

Velkommen til

Tverrvegen 5, 7970 Kolvereid

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tverrvegen 5
7970 Kolvereid

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1994
BRA/BRA-i	135 / 131 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mats Andersen
Eiendomsmegler/ Fagansvarlig

+47 472 46 618
mats.andersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tverrvegen 5, 7970 Kolvereid

Registerbetegnelse
Gnr. 62, Bnr. 173, Fnr. 447, Nærøysund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 081 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 028,- pr. år 2025
Kommunale avgifter fordeler seg slik:

- Vann 5 445,-
- Avløp 5 416,-
- Renovasjon 6 370,-
- Branntilsyn, feiing 6 96,-
- Eiendomsskatt 2 816,-
- Festeavgift, kommunal tomt 1 937,-

Totalt 22 683,- pr. år.

Eiendommen har ikke egen vannmåler.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Areal
BRA - i: 131 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 135 m²
TBA: 105 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) 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 være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstilling på gårdsplass samt plass i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 819 m² på festet tomt.
Hjemmelshaver: Toril Asbjørg Wennevik
Fester: Nærøysund kommune
Framfester: Martin Øie Lauten og Line Beathe Skage
kr 1937,5 pr år.
Festeavgift fordeles og forfaller med 1/12 den 20. hver måned, faktureres sammen med andre kommunale avgifter.
Festetiden løper i 80 år.

Opplysninger fra fester:

I 2007 vedtok formannskapet i Nærøy regulering av festeavgifter, se brev i vedlegg 1 s. 5. Som grunnlag for nye festeavgifter ble tomteverdi på Kolvereid satt til kr 35,- Opprinnelig festeavgift var på kr 1273,8,- Med et tomteareal på 820 m2, gav det følgende beregning av
ny festeavgift i 2007: 820 m2 x 35 kr/m2 x 6,75 % = 1937,25 som samsvarer med dagens festeavgift. Vi har ikke funnet dokumentasjon i arkivet på at avgiften er regulert etter 2007. I følge festekontrakt tinglyst på gnr. 62/173/447/0 den 10.mai 1993 med dagboknr. 2482, er festetiden 80 år. Festekontrakten har ikke bestemmelser om regulering av festeavgift, dvs. at tomtefesteloven § 15 regulerer dette. Ut fra at festeavgiften kan reguleres hvert 10.år, og at siste kjente regulering skjedde i 2007, blir neste regulering i 2027. Det følger av festekontrakten at fester ikke har innløsningsrett. En eventuell innløsning må avklares med hjemmelshaver Toril Asbjørg Wennevik.
Festekontrakt opprettet: 03-06-1993
Festekontrakt utløper: 03-06-2073
Bortfester: Nærøysund Kommune

Grunneier
Nærøysund kommune

Byggeår
1994 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Internt bruksareal (BRA-i):
1. Etasje: Entré, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue. (BRA-e): Bod

Loftetasje: Loftstue, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott 1, Kott 2, Kott 3

Kommentar
Deler av areal i 2. etg. på bolig er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Standard
INNVENDIG

GULV:
Gulvene består i hovedsak av laminatgulv.
Noe vinyl i 2. etg. Keramiske fliser på bad.

VEGGER:
Vegger i 1. etg. for det meste smartpanel. Våtromsplater på bad.
I 2. etg. er det i hovedsak malt trepanle på vegger.

HIMLINGER:
Hvitmalte trefiberplater, type Tak-Ess eller lignende i 1. etg.
Malt trepanel i 2. etg.

BAD:
Det er våtromsplater på vegger og keramiske fliser på gulv.
Innredning med lyse slette fronter og nedfelt servant med 1-greps
blandebatteri med avløpsrør av plast.

- Speil over servant.
- Badekar.
- Gulvmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Opplegg for vaskemaskin
- Fuktstyrt avtrekk

KJØKKEN:
Innredning med profilerte lyse fronter og benkeplate av heltre med
mosaikkfliser på vegg over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, mikro. Mekanisk avtrekk over kokeplate.
Frittstående kjøleskap i nisje.

WC LOFT:
TOALETTROM:
Toalettet i 2.etg har vinyl på gulv og malt trepanel på vegger og i himling. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk på tilgjengelige overflater, ingen avvik er registrert. Rommet ventileres med naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.

- Gulvmontert toalett
- Enkel servant

Beliggenhet
Enebolig med beliggenhet i rolig og barnevennlig boligområde.. Gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt lekeplass i nærheten.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
UTVENDIG
TAKKONSTRUKSJON:
Bolig oppført med saltak-konstruksjon av A-takstoler.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normal bruksslitasje. Taket er tekket med betongstein.
Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

YTTERVEGGER:
Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning. Om kledningen har tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det registreres bruk av museklosser FOR Å hindre mus å komme inn bak kledning.
Normal levetid på utvendig trekledning: 20-60 år

VINDUER/ YTTERDØRER:
Toppsving vinduer med trekarmer og 2-lags glass
2-veis innadslående med trekarmer og 2-lags glass
Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer. Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes. Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen. Ytterdør i treverk med et lite glassfelt, Nordan 2-fløy altandør med lav brystning og 2-lags glass i 1. og 2. etg. Enkel funksjonstest utført på dører.

Byggemåte iht. takstmannens tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 15.04.1993.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og strøm

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fiber

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Radonmåling i stue 1. etg og soverom 2 etg i perioden 01.11.21 til 20.01.22. Høyeste verdi 48 Bq og høyeste årsmiddelverdi 36Bq - TG0

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men avsatt til bolig ihht kommunedelplan Kolvereid sentrum.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 599 108,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 396 430,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Martin Øie Lauten og Line Beathe Skage

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3056
Dato: 03.06.1993
Kan overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse av ubebygd tomt
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av festenr.
Dagboknr.: 3055
Dato: 03.06.1993
Registrering av festenr.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,35 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Utvidet markedspakke kr 21 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Alt 1: Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Alt 2: Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-03-2025 av Andre Solberg i Lierne takst og eiendomsservice .
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Våtrom - 1.etg. Bad - alder

TG2:
- Utvendig - taktekking
- Utvendig - vinduer
- Utvendig - dører
- Utvendig - balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner - avløpsrør
- Tekniske installasjoner - elektrisk anlegg
- Tomteforhold - fuktsikring og drenering
- Loftetasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 17.03.2025
- Tilstandsrapport datert 25.03.2025
- Risikorapport datert 17.03.2025
- Ferdigattest datert 15.04.1993
- Energiattest
- Kommunedelplan
- Byggegodkjente tegninger datert 15.04.1993
- Forslag til reguleringsplan
- Planskisse
- Oversiktskart
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Mats Andersen
Eiendomsmegler/ Fagansvarlig
Telefon: 472 46 618
Epost: mats.andersen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Rørvik
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Havnegata 3c, 7900 Rørvik
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Boligen ligger i ende av gaten, uten gjennomkjøring.







Idrettsanlegg og lysløype kun noen hundre meter unna.



Boligen ligger fint til ca 700m sør for Kolvereid sentrum



Velkommen inn!



Romslig entrè og trapp som leder opp til loftetasjen



Utgang til veranda fra stue



Rikelig med lysinnslipp fra vindusflater



Oppvarming med vedfyring og varmepumpe



Velegnet plass til spisesone







Stue med hjemmekoselig preg





Praktisk innredning med god oppbevaringsplass



Bad på hovedplanet med vegger av baderomsplater og gulv med fliser



Loftetasjen består av loftstue, WC og 3 soverom







Boligen er med sentral beliggenhet og har gangavstand til skole, barnehage og sentrum med alle fasiliteter.



Garasje





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

Martin Øie Lauten

Line Beathe Skage

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tverrvegen 5
7970 Kolvereid

5060-62/173/447/0

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjkabinett med badekar, installerte nytt blandebatteri og satte opp dusjvegg, samt byttet avtrekksvifte.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyser om enkel oppgradering i 2011, herunder fjernet dusj fra dusjnisje og installert dusjkabinett. Nye våtromsplater og fuktstyrt avtrekksvifte.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett

Vet du om tettsjikt, 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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut 1. stk mønestein etter stormen "Ingunn" i 2024.

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

• **Ja**

Sprekk i glass på boddør. Har ingen betydning for bruken av boden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?
• **Ja**

Oppdaget mellom 1-10 sukkermaur pr. sesong i 2021-2022.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort tiltak innendørs med bruk av maurmiddel, og det ble fjernet blomsterbed på utsiden av huset, samt bygging av ny terrasse. Under prosjektet ble det oppdaget noe som kunne ligne på en tue ca. 10m fra huset ved en gammel bjørkstamme. Hele det gamle blomsterbedet inkl. bjørkstammen ble fjernet. Ikke oppdaget maur siden 2022. Vi var i kontakt med forsikringsselskap, men det var ikke nok grunnlag for å utløse forsikringssak.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut varmtvannsbeholder og justert vanntrykket

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Elcom

   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elcom

   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

Det er avvik på tilgjengelighet på feierluke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2011

Firmanavn: Elcom

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall men tidligere eier opplyser at det er utført oppgradering av El-anlegg ifm. renovering av stue og kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet tidligere varmekabler ifm. utskifting av gulv.

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**

Utvidelse av terrasse ved hovedinngang - ca. 70 m2. og utvidelse av veranda øst fra 20 til 30m2. Ingen av tiltakene er søknads pliktig til kommunen iht. kommunedelplan Kolvereid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

Ingen av tiltakene er søknads pliktig til kommunen iht. kommunedelplan Kolvereid.

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 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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Radonmåling i stue 1. etg og soverom 2 etg i perioden 01.11.21 til 20.01.22. Høyeste verdi 48 Bq/m3 og høyeste årsmiddelverdi 36Bq/m3

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

Tidligere egenerklæring fra forrige eier.

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 øke 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?
- **Ja**

Vann fra for eksempel bil med snø renner til sidene i garasjen. Ellers er det fall ut fra garasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Skriftet gulv og installert varme folie i stue
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av 2 soverom i 2.etg. og 1. etg
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut toalett
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Malt hus og garasje

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av soverom 2. etg.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Primet og malt garasjegulv og vegg

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

TVERRVEGEN 5

Nabolaget Kolvereid - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Kirkåsen	**7 min**
Linje 665, 761, 762, 763	0.6 km
Rørvik lufthavn Ryum	**28 min**

SKOLER

Kolvereid skole (1-10 kl.)	**15 min**
402 elever, 26 klasser	1.2 km
Val videregående skole	**20 min**
100 elever, 7 klasser	17.3 km
Ytre Namdal videregående skole	**28 min**
350 elever, 22 klasser	23.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

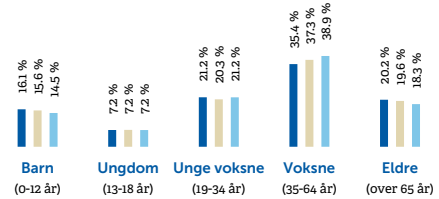
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kolvereid barnehage (1-5 år)	**5 min**
118 barn	0.4 km
Barnehage 1 avd. Nøtteliten (1-5 år)	**14 min**
38 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kolvereid	**9 min**
Post i butikk	0.8 km
Rema 1000 Kolvereid	**12 min**
PostNord	1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

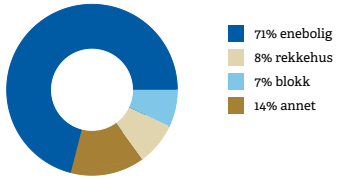
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

SPORT

Nærøyhallen	**8 min**
Aktivitetshall	0.7 km
Tiurleikåsen balløkke	**10 min**
Ballspill	0.9 km
Fysioterapi & Trening	**9 min**

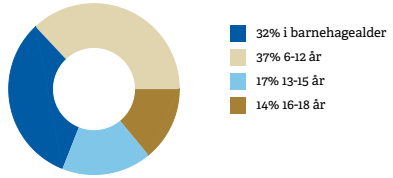
BOLIGMASSE



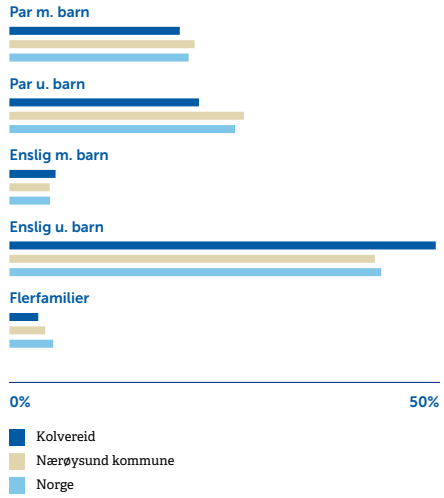
VARER/TJENESTER

Havnesenteret	**27 min**
Apotek 1 Nærøy	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



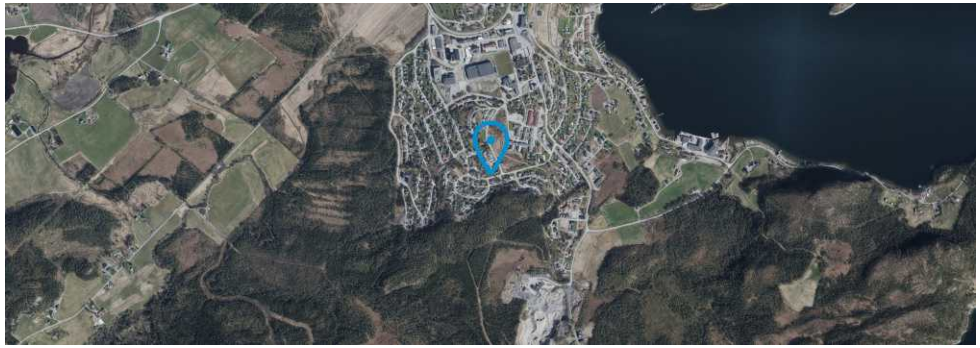
FAMILIESAMMENSETNING

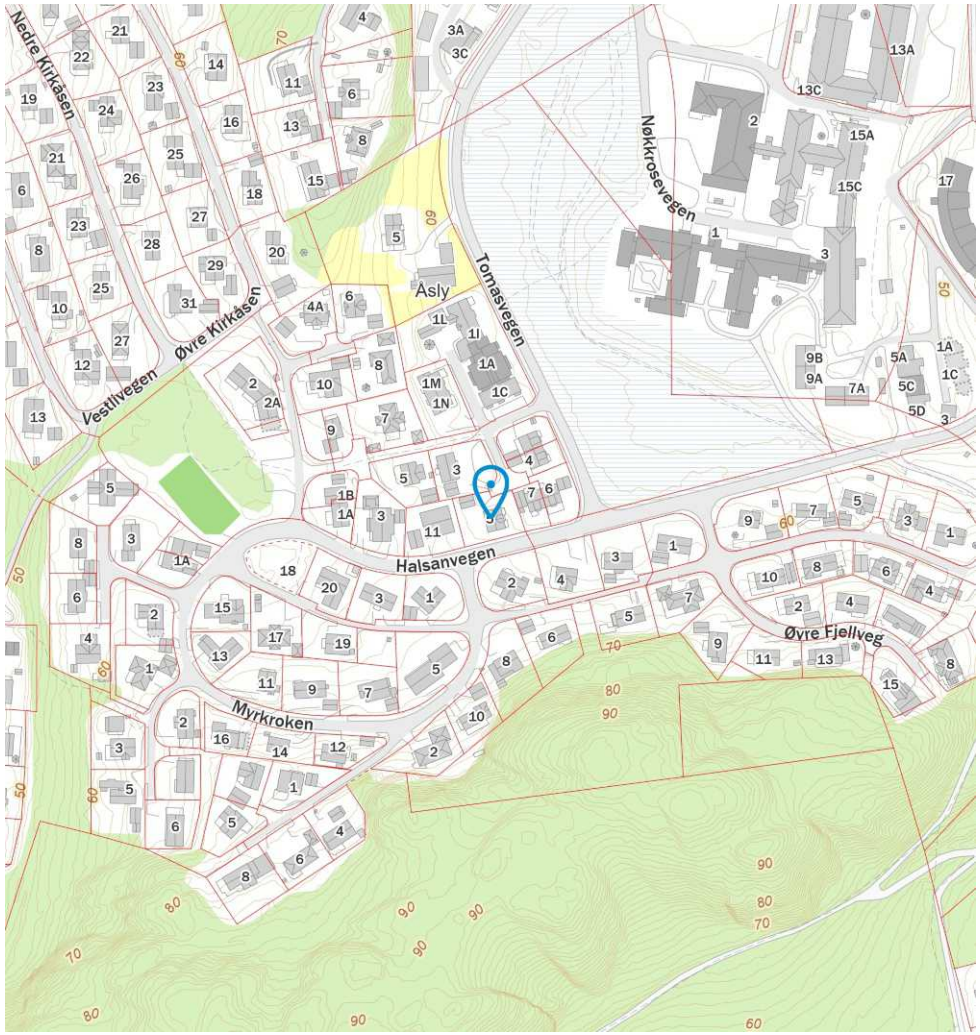


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
NÆRØYSUND kommune
gnr. 62, bnr. 173, fnr. 447

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20816-1031 **Referansenummer:** ES8756

Autorisert foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet. Har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).
I 2019 - Sertifsert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering

Systemer:

- in4mo
- Simien
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

andre@liernetakst.no
916 67 112

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppsatt i 1994 iht. den byggeskikk og de forskrifter som var gjeldene på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard.

