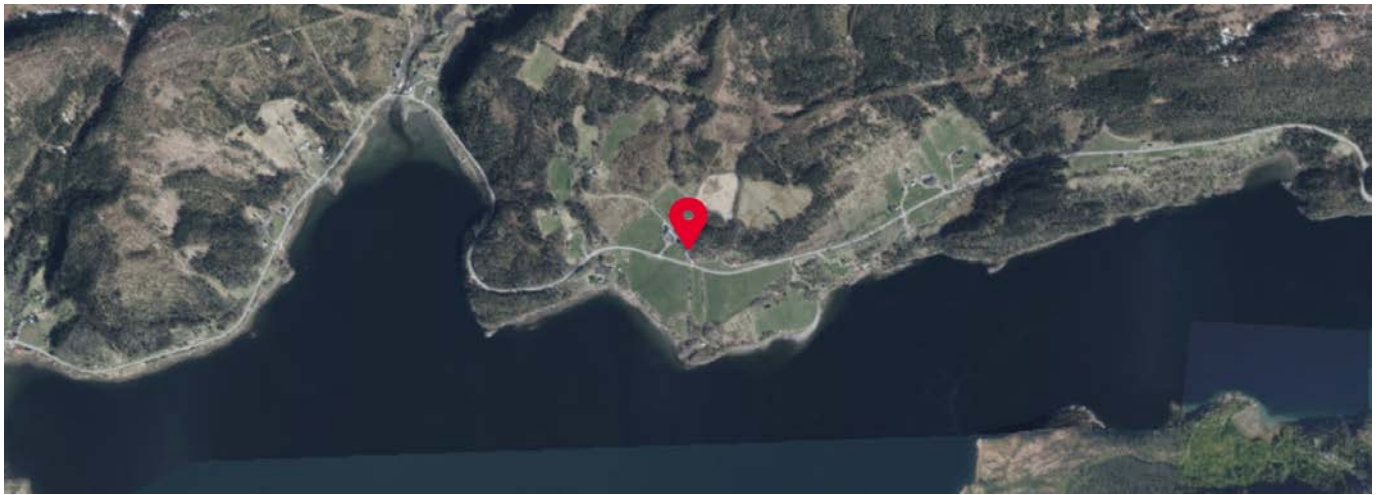
Foldereid barnehage (2-5 år)	5 min 🚗
8 barn	5.7 km
Terråk barnehage (1-5 år)	21 min 🚗
31 barn	26.6 km
Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)	24 min 🚗
38 barn	29.8 km

Dagligvare

Joker Foldereid	4 min 🚗
Post i butikk, PostNord	5.5 km
Coop Prix Terråk	21 min 🚗
Post i butikk, PostNord	26.6 km

Sport

⚽ Kjerkhaugen fotballbane	5 min 🚗
Fotball	5.4 km
⚽ Foldereid skole	5 min 🚗
Ballspill	5.7 km
🏊 Fysioterapi & Trening	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Foldavegen 1757
7985 FOLDEREID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre