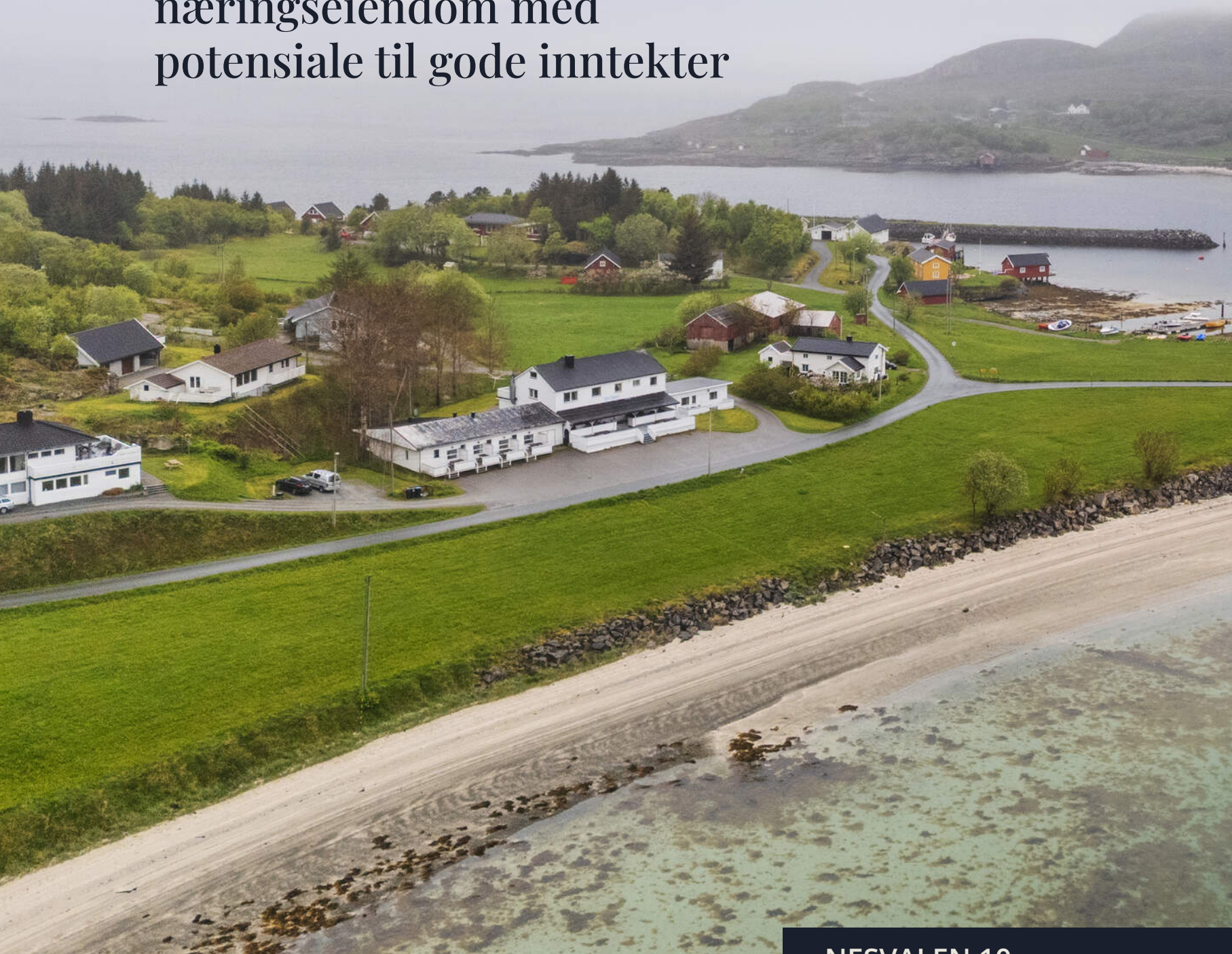


PROAKTIV

Kombinert bolig - og
næringseiendom med
potensiale til gode inntekter



NESVALEN 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nesvalen 10, 7180 ROAN

Gnr./Bnr.: Gnr. 167, bnr. 39, i Åfjord kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 74.840,-

Totalpris: 3.024.840,-

Boligtype: Kombinasjonslokale

Byggeår: 1967

BRA: 705 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt: 1738.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Informasjon om boligen
18	36	39	40
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
86	93	106	
Energiattest	Kommunal info	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyde!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Spennende næringseiendom med mulighet for restaurantdrift og utleie av 7 leiligheter. Idyllisk beliggenhet nær sjøen.

Roan er mest kjent for rik natur med et langstrakt øyparadis og flere fine badestrender. Området tiltrekker seg særlig de som ønsker å koble av fra hverdagens tempo og heller være tett på naturen, men også de som er ute etter aktivitet og eventyr i vakre omgivelser.

Den nærmeste dagligvarebutikken er Coop Marked Roan, som ligger i Roan sentrum, omtrent 6 kilometer fra Nesvalen. Her finner du et utvalg av dagligvarer og nødvendige varer for hverdagen.

For et større utvalg av butikker og tjenester, kan du reise til Åfjord sentrum, som ligger cirka 60 kilometer unna.

Selger har etter overtakelse oppgradert gjestegården med:

- Nytt brannalarm anlegg
- 3 nye varmepumper
- Nytt tak/balkong mellom 1 og 2 etasje.
- Diverse nye elektro arbeider
- Nytt rør i rør mellom 1 og 2 etasje
- Div. oppmaling innvendig/utvendig
- Forsikringsselskap har oppgradert/pusset opp store arealer i 1. etg. og 2. etg. etter vannskade, med blant annet helt nytt baderom i 2 etasje

Til sammen omfatter dette arbeider for rundt kr 2 500 000.

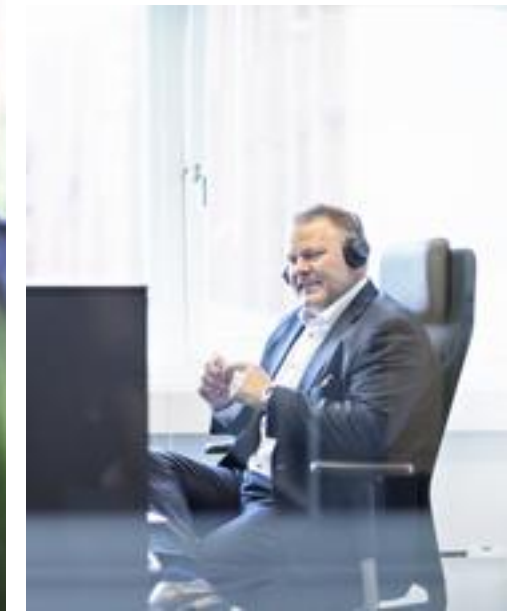
Daglig leder **Steinar Skaanes**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

VELKOMMEN TIL NESVALEN 10

Vi starter utendørs – eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved strandkanten på Nes i kystkommunen Roan.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomtestørrelse

1738 m²

Beskrivelse av tomt

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Næringsbygg over to plan med kjeller og loft. Bygningen er oppført i mur- og trekonstruksjoner. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med papp, decra og lakkerte/malte takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2 og 3-lags glass. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 13. april 2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Raymond André Moen (befaringsdato: Søndag, 13. april 2025)



SJELDEN MULIGHET

Her får du en sjelden sjanse til å overta en fullt utrustet eiendom med potensial for utleie og restaurantdrift - midt i hjertet av vakre Roan/Nes.





IDYLLISKE OMGIVELSER

Beliggenheten er strategisk og attraktiv, både for lokalbefolkningen og for det stadig økende antallet turister som søker seg til området for naturopplevelser, fiske og rekreasjon.





Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til en spennende mulighet med idyllisk beliggenhet på Nesvalen i kystkommunen Roan. Eiendommen er omgitt av vakker natur, med nærhet til både sjø og fjell, noe som gjør området attraktivt for både fastboende og fritidsbeboere. Her får du en sjelden sjanse til å overta en fullt utrustet eiendom med potensial for utleie og restaurantdrift - midt i hjertet av vakre Roan.