Boligen fremstår i normalt god stand og normalt godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

TAKKONSTRUKSJON:
Bolig oppført med saltak-konstruksjon av A-takstoler.
Tekket med betongstein.
Renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

YTTERVEGGER:
Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

VINDUER/YTTERDØRER:
Boligen har 2-lags vinduer med trekarmer, for det meste toppsving åpningsfunksjon, noe fastkarmvinduer. Vinduer fra byggeår.
Ytterdør i treverk med et lite glassfelt, Nordan
2-fløyet altandører med lav brystning, 2-lags glass

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Gulvene består i hovedsak av laminatgulv.
Noe vinyl i 2. etg. Keramiske fliser på bad.

VEGGER:
Vegger i 1. etg. for det meste malt strie. Våtromsplater på bad.
I 2. etg. er det i hovedsak malt trepanle på vegger.

HIMLINGER:
Hvitmalte trefiberplater, type Tak-Ess eller lignende i 1. etg.
Malt trepanel i 2. etg.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Det er våtromsplater på vegger og keramiske fliser på gulv.

Innredning med lyse slette fronter og nedfelt servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.
- Speil over servant.
- Badekar.
- Gulvmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Opplegg for vaskemaskin
- Fuktstyrt avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte lyse fronter og benkeplate av heltre med mosaikkfliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, mikro. Mekanisk avtrekk over kokeplate.
Frittstående kjøleskap i nisje.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM:
Toalettet i 2.etg har vinyl på gulv og malt trepanel på vegger og i himling.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med fuktsøk på tilgjengelige overflater, ingen avvik er registrert.
Rommet ventileres med naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.
- Gulvmontert toalett
- Enkel servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer og 9 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Skjult fordeling

VV-BEREDER:
Varmtvannsbereder på 194 liter plassert på bod.
Bereder fra 2022.

VARMEPUMPE:
Mitsubishi luf-til-luft varmepumpe fra år 2015

VENTILASJON:
Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer.

VANN OG AVLØP:
Vannledninger av plast med rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør i plast.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Festet tomt på 819 m² med gruslagt adkomst.
Forholdsvis flat tomt som er opparbeidet med plenarealer med en del beplantning.
Oppsatt hagegjerde mot veg.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er levert godkjente tegninger.
En garderobe i 2. etg. er fjernet for å øke størrelsen på det ene sovereommet.
Bruken av enkelte rom kan være i strid med gjeldende regelverk.

Ferdigattest utsted den 03.02.1993

Garasje

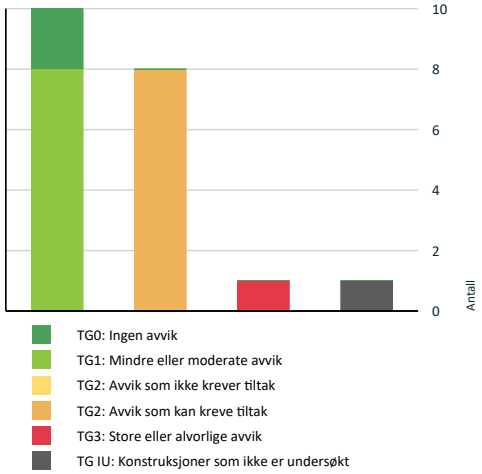
• Det foreligger ikke tegninger

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

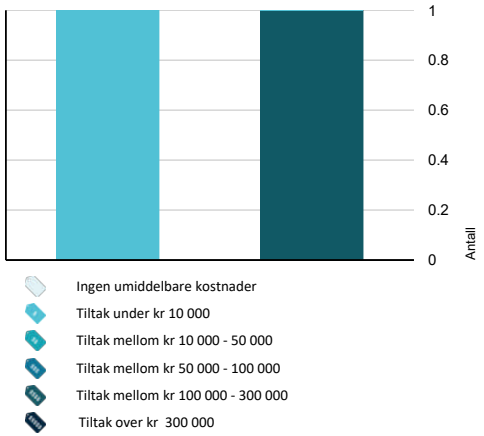
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble befart i dagslys.
På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på kaldloft som ikke lot seg befare grunnet manglende tilgang.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.
Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. minimumskravene i Forskrift til Avhendingsloven.
Bygningsdeler som ikke omfattes av minimumskravene kan likevel undersøkes hvis oppdragsgiver ønsker dette, mot tillegg i prisen.
Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, vil besiktigelsen kun baseres på det som er synlig.

Under punktet Tilbygg / modernisering, baseres all informasjon her på eiers/oppdragsgivers opplysninger gitt i egenerklæringsskjema.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse

Standard
Tradisjonell byggemetode med støpt plate på mark.
Isolert bindingsverk med stående trekledning, saltak-konstruksjon med A-takstoler tekket med takstein.

Vedlikehold
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2011	Elektrisk anlegg	Diverse oppgraderinge ifm. renovering av stue og kjøkken
2012	Diverse oppgraderinger på bad	Dusjkabinett, våtromsplater og fuktstyrt avtrekksvifte
2012	Kjøkken	Kjøkkenet oppgradert med ny innredning, benkeplate og flis på vegg. Ny integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, avtrekk. Platetoppen fra 2024.
2019	Elektrisk anlegg	Fjernet tidligere varmekabler ifm. utskifting av gulv.
2019	Diverse arbeider	Skiftet gulv i stue og installerte varmefolie.
2021	Diverse oppgraderinger på bad	Byttet kabinett med badekar, nytt blandebatteri, dusjvegg og skiftet avtrekksvifte
2021	Diverse oppussing	Pusset opp 2 soverom i 2. etg. samt ett soverom i 1. etg. Skiftet ut toalett.
2022	Malingsarbeider	Hus og garasje malt.
2023	VV-bereder	
	Terrasser og altaner	Utvidelse av terrasse ved hovedinngang ca. 70 m². Utvidelse av veranda øst fra 20 til 30m².
2023	Diverse oppussing	Oppussing av ett soverom i 2. etg.
2023	Garasje	Primet og malt garasjegulv og vegg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig

Tilstandsrapport

forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med betongstein.

Normal levetid på tegl- /betongtakstein: 30-60 år

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Det registreres bruk av museklosserf hindre mus å komme inn bak kledning.

Normal levetid på utvendig trekledning: 20-60 år

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av A-takstoler.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Normal bruksslitasje.

Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke etablert tilgang til kaldloft over hanebjelke.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilgang til kaldloft over hanebjelke, enten med loftluke innvendig eller med luke på utsiden.

TG 2 Vinduer

Toppsving vinduer med trekarmer og 2-lags glass
2-veis innadslående med trekarmer og 2-lags glass

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.
Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

Tilstandsrapport

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.

Det mangler vannbrett over flere vinduer.
Manglende dokumentasjon på valgt løsning i forhold til borleding av fukt bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.

Ved manglende beslag og vennbord over vinduer kan eventuell fukt bak kledningen renne direkte ned på vinduskarmen og forårsake vannskader på karm og innvendig konstrukjson.





TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt, Nordan
2-fløy altandør med lav brystning og 2-lags glass i 1. og 2. etg.

Enkel funksjonstest utført på dører.

Normal levetid på ytterdører i tre: 20-40 år

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger stivner over tid, dette medfører en svekkelse av isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Eldre ytterdører har dårlig isolasjonsevne og mangelfull tetting.
Det betyr at det er et vesentlig varmetap på eldre ytterdører.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrase ifm. inngangsparti mot vest på ca. 70 m²
Altan oppført med utgang fra stue mot øst på ca. 32 m²
Altan ut fra loftstue mot øst på ca. 4 m²

Utført med trykkimpregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på altan i 2. etg. målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Generelt sett er det ikke et krav om å oppgradere eksisterende bygg til dagens forskriftskrav med mindre det foretas vesentlige endringer eller ombygginger.
Dette betyr at hvis et rekkverk ble bygget i samsvar med gjeldende forskrifter på den tiden det ble oppført, trenger det ikke nødvendigvis å oppgraderes.
Selv om det ikke alltid er et formelt krav, er det alltid viktig å vurdere sikkerheten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV:
1. Etasje: Laminat med unntak av bad som har keramiske fliser
2. Etasje: Laminat på soverom. Vinyl på loftstue og WC

VEGGER:
1. Etasje: For det meste malt strie. Våtromsplater på bad.
2. Etasje: Malt trepanel.

TAK/HIMLING:
1. Etasje: Tak-ess.
2. Etasje: Malt trepanel

Flere overflater pusset opp i senere tid

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

Tilstandsrapport

(For detaljer se: Tilbygg/modernisering)

TG 0 Radon

Radonmåling i stue 1. etg og soverom 2 etg i perioden 01.11.21 til 20.01.22.
Høyeste verdi 48 Bq og høyeste årsmiddelverdi 36Bq

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet anbefales renovert, selv om dages bruk ikke nødvendigvis utgjør en umiddelbar fare for vannskader på tilliggende bygningsdeler. Dette på bakgrunn av badets alder.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utette våtrom kan forårsake fuktskader på tilliggende konstrukjsoner.
Våtrommet anbefales totalrenovert.
Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 0,0 W%



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte lyse fronter og benkeplate av heltre med mosaikkfliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, mikro. Mekanisk avtrekk over kokeplate.
Frittstående kjøleskap i nisje.
Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.
Det er ikke montert Aquqguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i overskap.
Avtrekk ført ut på yttervegg.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkel servant med 1-greps blandebatteri.
- Gulvmontert toalett

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig ventilasjon, kun lufteventil i himling.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Koblinger på bod i 1. etg.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

Tilstandsrapport

Teknisk levetid PEX-rør 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år
Teknisk levetid kobberrør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år
Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.
Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.
Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.
Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og
tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og vurdering gjøres på bakgrunn av forventet levetid.

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av vegg/takventiler og ventiler i vinduer.
Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekksventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

Datidens tekniske forskrift stilte ikke krav til ventilasjonsanlegg.
Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i teknisk rom med sluk i gulv ved bereder
Bereder er koblet til vanlig stikkontakt. / fast strømtilkobling.
Type: OZO Super 200 S / cTc Ferro Fil / Høiax Titanium ECO 200

Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer og 9 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Det er utført en del oppgraderinger på anlegget.
   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon foreligger ikke.
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    Nei

Generell kommentar

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

En enebolig med en boenhet regnes som en brannselle.
Det er derfor ingen brasellebegrensende konstruksjoner og vurdere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Iht. NGU sine kartlag er følgende avvik/risiko avdekket for grunnforholdene:

- Moderat til lav radonforhold
- Registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred

TG 2 Fuktsikring og drenering

Der boligen er etablert på støpt plate på mark er det ofte ikke nødvendig med drenering da denne kun vil ha sekundær betydning.
Om drenering er etablert er denne fra byggeår.
Vurderes med bakgrunn i alder, gode drenerende masser (sprengtsteinsfylling) i grunnen og ingen registrerte avvik i boligen å fungere som tiltenkt.

Det meste av grunnmuren er skjult bak terrasser og altaner, noe som begrenser inspeksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bruk av knotteplast mot grunnmuren, men den mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Klemlist monteres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er etablert på flatt terreng.
Det er ingen indikasjoner på fuktproblematikk med bakrunn i terrengforhold.
Vurderes å fungere som tiltenkt.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.
Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

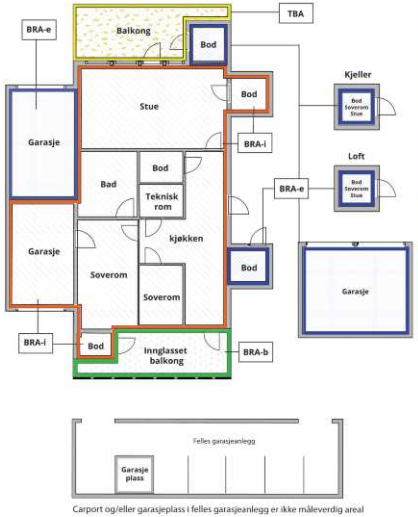
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	54			54	4	31	85
1. Etasje	77	4		81	101		81
SUM	**131**	**4**			**105**	**31**	**166**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott 1, Kott 2, Kott 3		
1. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue	Bod	

Kommentar

Deler av areal i 2. etg. på bolig er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er levert godkjente tegninger.
En garderobe i 2. etg. er fjernet for å øke størrelsen på det ene sovereommet.
Bruken av enkelte rom kan være i strid med gjeldende regelverk.

Ferdigattest utsted den 03.02.1993

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: (se "Tilbygg/mordernisering")

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2019 ble det lagt ny singel grus på eiendommen.
Comfort Installerte ny breder, og Weddes Rørservice installerte et nytt kjøkkenbatteri 19.03.25.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM				**33**	
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	4
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	André Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	173	447	0	819.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tverrvegen 5

Hjemmelshaver
Skage Line Beathe, Lauten Martin Øie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnær enebolig med gangavstand til Kolvereid sentrum, skoler, butikker, kino og idrettsanlegg.
Boligen ligger i endeveg i et etablert boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkyttet offentlilg avløpsledning.

Om tomten

Festet tomt på 819 m²
Grunneier: Toril Asbjørg Wennevik

Boligen har en skjermet og lun uteplass.
Tomten er lettstelt og pent opparbeidet. Garasje og parkering på egen tomt. .
Oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tinglyste/andre forhold

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Gjelder framfeste, festetid 80 år.
Inngått 03.06.1993

PANTEDOKUMENT
Sparebank 1 SMN

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2019

Tverrvegen 5 , 7970 KOLVEREID
Gnr 62 - Bnr 173
5060 NÆRØYSUND

Lierne takst & Eiendomsservice AS
Grønlundveien 8
7884 SØRLI

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
2000	

Standard
Frittstående garasje oppført med uisolert bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Saltak-konstruksjon med W-takstoler, tekket med takstein.
Leddport i tre med motorstyring.
Støpt gulv.
Innlagt strøm.

Vedlikehold
Det er ikke utført en teknisk tilstandsanalyse av garsje og andre bygg på eiendommen.
Garasjen er kun visuelt vurdert og fremstår med normal bruksslitasje.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
PropCloud Risikorapport		Rapporten sjekker alle tilgjengelige kartlag fra NGU for forhold vedrørende grunnforhold på eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1993/3056/69
Uthentet 2025-03-17 12:18

Returneres til:

Festekontrakt

DAGBOKFØRT
- 3 JUNI 1993 3056
SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

Dokn: 3056 Tinglyst: 03.06.1993 Emb: 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1751	Nærøy	62	173	447	

Beskaffenhet: 1 Bebygd [1] | x 2 Ubebygd
Hva skal grunnen brukes til? x B Bolig-eiendom | F Fritids-eiendom | V Forretn./kontor | I Industri | L Land-bruk | K Off. vei | A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
17 5 1	Nærøy kommune	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
0 2 0 3 6 4 [redacted]	Solrun Aarvik	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1353,00

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80 år	01.01.93

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ____ års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rettigheter og vilkår på side 3

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med: (sett X)	[x] Kartforretning/målebrev	Datert 13.03.91	
	[ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[x] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Kolvereid, den 13.10.92

Bortfesters underskrift: Hans Mo
Ordføreren i Nærøy

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hans Mo

Sted, dato: Kolvereid, den /10-92

Festers underskrift: Solrun Aarvik

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Solrun Aarvik

RETTIGHETER OG VILKÅR

1. I tillegg til kjøpesum/årlig festeavgift for råtomta, betales det for hver tomt en kjøpesum/innfestingssum for kommunens utgifter til tekniske anlegg innenfor tomtefeltet (herunder kan det også bli spørsmål om gatelys) samt tilknytningsavgift for vann og kloakk etter de til enhver tid gjeldende satser.

2. Kjøpesummen/innfestingssummen på kr 45.000,00 for tomtetekniske arbeider skal være innbetalt før ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse gis, og i alle fall senest 9 måneder etter at tomta er tildelt, eventuelt skriftlig meddelt byggeklar. Inntil det foreligger revidert regnskap tomtetekniske kostnader, er det beløpet foreløpig. Hvis beløpet ikke er betalt innen fristens utløp, og byggearbeider ikke er igangsatt, går tomta tilbake til kommunen for ny tildeling.

3. Tomtehaveren gir byggelånsbanken fullmakt til å overføre kjøpesummen/innfestingssum til kommunen i henhold til punkt 2.

4. Endelig kjøpesum/innfestingssum fastsettes når feltet er opparbeidet og revidert regnskap foreligger. Hvis overskridelsen mellom foreløpig kjøpesum/innfestingssum og endelig kjøpesum/innfestingssum utgjør mer enn 10 % av den endelige tomterefusjon tas betalingsmåten opp til vurdering for hvert enkelt felt.

   Hvis overskridelsen blir under 10 % gjøres det opp snarest og senest innen 6 mnd. etter at endelig beløp er fastsatt uten tillegg av renter.

5. Så lenge parsellen er ubebygd, kan festeren ikke overdra festeretten til andre enn ektefelle eller livsarvinger, uten Nærøy kommunes godkjenning. Festeren må ha bebygd tomta innen 2 - to - år etter festekontraktens dato. I motsatt fall skal tomta føres tilbake til kommunen for det samme beløp som er betalt for tomta uten tillegg av renter, men med tillegg av utgifter til kartforretning.

   Utgifter med tilbakeføring (dokumentavgift og tinglysningsgebyr) bæres av tomtekjøperen. Dersom det er utført arbeider på tomta, kan disse erstattes kjøperen etter formannskapets skjønn i den utstrekning arbeidene kan sies å ha forøket tomtas verdi som salgsobjekt.

6. Tomteeierne kan bli pålagt å opparbeide og vedlikeholde (herunder snøbrøyting) felles adkomstveger, avkjørsler, leikeplasser og annet areal som i h.h.t. Bygningslovens § 26, pkt. f, er regulert som "fellesareal" for flere eiendommer. I tilfelle de berørte tomteeierne ikke blir enig om fordeling av utgiftene til dette, kan hver av dem kreve spørsmålet avgjort av formannskapet.

7. Hvor de terrengmessige forhold gjør det nødvenig, må eieren uten erstatning finne seg i at kommunen eller eier av annen tomt legger sin kloakk- og vannledning over tomten.

8. Nærøy kommune forbeholder seg vederlagsfritt rett til ettersyn og kontroll av vann- og kloakkledninger. Dette fritar likevel ikke kommunen for erstatning for direkte skader som blir påført eiendommen. Eieren av stikkledninger står ansvarlig for skader som påføres eiendommen.

9. Kommunen forbeholder seg rett til oppsetting av stolper og legging av kabel for gatelys og evt. andre ledningsanlegg på tomter uten erstatning. Televerket og E-verket har samme rett for sine ledninger. Stolper eller kabelgrøfter plasseres i tilfelle nærmest mulig tomtegrensen og i samråd med eieren. Private ledninger legge etter kommunens anvisning.

10. Kommunen tar videre forbehold om at tomteområdet ikke blir benyttet til skjemmende opplager som ikke hører området til. Og festeren må finne seg i de påbud som blir gitt om til enhver tid å holde tomta i en slik stand at den ikke skjemmer omgivelsene.

    Øvrige rettigheter og vilkår i h.h.t. tomtefesteloven av 30.05.75, samt endringer, sist ved lov av 14.03.86.

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

5060-62-173-447-0

Tverrvegen 5

Rapport generert:

17. mars 2025

Risikorapport

108	3
Vurderte kartlag	Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (3)



Kvikkleire



Radon

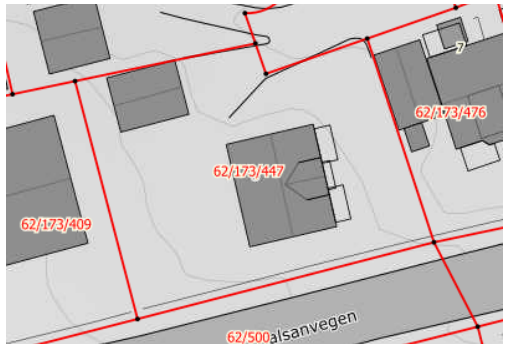


Arealressurskart

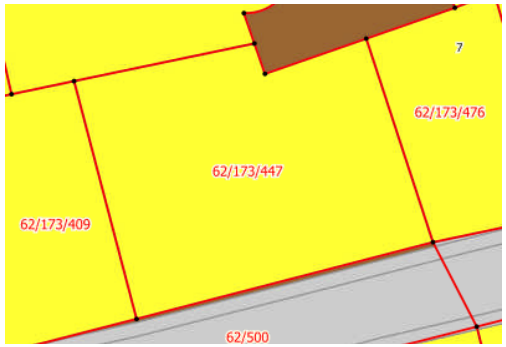
Kartoversikt



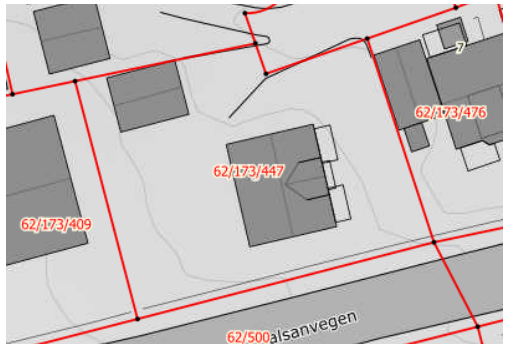
Satellittfoto



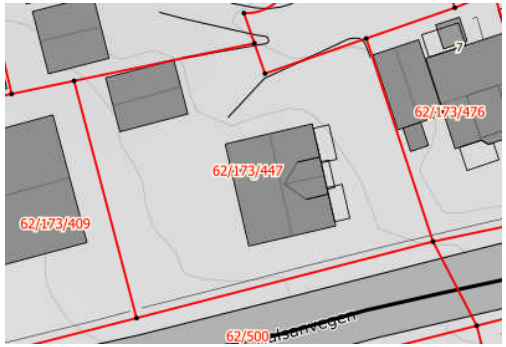
Reguleringsplaner



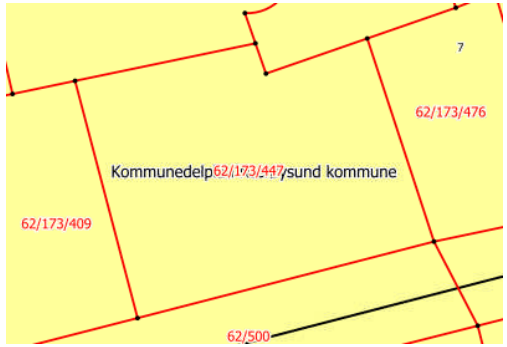
SSB Arealbruk



Vanlig kart



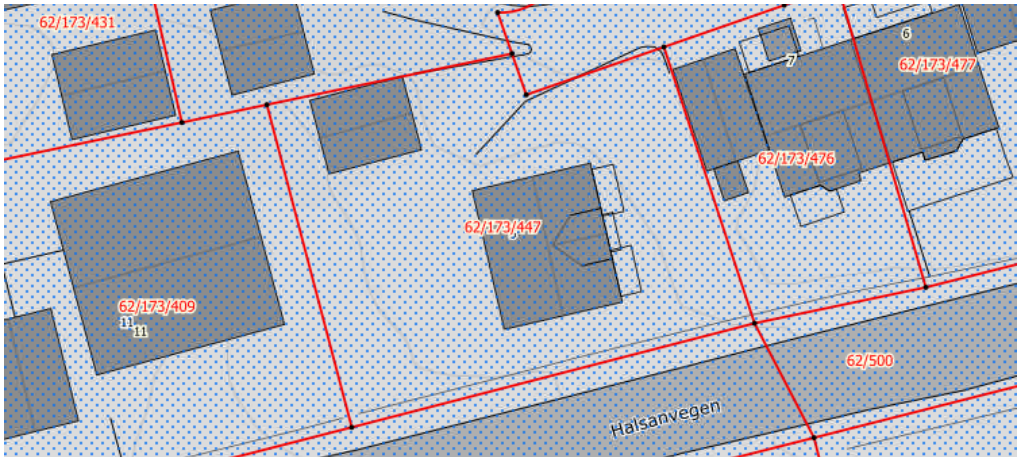
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

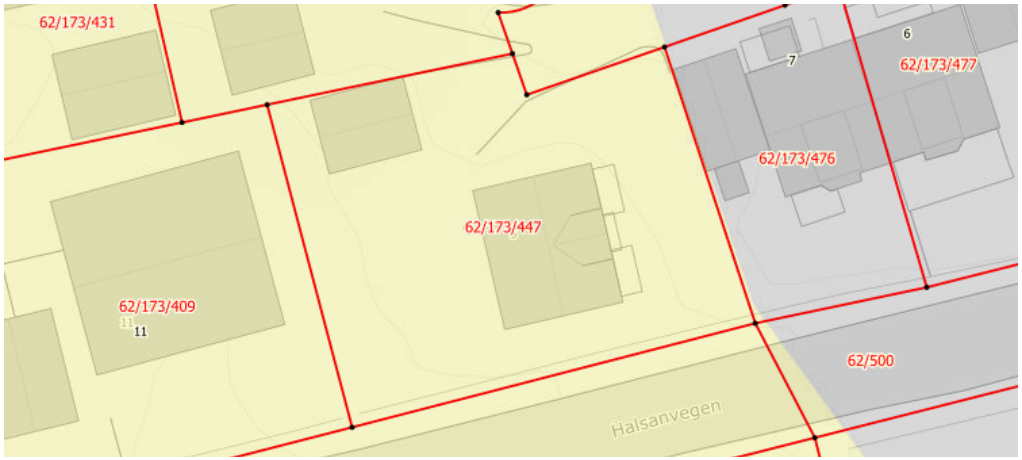
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

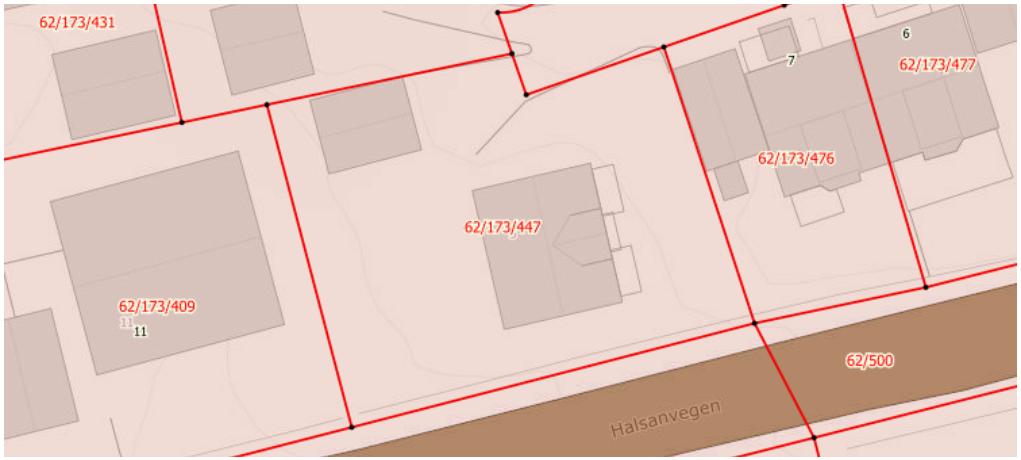
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

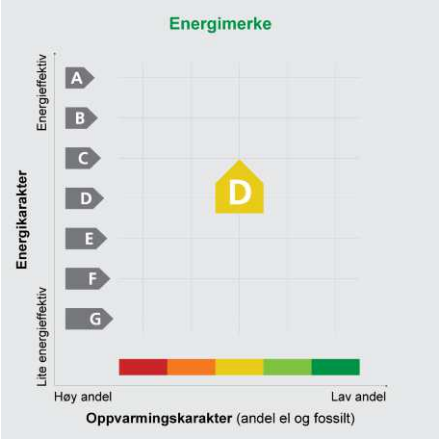
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tverrvegen 5
Postnr	7970
Sted	Kolvereid
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	62
Bnr.	173
Seksjonsnr.	
Festenr.	447
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1008433
Dato	20.05.2019



Innmeldt av	SVERRE KVAL??S??TER

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 i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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 energimerkeordingen. 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tverrvegen 5
Postnr/Sted: 7970 Kolvereid
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.05.2019 18:26:36
Energimerkenummer: A2019-1008433
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: SVERRE KVAL??S??TER

Gnr: 62
Bnr: 173
Seksjonsnr:
Festenr: 447
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

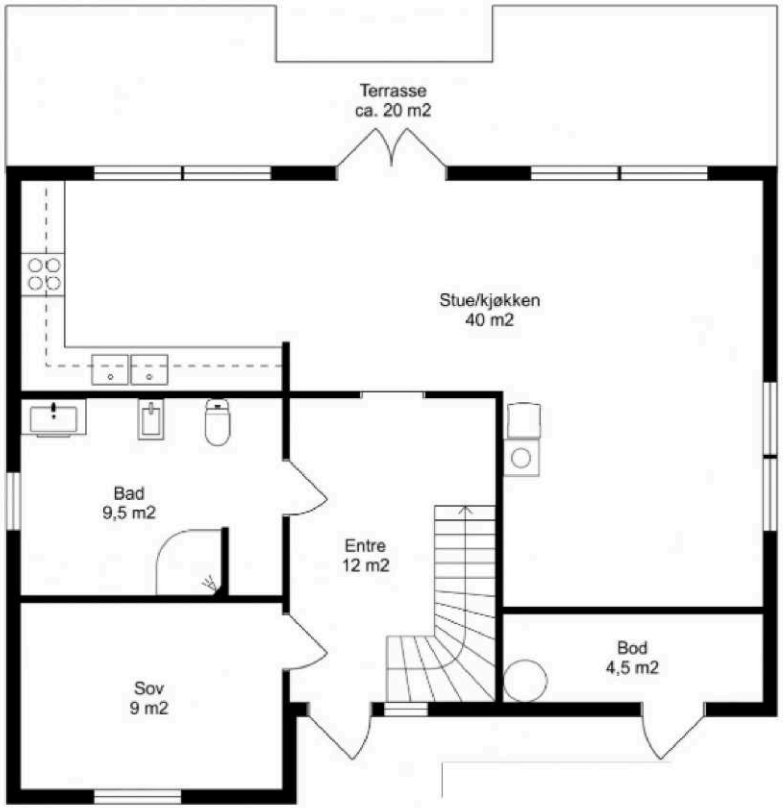
Tips 10: Fyr riktig med ved

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

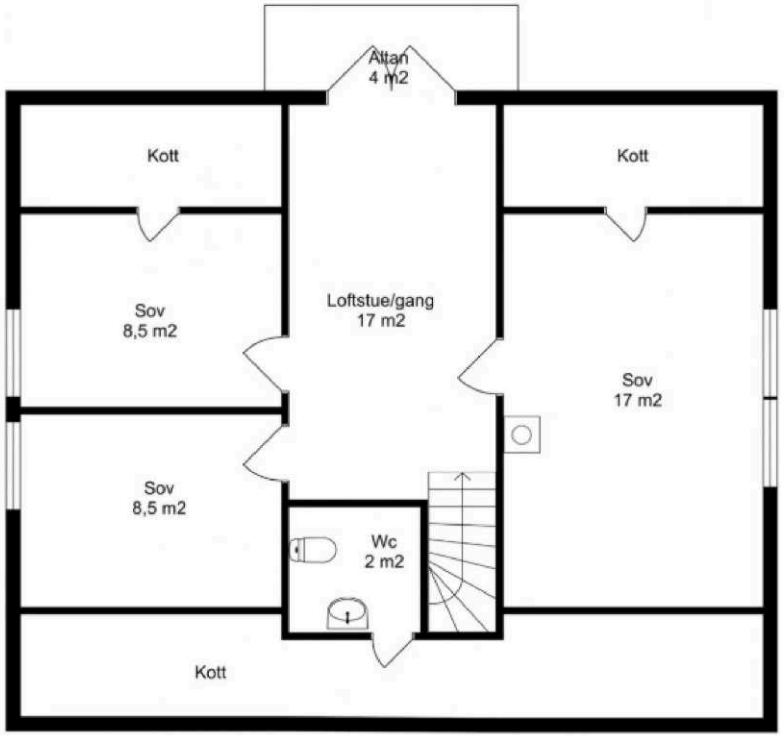
Planskissen er kun for visuell framvisning av romfordeling.
Den kan derfor avvike noe fra faktiske forhold.