Beliggenheten er strategisk og attraktiv, både for lokalbefolkningen og for det stadig økende antallet turister som søker seg til området for naturopplevelser, fiske og rekreasjon. Med umiddelbar nærhet til sjøen, fjellet og vakre turstier, er dette en destinasjon som tiltrekker seg både ferie- og forretningsreisende. Det er også et stort anlegg for foredling/slakting av fisk i nærområdet som til stadighet har behov for leie gjennom ulike vikarbyrå.

Ved kjøpet av eiendommen hadde nåværende eier som mål å gjøre gjestegården fullt operativ og attraktiv for fremtidig drift og eventuell videresalg. I den forbindelse er det gjennomført flere omfattende tiltak. Blant tiltakene er det installert et moderne brannvarslings, samt etablert trådløst internett. Det er lagt til rette for moderne betalingsløsninger med iZettle-terminal, og oppvarming er forbedret med varmepumper.

Kjøkkenet er utstyrt med isbitmaskin, frityrkoker og fryser, som gjør det godt egnet for profesjonell bruk. Videre er kjøkkenet utstyrt med kraftig steamer ovn, grill og eget kjølerom for oppbevaring av utstyr og mat. Nyere ventilasjonsanlegg på kjøkken.

Leilighetene er også delvis pusset opp og tilrettelagt for utleie. Konferanserommet er oppgradert og utstyrt med lerret og projektor, og er klar til bruk for møter og arrangementer. Restaurant og bar har nytt gulv og himling.

Eiendommen har syv leiligheter i varierende størrelse, noe som gir fleksibilitet både for utleie og annen bruk. Det er påbegynt ytterligere 2 hybler på loft, slik at det ved ferdigstillelse vil være totalt 9 leiligheter på gjestegården. Leilighetene er tilrettelagt for overnatting, enten det er for enkeltreisende, par eller familier.

Leilighet i 2 etg. er regulert som bolig og er ofte blitt brukt som bolig til eierne av gjestegården. Her er det ny oppvaskmaskin på kjøkken og ny tørketrommel i vaskerom.

Selgers uttalelse:

Gjestegården ble kjøpt i 2016 som et utviklingsprosjekt. Det ble montert nytt brannvarslingsanlegg, nye varmepumper, nytt ventilasjonsanlegg på kjøkken, trådløst internett (wifi) samt diverse andre nødvendige oppgraderinger. Det ble etterhvert også revet terrassedekke/himling over lagerrom til restaurant kjøkken. Ved oppbygging ble også yttervegger på terrasse del 2 etg. skiftet. Det er påbegynt 2 stk. hybler i 3 etg. (loft), slik at det ved ferdigstillelse av disse vil det være tilsammen 9 stk. leiligheter på gjestegården. I januar 2024 ble gjestegården rammet av en stor vannskade som ødela store deler av himling mellom 2. etg og 1. etg. Gjenoppbygging av dette ble ferdig i september 2024 og dette ble utført gjennom Gjensidige forsikring.





Det ble ved denne gjenoppbygging bl.a. laget nytt bad i 2 etg., montert rør i rør fra kjeller til 2. etg og nye laminatgulv med industri kvalitet. Restaurant og bar ble drevet et par års tid, men måtte stenges på grunn av driften ble for komplisert ved at eier bor i Trondheim på heltid. Leilighetene har stort sett vært utleid på langtidsutleie med potensiale på ca. kr 70 000,- til kr 120 000,- pr. mnd. ved fullt belegg. Ved korttidsleie er potensialet større, men man er da avhengig av tilstedeværelse. Utleie av leilighetene har fungert bra og det ble blant annet omsatt for kr 731 940,- i 2020. Muligheter for bl.a. konfirmasjoner, bryllup, begravelser og andre merkedager og firmaarrangementer/events hele året.

Areal

Bruksareal:
Kjeller Total BRA: 43 kvm
1. etasje Total BRA: 485 kvm
2. etasje Total BRA: 149 kvm
3. etasje Total BRA: 28 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

For utfyllende og detaljert informasjon oppfordres det å lese tilstandsrapportens respektive punkter som ligger vedlagt i prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten er eldre enn 1 år, og dermed ikke lenger gyldig. Den er for ordens skyld uansett vedlagt prospektet. Det tas derfor forbehold om eventuelle feil/mangler som kan ha tilkommet siden rapporten ble utarbeidet. Før man legger inn bud anbefales det på generelt grunnlag å sette seg godt inn i prospekt med tilstandsrapport, samt gjennomføre en grundig befaring, gjerne med bygningskyndig.