Planskisse Tverrvegen 5, 7970 Kolvereid

1. etasje



2. etasje



MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: NÆRØY

Dokn: 3055 Tinglyst: 03.06.1993 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

J.nr.

Målebrev nr. 251

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	62	173	447
Bruksnavn/adresse			
Areal	820.0		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT - 3 JUNI 1993 3055 SORENSKRIVEREN I NAMDAL

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13. 3.91
Rekvirent	Nærøy komm. 7970 Kolvereid.
Bestyrer	Roe Heggdal, Tekn.kontor Nærøy komm.
Forretning	Kartforretning over parsell. for bolig. av gnr.62, bnr.173. Parsellen, som er i tråd med stadfestet reg.plan, ble oppmålt i h.h.til delingslovens paragraf 2-1, 4 og 5.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kolvereid	13. 3.91	Erling O. Hansen	Roe Heggdal

NÆRØY KOMMUNE Oppmålingsmyndighet

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5614 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
62	173	447

Representasjonspunkt: X 764533 Y 42003 Z

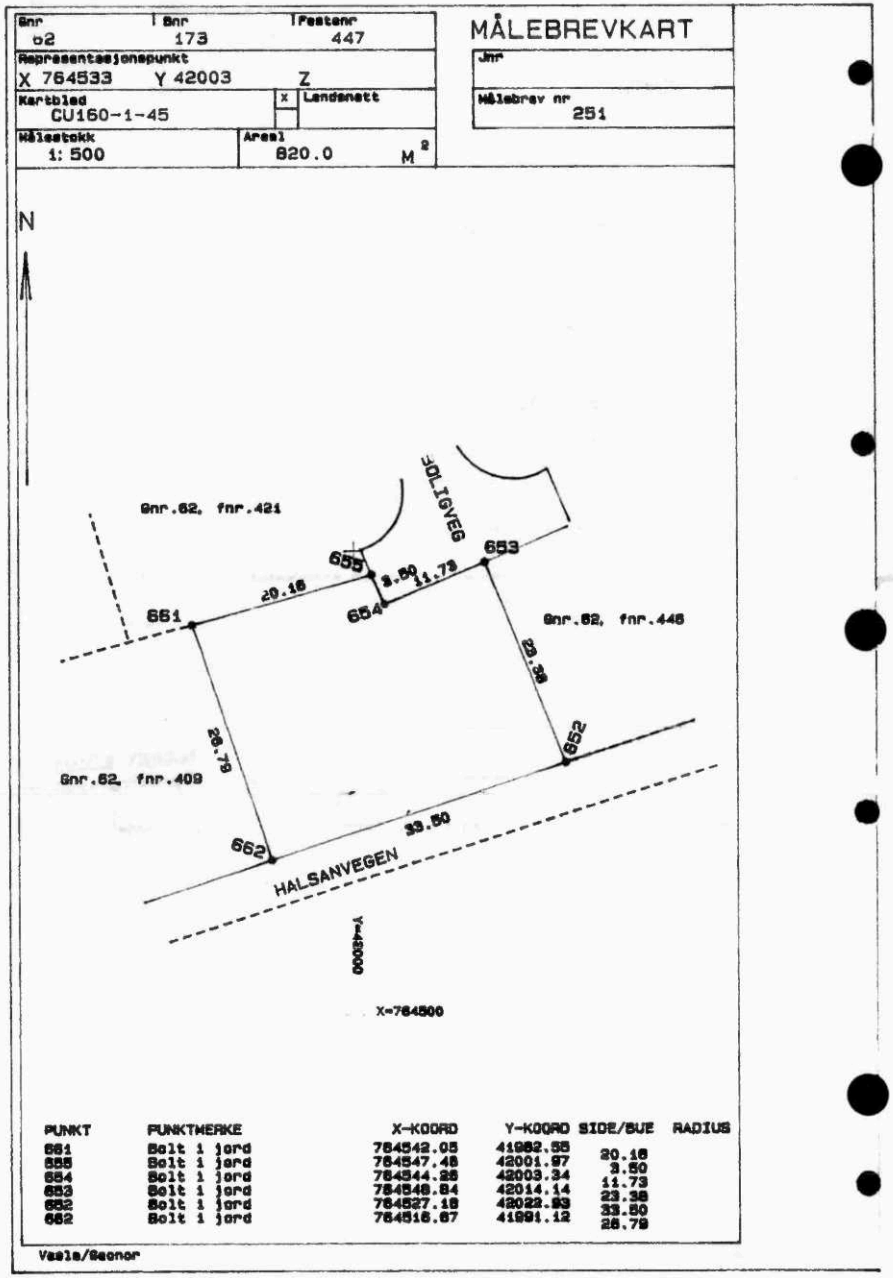
Kartblad: CU160-1-45 | X | Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 820.0 M²

MÅLEBREVKART

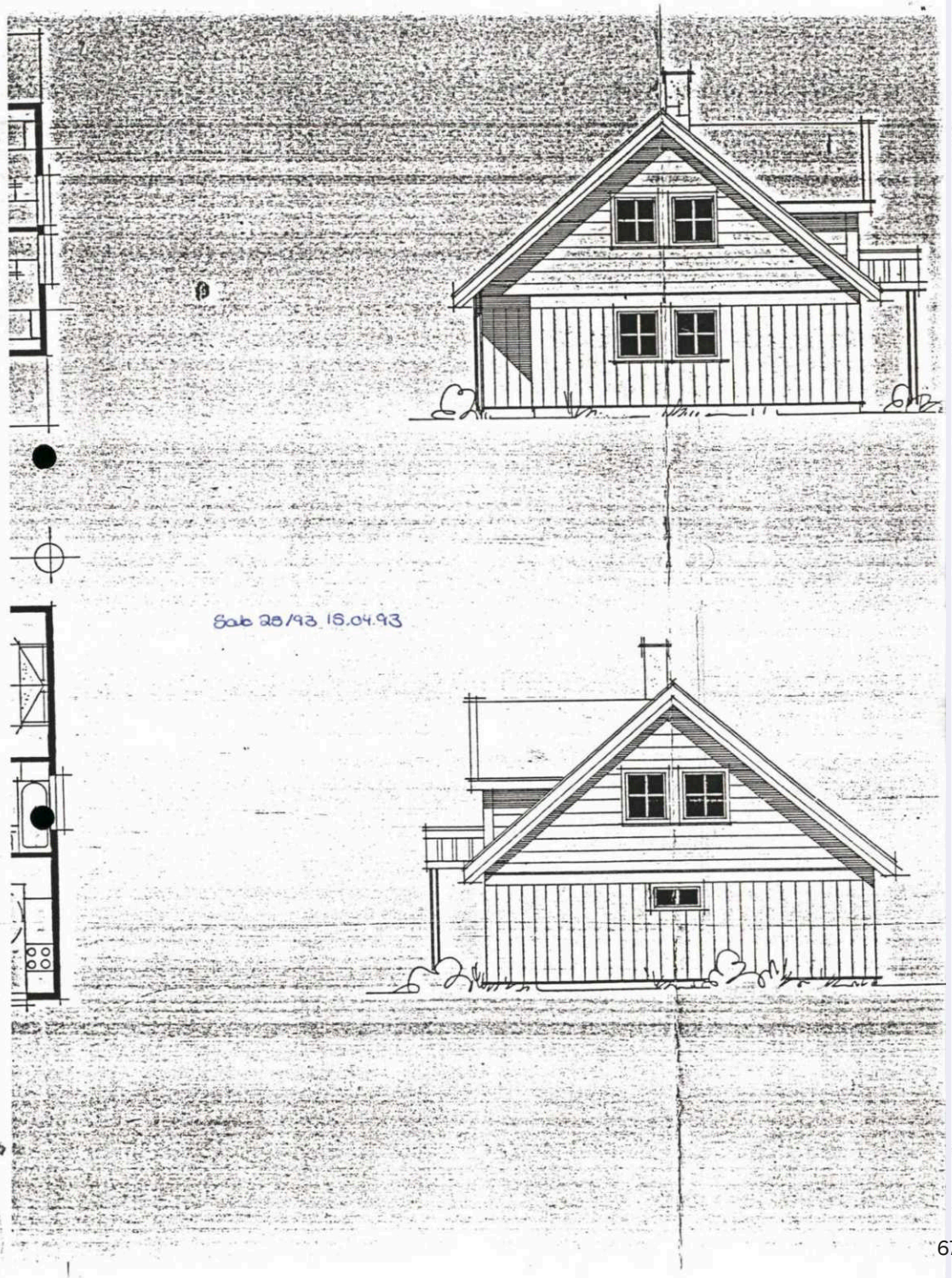
Jnr

Målebrev nr 251

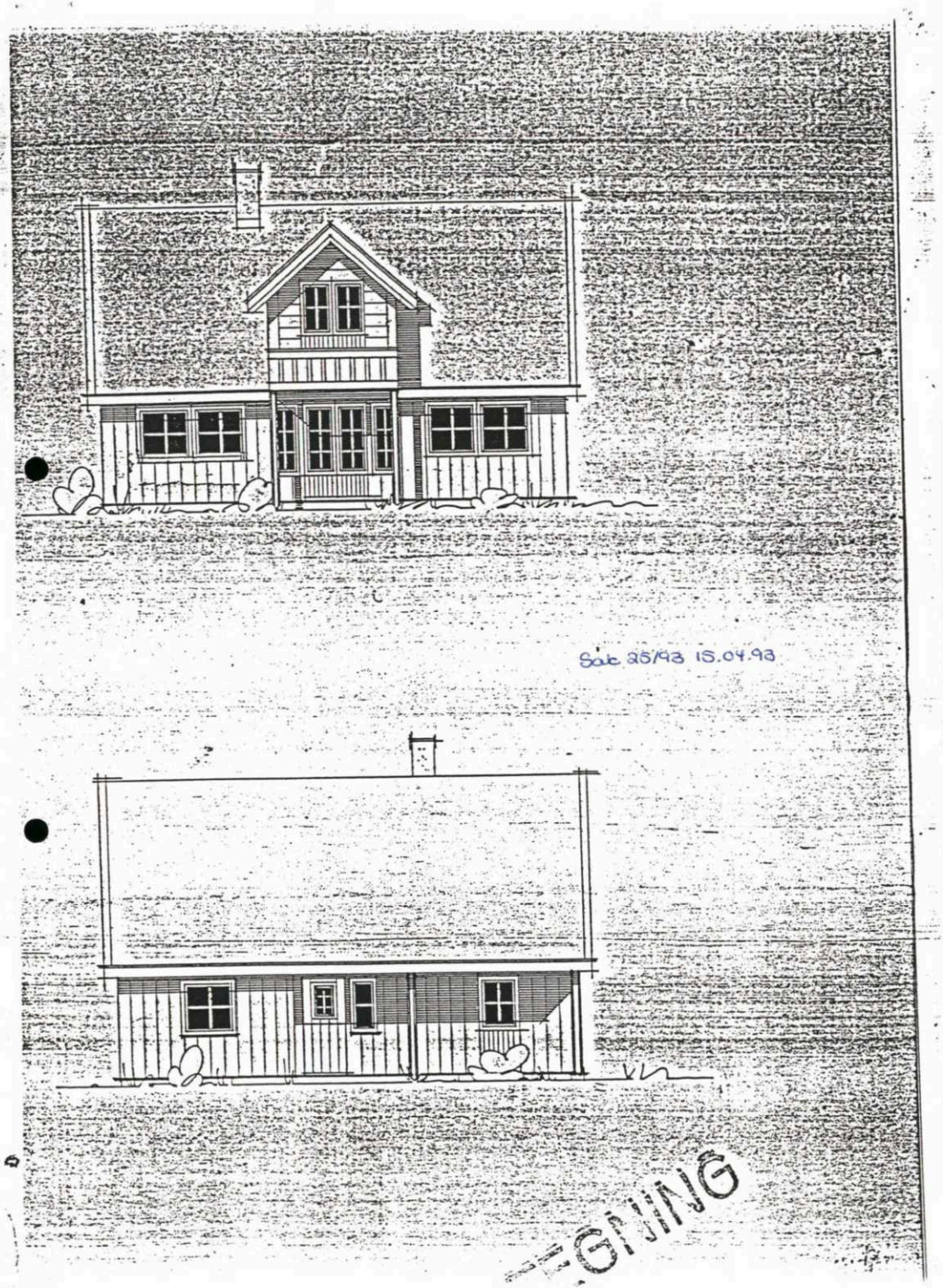


PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
661	Bolt i jord	764542.05	41982.55	20.16	
655	Bolt i jord	764547.48	42001.97	3.50	
654	Bolt i jord	764544.28	42003.34	11.73	
653	Bolt i jord	764548.84	42014.14	23.38	
652	Bolt i jord	764527.18	42022.93	33.50	
662	Bolt i jord	764518.67	41991.12	28.79	

Vasla/Saanor

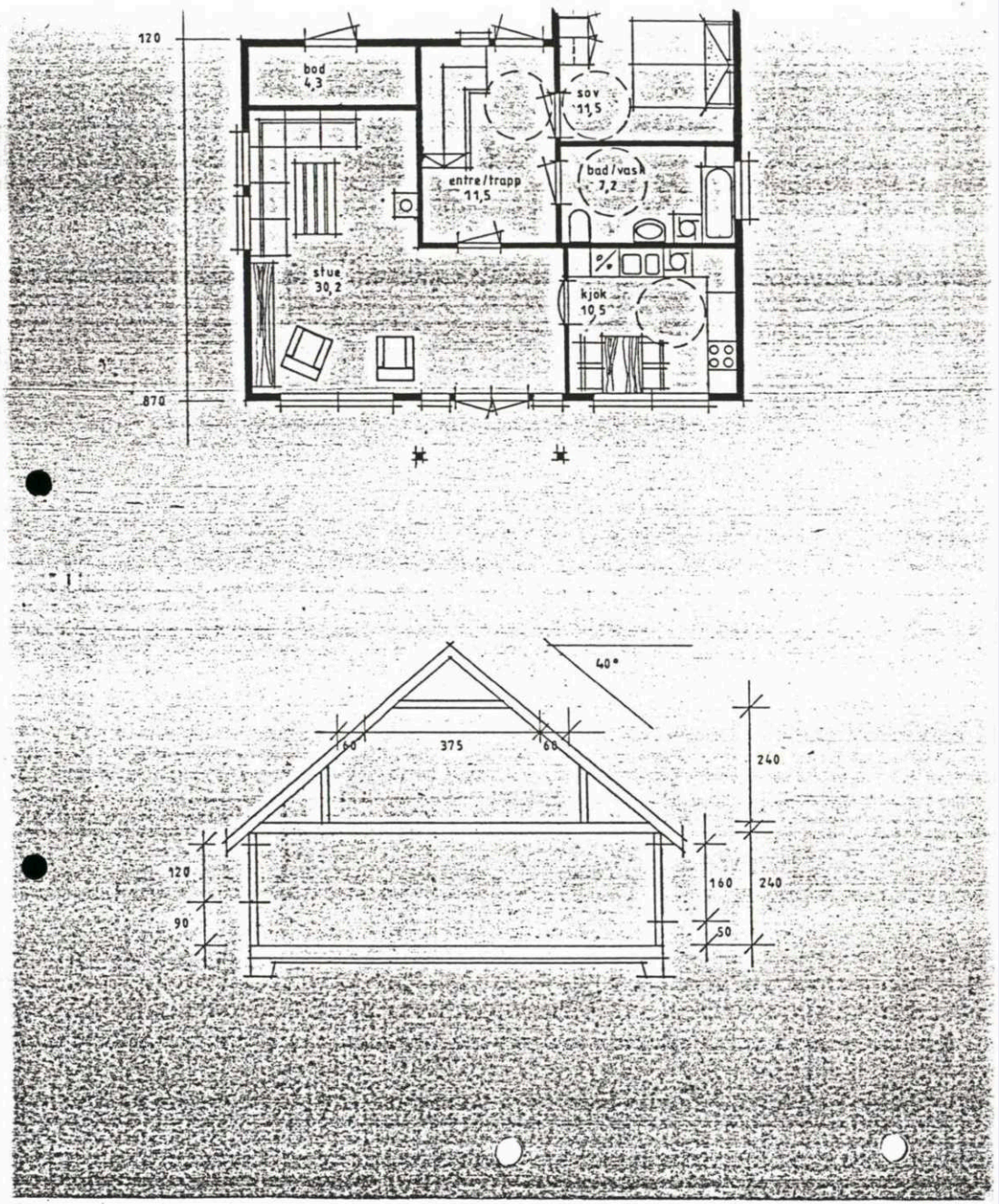


Sak 28/93 15.04.93

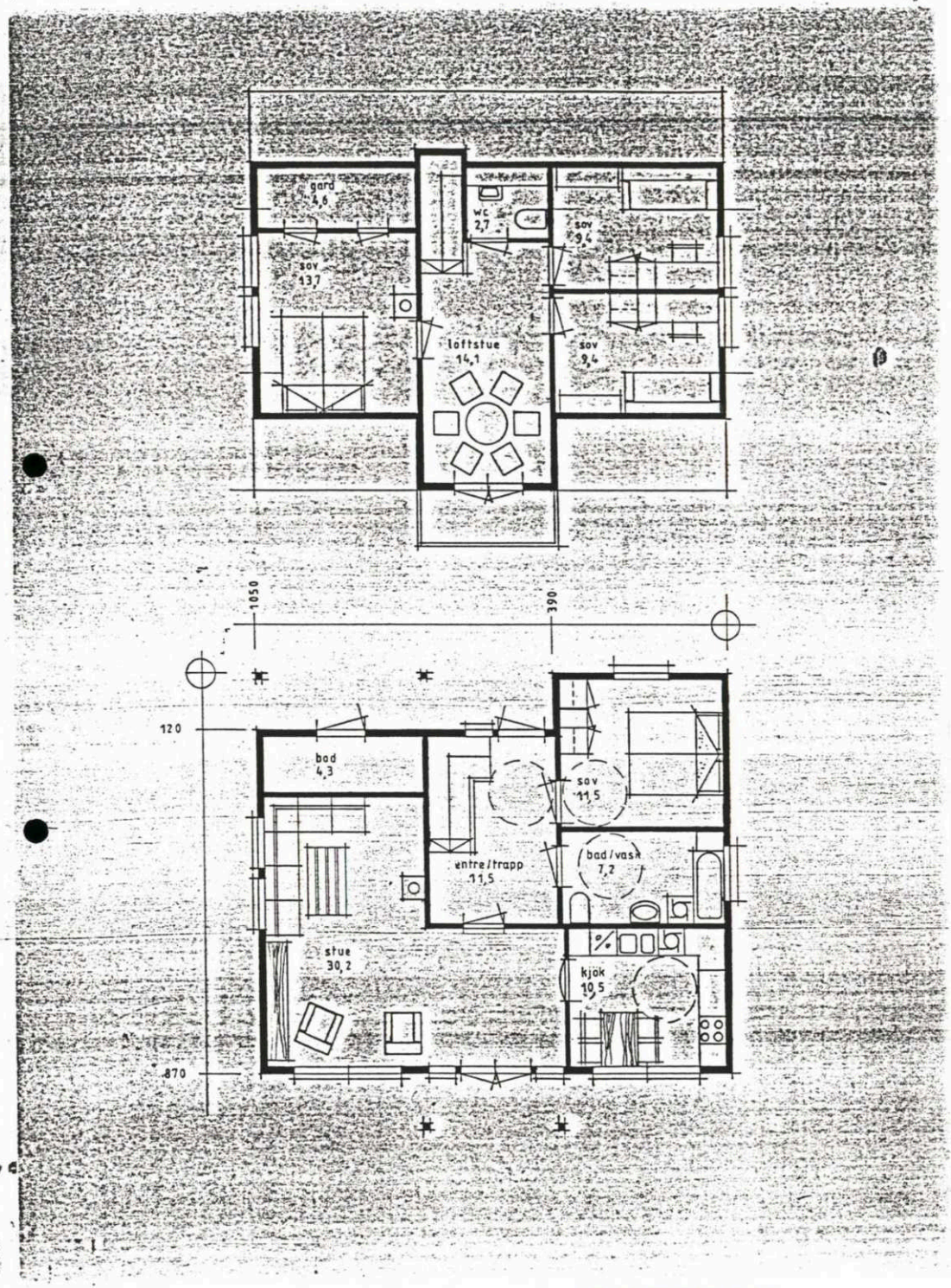


Sak 25/93 15.04.93

EGGING

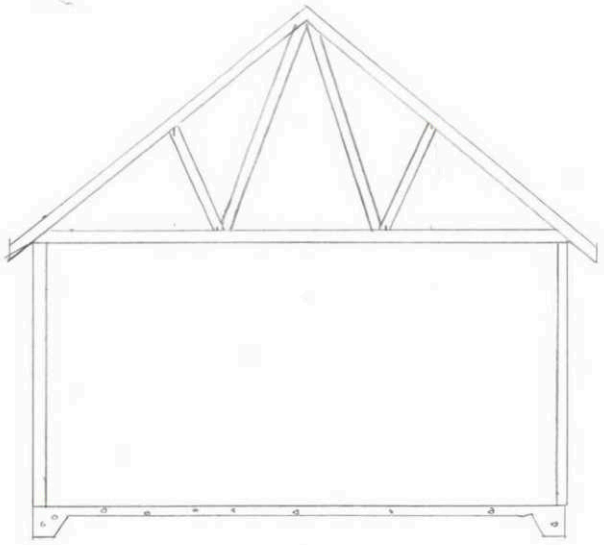


Sak 25/93 15.04.93



Sak 25/93 15.04.93


DET FASTE UTVALGET
FOR PLANSAKER
D99-140 04.10.99
Vest
Sør
Øst
Nord
målestokk 1:50
Fasadetegning Garasje
dato 24/8 - 99
Tegnet av Ivar Laugen
Eiendom Solvun Aarvik



DET FASTE UTVALGET
FOR PLANSAKER
D99-140 04.10.99
målestokk 1:50
Snitt Garasje
Dato 24/8-99
Tegnet av Ivar Laugen
Solvun Aarvik

Nærøysund Kommune
Adresse Postboks 133, 7901
Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 173 **Festenr.:** 447
Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID
Referanse: 54250036

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: NÆRØY

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse): Solrun Aarvik, 7970 Kolvereid

Byggherre (navn, adresse): Solrun Aarvik, 7970 Kolvereid

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	62	173	447	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
03.02.93	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådet	15.04.93	25/93

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

1. Gjenstår noe utv. maling/beising.
2. Nedløp takrenner gjenstår.
3. Røykvarsler/slokkingsutstyr mangler.
4. Lufteåpninger i raft for store, snø fyker inn.
5. Takkasser ikke ferdige.
6. Balkong i 2. etasje ikke ferdig, dører må sikres forsvarlig inntil balkong er ferdig.
7. Repos/trapp mangler ved inngangsdører.

Frist for utbedring: Pkt 3. utføres før innflytting.
Pkt. 2 og 4: 28.01.94.
Øvrige punkter: 31.05.94.

Underskrift

Sted: Kolvereid
Dato: 19.01.94
Stempel/underskrift: Bjørn Kristiansen
BYGNINGSKONTROLLEN I NÆRØY

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Svein Aarvik, Vignesgt. 8	2600 Lillehammer
☒ andre		
	Nærøy kom., faktuerering	7970 Kolvereid
	Nærøy ligningskontor	7970 Kolvereid

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Nærøysund Kommune
Adresse Postboks 133, 7901
Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 173 **Festenr.:** 447
Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID
Referanse: 54250036

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nærøysund Kommune
Adresse Postboks 133, 7901
Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 173 **Festenr.:** 447
Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID
Referanse: 54250036

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5445
Avløp		5416
Renovasjon		6370
Branntilsyn, feiing		696
Eiendomsskatt		2816
Festeavgift, kommunal tomt		1282

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nærøysund Kommune
Adresse Postboks 133, 7901
Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 173 **Festenr.:** 447
Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID
Referanse: 54250036

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nærøysund Kommune
Adresse Postboks 133, 7901
Telefon

Utskriftsdato: 19.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 173 **Festenr.:** 447
Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID
Referanse: 54250036

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Arealformål: bolig

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

Nærøy kommune

Kommunedelplan Kolvereid sentrum

Planbestemmelser og retningslinjer,

Vedtatt av Nærøy kommunestyre i møte den 21.09.2018, sak nr. 73/18

Revidering:

- *revidert jf. vedtak utvalg for drift og utvikling 06.02.18, PS 11/18*
- *revidert jf. vedtak utvalg for drift og utvikling 31.08.18, PS 85/18*

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplanen for Kolvereid sentrum består av følgende dokumenter som må sees i sammenheng:

- Plankartet – datert 23.01.2018
- Bestemmelser og retningslinjer – datert 26.01.2018 (dette dokumentet) med følgende vedlegg:
  - Vedlegg A: Sonekart
  - Vedlegg B: Eldre reguleringsplaner som oppheves
- Planbeskrivelse – datert 26.01.2018
- Konsekvensutredning inkl. ROS-analyse – datert 23.01.2018

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak. De juridisk bindende bestemmelsene fremgår av de enkelte bestemmelsene i dette dokumentet som hovedtekst i punkter.

Utfyllende retningslinjer er inntrukket og vist med *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig for at kommunestyret og forventninger til arealforvaltningen utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen forklarer og utfyller plankart, bestemmelser og retningslinjer.

Det henvises i bestemmelser og retningslinjer til dokumenter (veiledere, statlige retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet. Her skal som hovedregel alltid nyeste utgave legges til grunn.

Innhold

1 GENERELLE BESTEMMELSER 3
1.1 Forhold til andre planer 3
1.2 Plankrav (§ 11-9 nr. 1) 3
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2) 3
1.4 Krav ang. teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3) 4
1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4) 4
1.6 Rammebestemmelser for utbygging (§ 11-9 nr. 5) 5
1.7 Estetikk, miljø og sikkerhet (§ 11-9 nr. 6) 8
1.8 Forhold som skal avklares i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8) 11
2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1) 11
2.1 Boligbebyggelse 12
2.2 Fritidsbebyggelse 13
2.3 Sentrumsformål 14
2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting 14
2.5 Næringsvirksomhet 16
2.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 17
2.7 Fritids og turistformål 18
3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 18
3.1 Kjøreveger 18
4 GRØNNSTRUKTUR 19
5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT 20
6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 20
7 HENSYNSONER 21

1 GENERELLE BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med plangrense på plankartet.

1.1 Forhold til andre planer

1.1.1 Eldre planer

Kommunedelplanen erstatter tidligere kommunedelplan for Kolvereid sentrum vedtatt av kommunestyret 17.11.1988. Planen opphever også 25 eldre reguleringsplaner. Disse er listet opp i vedlegg B.

1.1.2 Reguleringsplaner som skal gjelde foran

Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynsone på plankartet (horisontal skravur) og opplistet i tabell under bestemmelsenes punkt 7.3. Reguleringsplaner markert med hensynsone på plankartet og reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommunedelplanen, gjelder foran arealbruk og bestemmelser i kommunedelplanen. For eventuelle tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene gjelder kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

1.2 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl § 1-6) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3), og fradeling til slike formål kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

For hvert område for framtidig boligbebyggelse skal det utarbeides samlet reguleringsplan.

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet dersom de er i samsvar med arealformål og bestemmelser i denne plan:

- BOP_F1
- Hovedombygging/ bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- Tiltak innenfor nåværende byggeområde som omfatter:
    - Nybygg inntil 500 m2 BYA og/eller 4 boenheter, men gesims- og mønehøyde som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på tomta og ikke er en etappe av et større utbyggingstiltak
    - Installasjoner og bygninger som er del av tekniske anlegg som vann-, avløps- og energianlegg.
    - Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtaler for nye utbyggingsområder skal sikre kvalitet, framdrift og finansiering av nødvendig infrastruktur, tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsarealer m.v. Behov for, og innhold i en evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse.

Utbyggingsavtale skal inngås for boligbygging der det ikke skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det skal i stedet avtales bidrag til opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet

innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelser.

1.4 Krav ang. teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

Retningslinje: Alle nye bygg med innlagt vannforsyning skal tilknyttes godkjent avløpsløsning, iht. plan- og bygningslovens § 27-2. Føringer for håndtering av overvann er gitt i punkt 1.7.5.

1.4.2 Energi og miljø

Ved nybygging eller rehabilitering av bygg med behov for oppvarming over 500 m2 BRA skal det legges til rette for vannbåren varmesystem.

Retningslinje: Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for miljø- og klimavennlige energiløsninger. Tilknytning til eventuelt nær-/ fjernvarmeanlegg skal avklares i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.

1.4.3 Transportkrevende virksomheter

Nyetablering av virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god og trafikksikker tilgjengelighet til overordnet infrastruktur.

Retningslinje: Skjemmende utelagring skal unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn. Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.

1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

For alle nye utbygginger av næringsareal skal det avsettes tilstrekkelig areal til renovasjon. For alle nye utbygginger av boligareal skal felles renovasjonsløsning søkes tilrettelagt, samt utarbeide en renovasjonsteknisk plan.

Ved planlegging av leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter skal felles løsning benyttes, dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet kan oppnås. Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

Retningslinje: Innenfor sentrumssonen (sone 1), og i områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger/ returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

1.5.1 Tekniske anlegg

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

1.5.2 Fellesareal

Fellesareal for lek og uteopphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdig-attest for tilhørende boliger kan gis.

1.5.3 Utbyggingsrekkefølge

Næringsområdene BN_F2 og BN_F3 kan ikke tas i bruk før ny samleveg fra Storbjørkåsen via Ragnhilddalen til fylkesveg 770 er etablert.

For område BN_F1 skal utbygging skje i denne rekkefølgen:
1: område A1
2: område A2
Område A1 skal være ferdig utbygd før utbygging i område A2 kan startes.

1.6 Rammebestemmelser for utbygging (§ 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vann - og avløpsanlegg
Bygninger skal ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 5 meter. Ansvarlig kommunal driftsavdeling kan i spesielle tilfeller gi tillatelse til plassering nærmere ledningstraseen.

Veger, gang- og sykkelveger (byggegrense målt fra senterlinje)
Med mindre annet er angitt i gjeldende reguleringsplaner gjelder følgende bestemmelser for byggegrense mot veg:

Sone 1 - sentrum:
- 20 m fra senterlinje mot fylkesveg 770
- 8 m fra senterlinje mot fylkesveg 528.
- Mot kommunal eller privat veg kan bebyggelsen lokaliseres med veggliv/ fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom.
- Maks 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering

Retningslinje: Plassering av bygg inntil fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggsone, ferdselssone, møbleringssone og kantsteinssone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinparkering».

Sone 2 - boligfeltene:
- 20 m fra senterlinje mot fylkesveg 770
- 15 m fra senterlinje mot fylkesveg 7108 og 8 m fra kommunale veger.

Sone 3 – spredtbygd område utenfor sentrum:
- 20 m fra fylkesveg 770
- 15 m fra fylkesveg 7108 og kommunale veger.

Innenfor hele planområdet kan frittstående garasjer/ uthus på inntil 50 m2 BYA/BRA plasseres med portvegg min. 5,0 m og sidevegg min. 2,0 m fra vegkant mot kommunal veg eller kommunal gang-/ sykkelveg.
Byggegrenser mot sjø og vassdrag:
Generell byggegrense mot sjø er 100 m i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8.

I arealer angitt som byggeområder i plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense mot sjø og vassdrag. Evt. ny bebyggelse kan likevel ikke plasseres nærmere sjø/ vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

Mot elver, bekker og innsjøer som er vannførende hele året ved normale nedbørsmengder er det byggegrense på 50 m. I soner med byggegrenser mot vassdrag gjelder bestemmelsene om tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 tilsvarende som mot sjø.

1.6.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Veileder "Grad av utnytting» H2300-B" Legges til grunn ved arealberegning og fastsetting av høyder, så fremt noe annet ikke er angitt.

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygget, der ikke annet er angitt jf. Byggteknisk forskrift veileder

Der ikke annet er spesifisert for de enkelte byggeområdene gjelder følgende krav til byggehøyde og utnyttelsesgrad:

- Tomter kan bebygges med inntil 40 %-BYA og 8,0 m mønehøyde målt til gjennomsnittlig planert terreng, gesims

1.6.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av bebyggelse og utomhusarealer skal det tilstrebes god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming og redegjøres for dette. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav. Det skal særlig legges vekt på å sikre universell utforming i områder og bygninger/ anlegg som er offentlig tilgjengelige og universelt utformet sammenknytning mellom disse.

Retningslinje: Universell utforming innebærer at hovedløsningen i de fysiske forholdene skal kunne benyttes av flest mulig, inkludert brukere med nedsatt funksjonsevne.

1.6.4 Leke- og uteoppholdsareal

I reguleringsplaner og byggesøknad skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres tilstrekkelig egnet leke- og uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder:

Sone 1:
- Minimum 15 m2 per boenhet hvorav samlet areal må være minimum 50 m2. Avstand mellom bolig og leke-/uteoppholdsareal kan maksimalt være 200 m gåavstand. Minst 50 % av felles lekeareal skal være på bakkenivå. Felles takterrasse på minst 150 m2 kan medregnes.

Sone 2 og 3:

- Minimum 50 m2 per boenhet. Areal på egen terrasse/ veranda/ balkong medregnes ikke.

Leke- og uteoppholdsarealer skal så langt mulig være universelt utformet, ha lekemuligheter for de minste barna, være trafikksikre og sikret mot støy, luftforurensning og annen helsefare.

Minst 50% av felles leke- og uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15. 00 vårjevndøgn.

Retningslinje: Det bør opparbeides flate egnet for ballspill (ca. 2 daa) pr. ca. 50 boenhet.
Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal. Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal.

1.6.5 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker følgende krav:

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Boliger		
Enebolig og tomannsbolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolig/ leilighetsbygg med mer enn 3 enheter i sone 2 og 3	1,5 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolig/ leilighetsbygg med mer enn 3 enheter i sone 1	1,2 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybel i sone 2 og 3	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Hybel i sone 1	0,5 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Forretning	1,0 pr. 50 m2 BRA	2,0 pr. 50 m2
Kontor	1,0 pr. 100 m2 BRA	0,5 pr. årsverk

For andre virksomheter enn bolig, kontor og forretning gjelder følgende retningslinjer:

Type bebyggelse		*Bilplasser*	*Sykkelplasser*
Industri, verksted, lager	*Per 100 m2*	*0,3-0,8*	*0,2-0,5*
Plasskrevende handel	*Per. 100 m2*	*0,5-1,5*	*0,3-0,6*
Barnehage	*Pr. barn*	*0,2-0,5*	*0,1-0,3*
Skole	*Pr. årsverk*	*0,2-0,6*	*1-5*
Sykeheim etc.	*Pr. seng*	*0,3-0,5*	*0,1-0,2*
Forsamlingslokale	*Pr. sete*	*0,1-0,3*	*0,1-0,2*
Idrettsanlegg	*Pr. tilskuer*	*0,1-0,3*	*0,1-0,2*
Restaurant/kafe	*Pr. sete*	*0,1-0,3*	*0,1-0,2*
Kino, teater	*Pr. sete*	*0,1-0,3*	*0,1-0,2*
Hotell	*Pr. rom*	*0,3-0,8*	*0,1-0,2*

Parkeringskravet bestemmes vanligvis gjennom reguleringsplan og skal ligge innenfor gitte intervaller.

Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

For overflateparkering legges 18m2 BRA til grunn som parkeringsareal.

Retningslinjer: minimum 5 % av parkeringsplasser i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 10 % av parkeringsplassene ved nye bolig- og næringsbygg (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) bør ha ladestasjon for elbil. Dette gjelder boligbygg utover 10 boenheter og næringsbygg utover 1000 m2 BRA.

I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler, fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.

Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum (sone 1) for mer enn 10 boenheter og næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 800 m2 BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

Retningslinje: For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.

1.6.6 Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan for tiltak i sone 1 samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlig parkeringsanlegg.

1.6.7 Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/ reklameinnretning tillates ikke.

Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og plasseres minst 2,5 meter over bakkenivå.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) så fremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan.

1.7 Estetikk, miljø og sikkerhet (§ 11-9 nr. 6)

1.7.1 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v.

Tiltak i naturomgivelser skal søkes lagt naturlig inn i terrenget for å unngå plassering i silhuett og at de blir for fremtredende i landskapet. Tiltak skal unngås plassert eksponert på odder og nes.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både ift. seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Kommunen kan kreve at dette dokumenteres gjennom illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, utomhusplan, snitt, fasadetegninger o.l.), modell eller 3D av planlagt bebyggelse.

1.7.2 Støy og annen forurensning

Støy
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, fritidsboliger, helse-institusjoner, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift og forskrift om grenseverdier for støy.

Luftkvalitet
Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljø-verndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Forurenset grunn
Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det kan foreligge jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles etter forurensningsloven/forurensningsforskriften.

1.7.3 Kulturminner

I forbindelse med regulering og søknader om tiltak skal det avklares om tiltaket kommer i konflikt med automatiske fredede kulturminner. Tilgjengelige databaser som Riksantikvarens base Askeladden skal sjekkes for oppdatert kart over kulturminner og kulturmiljøer.

Bevaringsverdige bygninger og anlegg skal tas vare på. Bygningens karakter, detaljer og eldre materialbruk skal bevares og videreføres. Bygninger kan tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand.

Uregistrerte, automatisk fredede kulturminner (kulturminneloven § 4) som oppdages under arbeid skal meldes til kulturminnemyndigheten, og arbeider skal stanses, jf. §1-8 i kulturminneloven. Dette gjelder også for samiske kulturminner og eventuelle kulturminner under vann.

Retningslinje:
Aktuelle myndigheter for kulturminner er:
- *Ordinære kulturminner; Trøndelag fylkeskommune*
- *Samiske kulturminner; Sametinget*
- *Kulturminner under vann; NTNU Vitenskapsmuseet, Trondheim*

Kulturminner fra før reformasjonen i 1537, inkl. samiske kulturminner eldre enn 100 år og marine kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

1.7.4 Natur, landskap og grønnstruktur

Nye reguleringsplaner og søknader om tiltak skal vurderes opp mot bestemmelsene i natur-mangfoldloven § 7 og kontrolleres opp mot oppdaterte registre og temakart som omhandler sårbare arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold.

Hensynet til naturmangfoldet skal avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til natur-mangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Retningslinje: Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på viktige sentrumsnære naturområdet, kulturlandskapet, samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.

Skjemmende skjæringer/ fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabankens «Fremmede arter i Norge med Norsk svarteliste 2012» bør unngås i grønnstrukturen. Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.

1.7.5 Sikkerhet mot naturskade

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggteknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.

Flom og overvann
For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVE's retningslinjer. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand (stormflo). Ny bebyggelse skal ikke anlegges med lavere golvnivå enn kote +3 m.o.h. (NN2000). For naust skal delen av naustet som ligger under kote +3 ha materialbruk og bygningsfysikk som tåler og legger til rette for tørking etter at bygningsmassen har vært utsatt for fukt. Eventuelle tekniske installasjoner og føringer må etableres over kote +3.

Ved nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal det redegjøres for håndtering av overvann og flomveger.

Rasfare
Innenfor areal med registrert kvikkleire, eller andre områder med marine avsetninger der en har grunn til å tro at kvikkleire kan forekomme skal det foreligge en geoteknisk vurdering før tiltak kan settes i gang. Ved tiltak i områder med potensiell stein- eller snøskredfare skal det foreligge en ingeniørgeologisk vurdering før tiltak settes i gang.

1.8 Forhold som skal avklares i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8)

1.8.1 Generelle utredningskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal Miljødirektoratets sjekkliste for planbeskrivelse legges til grunn for planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning. For reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredningen omfatte relevante rammer gitt i Vedlegg IV i forskrift om konsekvensutredninger.

1.8.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres, iht. PBL § 4-3, ved utarbeidelse av planer for utbygging. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder skal legges til grunn.

1.8.3 Trafikksikkerhet

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til, og tilrettelegges for, trafikksikre og attraktive snarveger/ gang- og sykkelforbindelser til leke- og aktivitetsområder.

1.8.4 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.
Statens stråleverns veileder «Bolig nær høyspentanlegg» skal legges til grunn for detaljplanlegging.

1.8.5 Barn og unge i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivaretatt.

1.8.6 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen vil bl.a. være å tilrettelegge for gående og syklende, sikre tilgang til grøntarealer og tilrettelegge for fysisk aktivitet. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. «Folkehelse og kommuneplanlegging - Moment og tipsliste, IS-0333» (Helsedirektoratet, 2011) skal legges til grunn.

1.8.7 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. KRÅD´s veileder «Tryggere nærmiljøer» skal legges til grunn for planarbeidet.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)

Gjelder generelt for all bebyggelse innenfor planområdet hvor ikke reguleringsplan eller særskilte bestemmelser gjelder foran

2.1 Boligbebyggelse

Generelle krav til utnytting, byggehøyde og takform gjelder for eldre boligområder uten gyldig reguleringsplan. For nye boligområder med plankrav vil disse forholdene avklares i ny eller eksisterende plan.

2.1.1 Utnyttelsesgrad

For utbygging som ikke berøres av gjeldende reguleringsplan eller plankrav gjelder følgende:

Sone 1:
- Minimum 3 boenheter per dekar

Sone 2:
- Enebolig/enebolig med sekundærleilighet. Maks 40 %-BYA.
- Flermannsbolig med inntil 4 boenheter. Maks 50 % BYA
- Rekke-/kjedehus og leilighetsbygg med mer enn fire boenheter: Maks 65 %-BYA.

Sone 3:
- Maks bebygd areal = 300 m2-BYA.

Områdene B_F1, B_F3, B_F4, B_F5 kan benyttes til eneboliger, flermannsboliger/ leilighetsbygg.

Område B_F2 skal benyttes til leilighetsbygg med minimum 4 boenheter per dekar.

Frittliggende garasje/ uthus kan innen alle sonene oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m2. Fellesgarasjer for flere boenheter tillates med større areal forutsatt at en holder seg innenfor tillatt tomteutnytting.

2.1.2 Høyde

Boligbebyggelse med skråtak (over 6 grader fall), med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,0 m og maksimal mønehøyde på 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde. Der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Garasje/ uthus med skråtak (over 6 grader fall), med unntak av pulttak, kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

2.1.3 Takform/ byggeskikk

Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger.

I områder med eneboligbebyggelse skal ny bebyggelse plasseres og utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

2.1.4 Tilpasning terreng

Boligområde B_F1 ligger i bratt terreng. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal nye veger og tomter legges slik at man unngår store skjæringer og fyllinger.

Boligområde B_F3 ligger tilgrensende Storbjørkåsen massetak. Ved utarbeidelse av detaljregulering for området skal det avsettes et skjermende vegetasjonsbelte mot byggeområder som grenser til Storbjørkåsen massetak.

2.1.5 Mangfold av boligtilbud

Retningslinje: Det bør innenfor planområdet legges til rette for en variasjon av boligtyper og leilighetsstørrelser.

2.1.6 Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor sone 1 skal min. 30% av boligene ha tilgjengelig boenhet.

Retningslinje: Områder innen sone 1 og sone 2 som på grunn av nærhet til sentrumsfunksjoner og topografi/ fremkommelighet er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha høyest mulig andel. En tilgjengelig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.2 Fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger innenfor planområdet. Eksisterende godkjent fritidsbebyggelse kan fornyes og utvides innenfor rammene av følgende bestemmelser:

2.2.1 Fritidsboliger

Fritidstomter kan bebygges med inntil 200 m2-BYA.

Maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 4,0 og 6,0 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Er det vei frem til fritidsboligen skal det avsettes minst 1 parkeringsplass som inngår i beregningsgrunnlaget.

2.2.2 Naust

For BFR-1 Litjbjørkneset gjelder følgende bestemmelse:

Naust skal bygges i rekke med maks avstand 1,5 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter. Naust tillates ikke større enn 40m2.

Tomter til eksisterende naust tillates fradelt inntil 0,25 daa.

Naust skal ha tradisjonell byggestil med saltak med mellom 20 og 45 grader. Maksimal gesims- og mønehøyde for naust skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5,0 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Naust tillates ikke større enn 40 m² – BYA.

2.3 Sentrumsformål

2.3.1 Formål

Området vist som sentrumsformål på plankartet er det primære handelssentrumet i Kolvereid. Innenfor arealkategorien «sentrumsformål» er det tillatt med utbygging til følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/ overnatting og bevertning, herunder nødvendige grønt- og trafikkarealer til bebyggelsen.

Det tillates ikke boliger i 1.etg mot Sentrumsgata. Det tillates heller ikke høye, lukkede sokkeletasjer (f.eks. høy garasjekjeller) i fasaden mot Sentrumsgata.

Retningslinje: Plasskrevende varehandel bør lokaliseres utenfor sentrumsområdet.

2.3.2 Utnyttelsesgrad

Tomtene kan bebygges med inntil 80 %-BYA, under forutsetning at generelle krav til leke/ uteoppholdsareal, jfr. pkt. 1.6.4, oppfylles. Minimum 3 boenheter per dekar.

2.3.3 Høyde

Maksimum gesims-/ mønehøyde 16,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer). Ny bebyggelse skal ha minimum gesimshøyde 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.3.4 Varelevering

Retningslinje: Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.

2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Ved søknad om tiltak vil det kreves situasjonsplan som viser total utnyttelse og bruk av hele området.

2.4.1 BOP 1 og BOP 6 og BOP_F2 Barnehager

Området skal nyttes til barnehage og tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barns lek og uteaktiviteter.

Minimumsareal til lek og uteopphold skal være 24 m2 pr barn over 3 år og 32 m2 pr barn under 3 år og utformes i samsvar med «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet).

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA under forutsetning av at krav til uteoppholdsareal og tilstrekkelig parkering oppfylles.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m (2 etasjer) målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.4.2 BOP 2 – og BOP_F1 Kolvereid kirke

Område BOP2 skal benyttes til offentlig kirkebygg.

Innenfor området BOP_F1 tillates offentlig parkeringsplasser og servicebygg i forbindelse med drift av Kolvereid kirke og kirkegård. Alle nye tiltak innenfor området skal tilpasses og harmonere med kirkebygget. Mindre servicebygg kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 6,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tomteutnyttelse for begge områdene er 80 %-BYA.

2.4.3 BOP 3 – skoler og idrettshaller

Området skal nyttes til offentlige skole- og idrettsbygg, med tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barn og ungdoms lek og uteaktiviteter.

Minimum egnet uteoppholdsareal (MUA) skal være 10 000 m2, og økes til 15 000 m2 dersom totalt antall elever på området overstiger 300. Inntil halvparten av uteoppholdsarealet kan dekkes av tilgrensende areal avsatt til kombinasjonsformål offentlig og privat tjenesteyting/idrettsanlegg.

Bygninger bør ikke oppføres høyere enn inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

> Retningslinje: *I forbindelse med skole må det sikres eget areal for av- påstigning fra busser og privatbiler. Det må legges vekt på at trafikk til og fra området kanaliseres til veger som har kapasitet til den økte trafikken. Busstrafikken bør legges til Idrettsvegen med innkjøring fra øst og utkjøring mot vest og nord fremfor å trekke bussene inn i Sentrumsgata.*

2.4.4 BOP 4 – Rådhus og kulturhus

Området skal nyttes til offentlig administrasjonsbygg og kulturhus.

Maksimal tomteutnyttelse er 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 15,0 m målt til planert terreng ved bygningens høyeste fasade.

2.4.5 BOP 5 Helse- og omsorgsbygg

Området kan nyttes til offentlige og private bygninger for helse og omsorg.

Maksimal tomteutnyttelse er 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 12,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.4.6 BOP 7 - Gamle skoletomta

Området skal nyttes til offentlig administrasjonsbygg

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA. Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m (2 etasjer) målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.5 Råstoffutvinning

2.5.1 BRU – Storbjørkåsen

All uttak, drift og etterbehandling i området avsatt til massetak skal skje som angitt i driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Der reguleringsplanen for uttaket fraviker fra kommunedelplan, gjelder kommunedelplanen foran.

Arealer øst for Bjørkåsveien skal ved avsluttet steinuttak tilbakeføres som grøntareal og inngå som utvidelse av GF2. Arealene på vestsiden av vegen skal ved avsluttet uttak ha formål LNF(R).

2.5.2 BRU_F1

Området for framtidig massetak. Åpning av nytt massetak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan som også inneholder plan for etterbehandling.

2.6 Næringsvirksomhet

2.6.1 Formål

Områdene avsatt til næringsvirksomhet kan nyttes til industri,- håndverks- og lagervirksomhet. Innenfor område BN7 og BN_F1 tillates i tillegg forretning (plass- og transportkrevende handel). For framtidige næringsområder (BN_F1og BN_F2) skal det utarbeides detaljreguleringsplaner før områdene bebygges.

Områdene skal bebygges med minimum BYA = 50%

> *Retningslinje: Innenfor område BN1-BN9 kan det ved søknad om tiltak bli krevd situasjonsplan som viser total utnyttelse og bruk av hele området.*

2.6.2 Område BN1, BN2, BN3, BN4, BN5, BN6, BN7 – Leirvikmyra

Tomtene kan bebygges med inntil 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 10,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.6.3 Område BN8 - Storbjørkåsen

Tomten kan bebygges med inntil 80 %-BYA.
Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntill 16,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng

2.6.4 Område BN9 og BN_F4 Moen Marin

Tomtene kan bebygges med inntil 90 %-BYA.

Bygninger nord for Korsnesvegen kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 23,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Området sør for Korsnesvegen kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimum høyde for kraner settes lik kote + 40 (NN2000)

2.6.5 Område BN10 – Storvika

Områdene avsatt til næringsvirksomhet kan nyttes til industri,- håndverks- og lagervirksomhet.

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

2.6.6 BN_F1

Fremtidig næringsområde der det tillates forretning (plass- og transportkrevende handel).

Omlegging av flyttlei for rein skal være godkjent av Landbruks- og matdepartementet før oppstart av planarbeid for området.

2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.7.1 Område BKB1 og BKB2

Områdene kan benyttes til bolig-, forretning- og/eller kontorformål.

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims./mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinje: Ny bebyggelse skal fortrinnsvis være i 2 etasjer.

2.7.2 Varelevering

Retningslinje: ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legge til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuell kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak

2.7.3 Område BKB_F1

Området er avsatt til idrettsanlegg/offentlig- og privat tjenesteyting. I området tillates bebyggelse, opparbeidede utearealer og parkering som fremmer bruken av området som aktivitetspark, idrettsanlegg og skoleområde.

Idrettsanlegg skal opprettholdes, men plassering kan endres innenfor området gjennom reguleringsplan.

2.8 Fritids og turistformål

2.8.1 Formål

Området BFT kan benyttes til campingplass med mindre campinghytter for utleie, oppstillingsplasser for campingvogn og bobil, samt tilhørende servicebygg.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRA-STRUKTUR

3.1 Kommunalteknisk anlegg

Det kan etableres bebyggelse og anlegg i tilknytning til utslipps- og renseanlegg for kloakk. Maks 50 %-BYA. Bygninger kan ha gesims-mønehøyde inntil 10,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 Havn

Innen området tillates trafikk, oppankring og øvrig virksomhet knyttet til industridriften på land. Også mer permanent oppankring og installasjoner som er nødvendig for industridriften, som f.eks. flyte-dokk tillates.

3.3 Kjøreveger

- Veger angitt i plankartet som «Hovedveg» er fylkesveg 770.
- Veger angitt i plankartet som «Samleveg» er fylkesveg 528 og kommunale veger.
- Veger angitt i plankartet som «Atkomstveg» er private veger.

Gjeldende byggegrense mot offentlig veg er angitt i pkt. 1.6.1.

3.3.1 Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler til offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av vegmyndighetene. Rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn for vurdering av avkjørsler fra fylkesveg.

3.3.2 Frisikt

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg og gateutforming». Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå.

3.3.3 Gang-sykkelveg

Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett), turtraseer og snarveger.

4 GRØNNSTRUKTUR

Alle områder vist som grønnstruktur innenfor planområdet skal være offentlig tilgjengelig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og skjøttet på tilfredsstillende måte.

Retningslinje: Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen mm. må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg o.l. skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.

4.1 Turdrag

Innenfor området tillates opparbeidet tursti/ lysløype.

4.2 Friområde

Område GF - Litjbjørkneset

Området er avsatt til offentlig badeplass- og rekreasjonsområde. Innenfor området tillates etablert mindre bygg inntil 30 m2 i 1 etasje. Eksempler på bygg som kan tillates er toalett, omkledningsrom, gapahuk, baderampe o.l. Bygg og konstruksjoner innenfor området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Område GF2 – Slåttamyra

Området er avsatt til skistadion, aktivitetsløype og parkering. Nødvendig bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjent søknad.

Område GF_F1 Slåttamyra

Området er avsatt til skistadion

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1.1 Formål

Innen LNF(R)-området tillates bygninger og anlegg for stedbunden næring som landbruk, reindrift, fiske, akvakultur, samt anlegg for å sikre ferdsel til sjøs. Hva som inngår i landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet går blant annet fram Veileder H-2401 «Garden som ressurs».

Eksisterende godkjent bebyggelse for andre formål kan fornyes og utvides innenfor rammene av bestemmelsenes punkt 2.1 og 2.2 med underpunkter.

Retningslinje: Tiltak skal ikke være til hinder for utøvelse av reindrift, eller vesentlig berøre flytt-/trekkleier eller andre viktige områder for reindrifta. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftsinteresser, bør uttalelse fra berørt reindbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

5.1.2 Dispensasjoner

Retningslinje: Ved vurdering av dispensasjonssøknader for ny bolig eller næringsbebyggelse i LNF(R) – områdene skal det legges vekt på jordvern, og at tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse/ inngrep.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1.1 VS - småbåthavn

Innenfor området tillates det etablert småbåthavn med tilhørende installasjoner. Alle tiltak i sjø som; utfyllinger, kaier, legging av ledning/ rør, flytebrygger etc. skal avklares i forhold til Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven før tillatelse kan gis.

6.1.2 VFR – Friluftsområde i sjø - Litjbjørkneset og Kolvereidvågen

Innenfor området tillates det ikke etablert anlegg eller konstruksjoner som er til hinder for områdets bruk for allmenheten som bade og rekreasjonsområde. Mindre badeplattformer kan tillates.

6.1.3 VFFFN – Områder for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur

Innen området tillates ikke etablering av akvakulturanlegg.

Ordinært vedlikehold av eksisterende brygger er unntatt søknadsplikt.

Utvidelse av eksisterende brygger og etablering av nye bryggeanlegg krever detaljert reguleringsplan.

7 HENSYNSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner - H 370

Innenfor angitt fareområde for høyspentledning tillates ikke nye bygninger. For plassering av nye boliger nær faresonene vises det til bestemmelsenes pkt. 1.8.4.

7.2 Sone med angitte særlige hensyn - H 520

Innen området markert med hensynsone for reindrift (flyttlei), tillates ikke etableringa av nye bygninger eller anlegg som er til hinder for bruk av arealet som flyttlei for tamrein.

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner – H 730

Automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelovens § 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkl. sikringssonen, og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som nevnt i kulturminnelovens § 3, er forbudt uten særskilt tillatelse.

7.4 Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde - H 910

7.4.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Planområdene er vist på plankartet som hensynssone etter § 11-8 f.

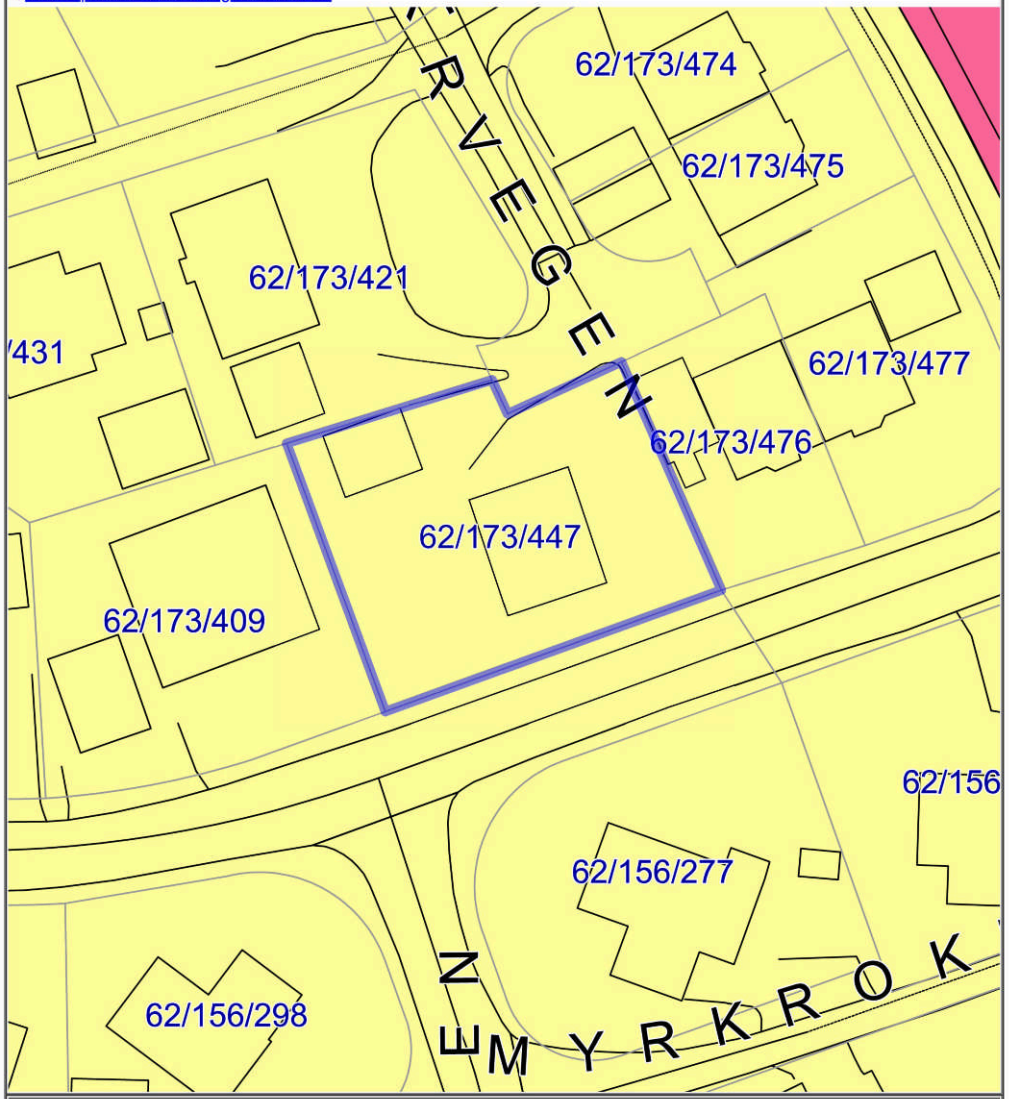
* For Plan ID 1987-001 og 2004-002 som berører Sentrumsgata gjelder kun plankartet. Bestemmelser i kommunedelplanen går foran bestemmelser i reguleringsplanene der det er avvik.
* For Plan ID 1999-001 gjelder kommunedelplanen foran bestemmelser og plankart der det er avvik.

Plan ID	Vedtak	Endret	Plannavn	Plantype
1987-001	1998-07-02		Kolvereid Sentrum – Del 1 - forretningsområde	Detaljreg. plan
1998-001	1998-03-26		Odden-Rønningen	Detaljreg. plan
1999-001	1999-09-09		Storbjørkåsen massetak	Detaljreg.plan
2000-001	2000-02-17	2008-09-03	Brekkabakken Etappe 1	Detaljreg. plan
2000-002	2000-09-21		Langmyra	Detaljreg. plan
2004-002	2004-06-10		Kolvereid Torg	Detaljreg. plan
2008-001	2008-04-02		Kolvereid familiecamping	Bebyggelsesplan
2012-001	2012-03-08		Øvre Brekka	Detaljreg. plan
2012-002	2012-12-12		Boliggruppe ved Bjørkåsvegen	Detaljreg. plan
2013-001	2013-02-18		Innfarten	Detaljreg. plan
2014-001	2014-08-05		Del av Kolvereid sentrum - Bjørkåsvegen 14	Detaljreg. plan
2017-012	2017-03-09		Kolvereid sentrum Bakkalandet	Detaljreg. plan
2017-002	2017-06-22		Rønningsmyra boligfelt	Detaljreg. Plan
2018-008	2018-06-21		Hagan steinbrudd	Detaljreg.plan

SITUASJONSKART

NÆRØYSUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 173	Fnr: 447	Snr: 0
		Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 19/3-2025 Sign:				Målestokk 1:500

X Raster-problem: Gunnkartgratoneraster1



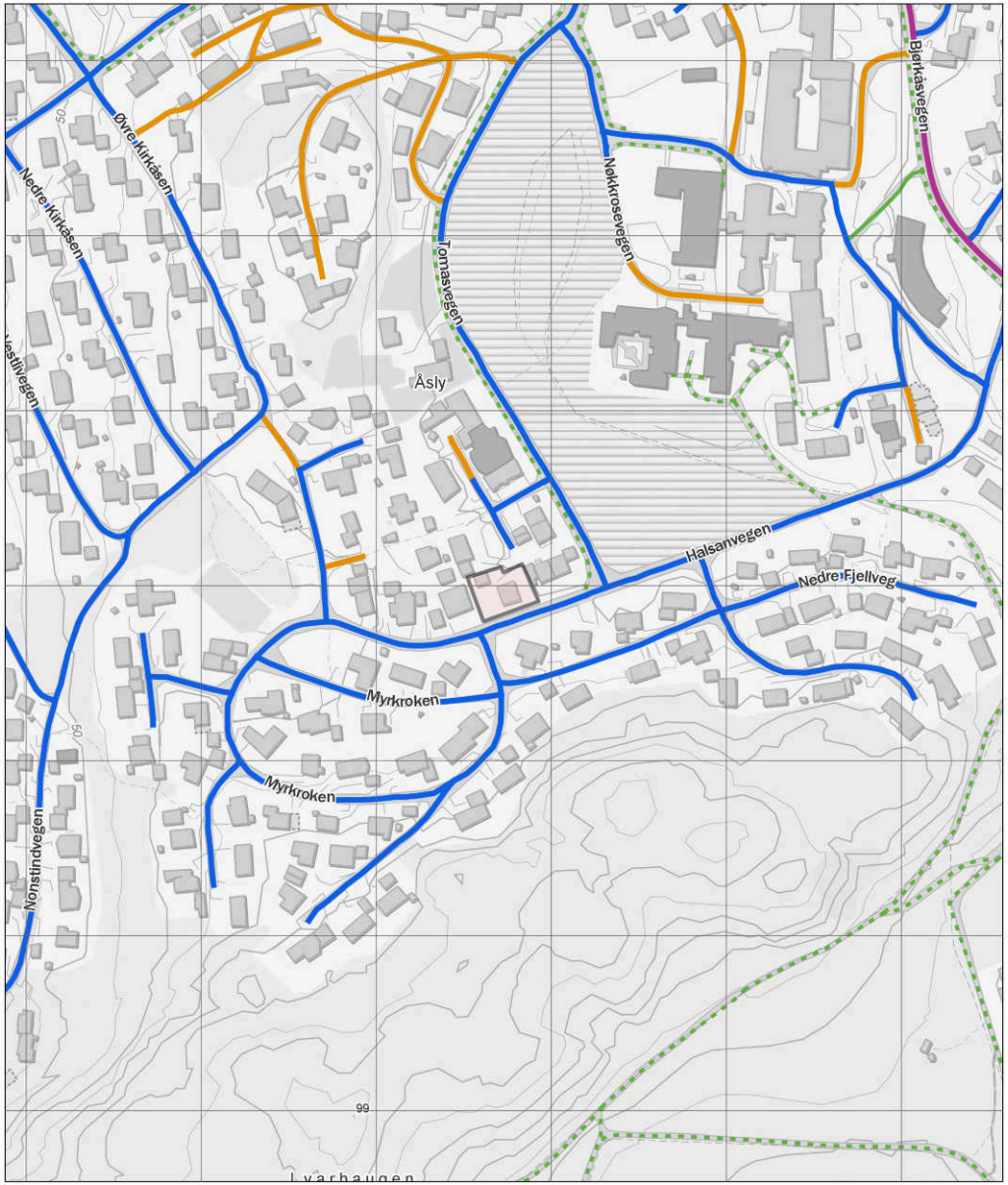
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Nærøysund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 62/173/447/0
Adresse: Tverrvegen 5, 7970 KOLVEREID

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/03/2025



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 173, Festenr 447	**Kommune:**	5060	Nærøysund
Adresse:				
Veiadresse:	Tverrvegen 5, gatenr 51628 7970 Kolvereid	**Grunnkrets:**	206	Kolvereid-øst
		Valgkrets:	12	Kolvereid
Oppdatert:	14.12.2019	**Kirkesogn:**	9110807	Nærøy
		Tettsted:	7194	Kolvereid

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.06.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	819,8 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/62/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5060/62/173/409	0,0
			Mottaker	5060/62/173/421	0,0
			Mottaker	5060/62/173/422	0,0
			Mottaker	5060/62/173/426	0,0
			Mottaker	5060/62/173/427	0,0
			Mottaker	5060/62/173/431	0,0
			Mottaker	5060/62/173/432	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/1	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/2	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/3	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/4	0,0
			Mottaker	5060/62/173/437	0,0
			Mottaker	5060/62/173/438	0,0
			Mottaker	5060/62/173/447	0,0
			Mottaker	5060/62/173/474	0,0
			Mottaker	5060/62/173/475	0,0
			Mottaker	5060/62/173/476	0,0
			Mottaker	5060/62/173/477	0,0
			Mottaker	5060/62/173/492	0,0
			Mottaker	5060/62/173/492/1	0,0
			Mottaker	5060/62/173/492/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/62/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5060/62/173/409	0,0
			Mottaker	5060/62/173/421	0,0
			Mottaker	5060/62/173/422	0,0
			Mottaker	5060/62/173/426	0,0
			Mottaker	5060/62/173/427	0,0
			Mottaker	5060/62/173/431	0,0
			Mottaker	5060/62/173/432	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/1	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/2	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/3	0,0
			Mottaker	5060/62/173/436/4	0,0
			Mottaker	5060/62/173/437	0,0
			Mottaker	5060/62/173/438	0,0
			Mottaker	5060/62/173/447	0,0
			Mottaker	5060/62/173/474	0,0
			Mottaker	5060/62/173/475	0,0
			Mottaker	5060/62/173/476	0,0
			Mottaker	5060/62/173/477	0,0
			Mottaker	5060/62/173/492	0,0
			Mottaker	5060/62/173/492/1	0,0
			Mottaker	5060/62/173/492/2	0,0
Etablering av feste	Forretning:	03.06.1993	Avgiver	5060/62/173	-820,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/62/173/447	820,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.03.2025 14:43 – Sist oppdatert 14.03.2025 14:43
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tverrvegen 5	Bolig	136,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.04.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	10.08.1993
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1994
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13565899			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				
L01			46,0		46,0				

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:	04.10.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.1999
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18205009			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0				

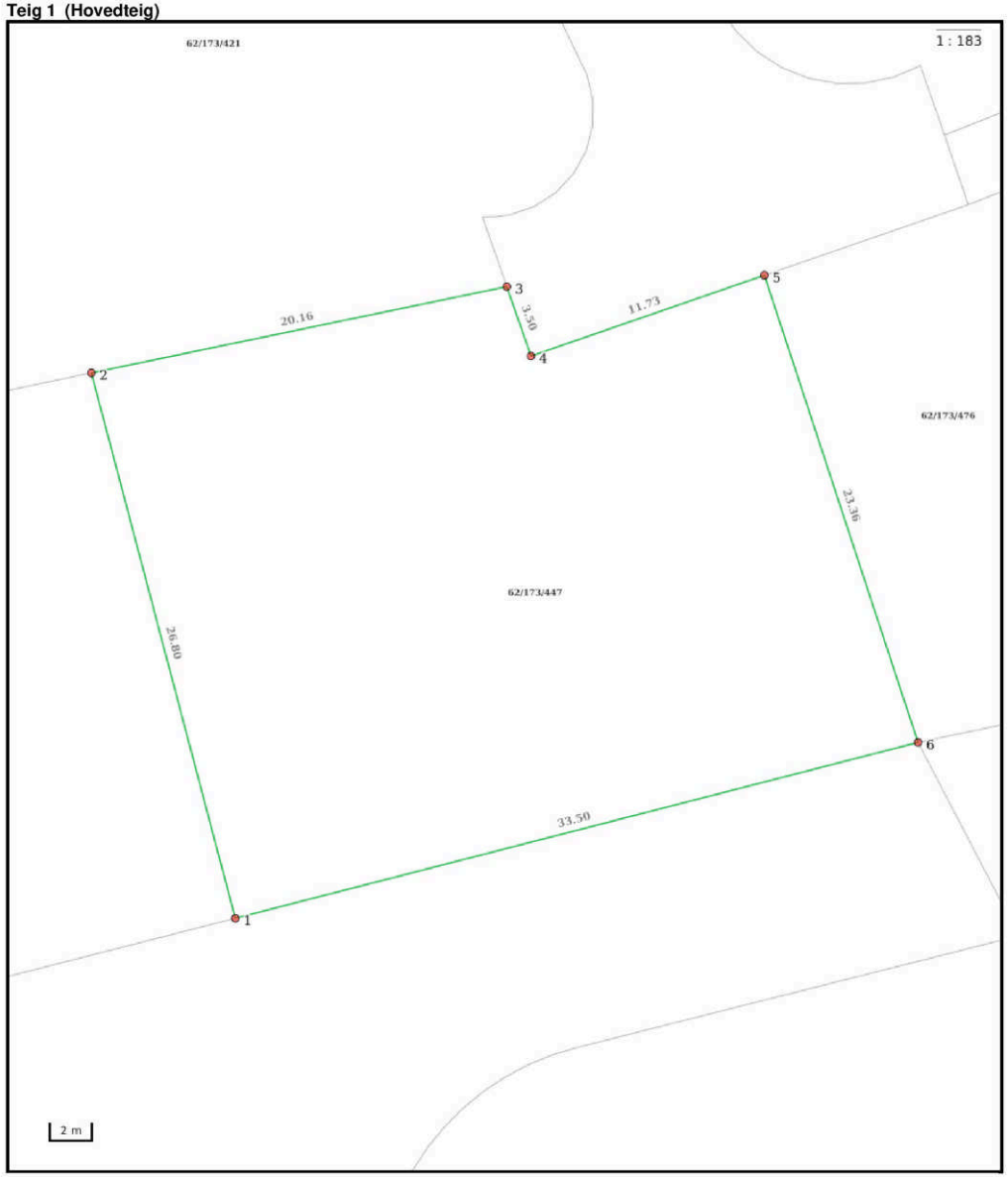
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 819,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 195 279,62	623 361,24	26,80m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 195 304,77	623 351,98	20,16m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Annet grensemerke
3	7 195 310,72	623 371,24	3,50m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
4	7 195 307,54	623 372,70	11,73m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 195 312,41	623 383,37	23,36m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 195 291,01	623 392,74	33,50m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

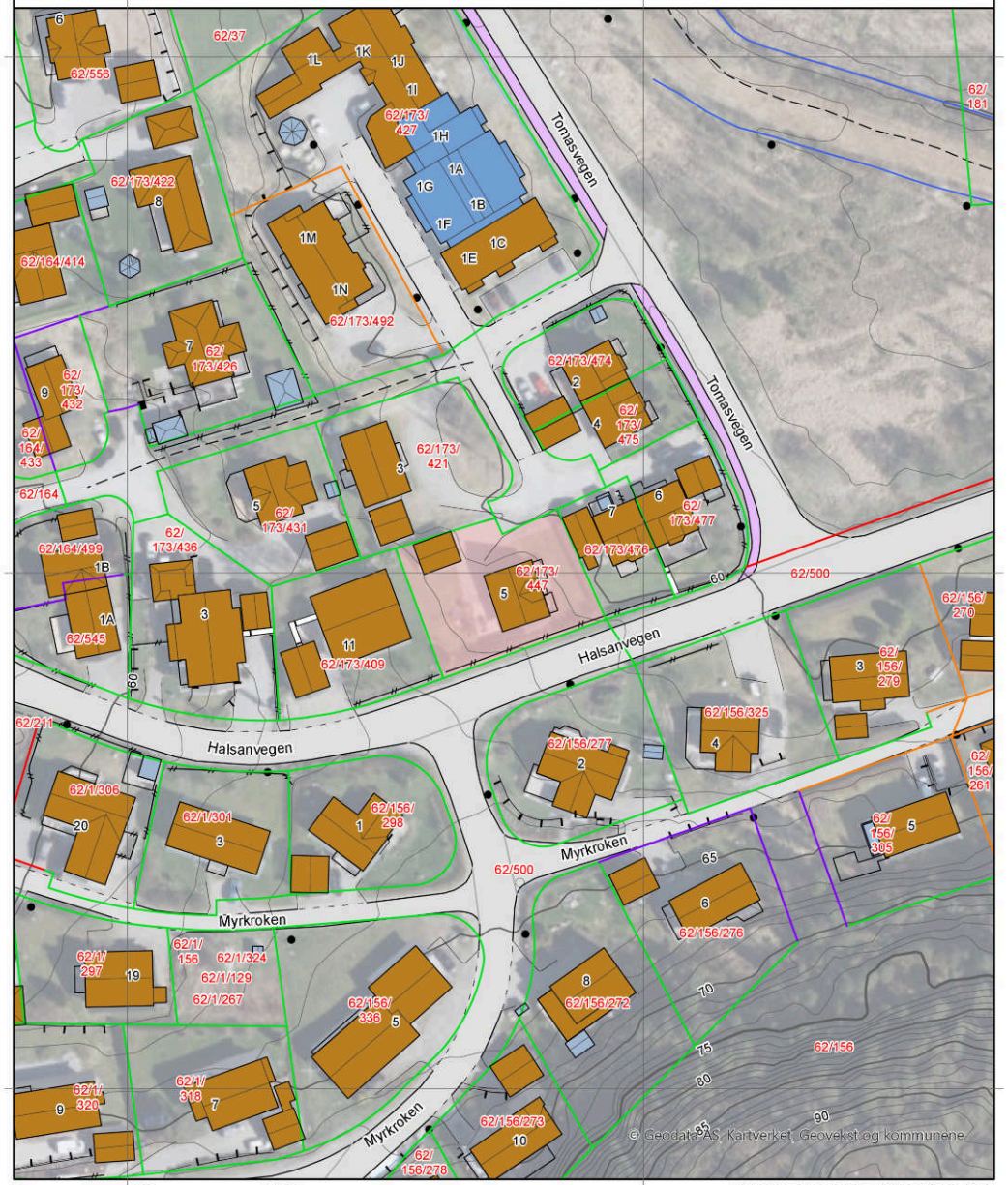
ambita

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/62/173/447/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.3.2025



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.

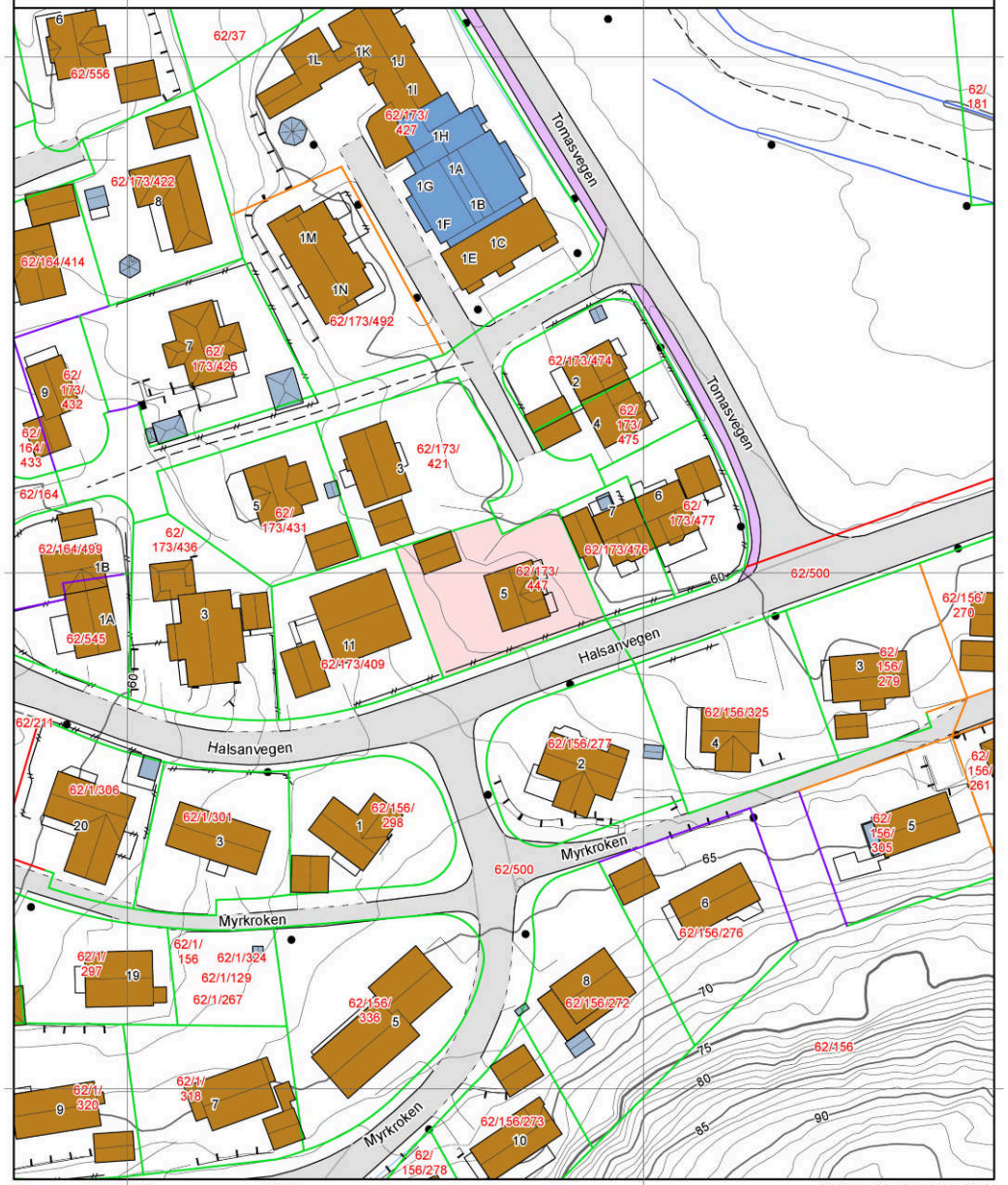
ambita

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/62/173/447/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Notater

Notater

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 54250036 / Mats Andersen, tlf. 472 46 618
Tverrvegen 5, 7970 Kolvereid.
Gnr. 62, Bnr. 173, Fnr. 447, Nærøysund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 54250036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.04.2025

Mats Andersen
Eiendomsmegler/ Fagansvarlig

472 46 618
mats.andersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Rørvik
Havnegata 3c, 7900 Rørvik

eiendomsmegler1.no