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner/varmekabler
- Vedovn / peisovn
- Varmepumpe

Energimerke

Gul G

KONFERANSEROM

Konferanserommet er utstyrt med projektor og lerret, perfekt for møter, samlinger og eventer. Dette åpner for bedriftsmarkedet, og gjør eiendommen attraktiv også utenom høysesong.





RESTAURANT MED GOD KAPASITET

Det ble lagt nytt gulv i
restauranten i 2024.

OPPVARMING

Det er oppvarming med varmepumper, vedovner og elektriske panelovner i bygget.





VELUTSTYRT KJØKKEN

Kjøkkenet er utstyrt med isbitmaskin, frityrkoker og frysere, som gjør det godt egnet for profesjonell bruk. Videre har man kraftig steamer ovn, grill og eget kjølerom for oppbevaring av utstyr og mat. Nyere ventilasjonsanlegg på kjøkken.







ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring
Polisenummer85508866

Formuesverdi primær

3.300.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

- Fastavgift vann kr 3 141 ink. mva (kr 18,88 eks. mva per m3 forbruk)
- Slamtømming kr 1 559,6 (hvert 2. år)

Løpende kostnader vedrørende strøm, vann (det er installert vannmåler) og søppeltømming (ca. kr 400 p/tømming) varierer med forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er ikke betalt eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Formuesverdi beregnet av regnskapsfører Systemrevisjon Fosen AS.

Leieinntekter

Leilighetene har stort sett vært utleid på langtidsutleie med potensiale på ca. kr 70 000 - kr 120 000 pr. mnd. ved fullt belegg. Selskapet hadde en omsetning på kr 731 940 i 2020.

Diverse

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS og, Gjensidige, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Det opplyses om at postkassene som henger ved nedgangen til kjeller tilhører naboer i området. Slik har det vært i flere år uten at det har vært noe problem for nåværende selger.

Alt inventar medfølger.

Selger har valgt å la lokalene stå tomme, slik at ny eier står fritt til å bestemme videre drift og bruk. Selger har også informasjon om potensielle kunder som kan være interessert i langtidsleie av leilighetene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår, men en ferdigattest ifb. rehabilitering datert 27. januar 2009.

Det har vært flere ombygginger opp gjennom årene. Det er ikke sikkert at alt er omsøkt og det er heller ikke sikkert at alt som er omsøkt faktisk er gjennomført. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden,, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det er ikke utarbeidet plantegninger i forbindelse med dette salget. Kjøper overtar alt ansvar og risiko tilknyttet til eventuelle manglende brukstillatelser og / eller ulovlighetsoppfølginger.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering for eiendommen er 50192019004 "Nesvalen havn" datert 12. desember 2019. Reguleringsformålet er hotell. I området tillates oppført hotell/motell til overnattingsvirksomhet. Eventuell bebyggelse utover dagens omfang skal godkjennes av kommunens planutvalg. Kjøper er selv ansvarlig for at fremtidig drift skjer i tråd med eiendommens reguleringsbestemmelser.

Eiendommens betegnelse

Det er eiendommen med gnr. 167, bnr. 39 i Åfjord kommune som selges.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

74 840,00 (Omkostninger totalt)

3 024 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Lovanvendelse

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""
Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige.

Kjerneinformasjon

Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr 55 840,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 60 000). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 111 390,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Næringsbygg

Adresse
Nesvalen 10
7180 ROAN
5058/167/0/39/0/0

Rapportdato
19.05.2025

TG 0		2
TG 1		7
TG 2		16
TG 3		5
TG IU		0

Befaring utført den 13.04.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN



Medlem av
NITO

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et trygghetsinformasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

2/46

40 NESVALEN 10

PROAKTIV.NO 41

Tilstandsgradene

TG 0

TG 1

TG 2

TG 3

TG IU

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

NESVALEN 10 - 5058/167/039/0/0

TG 3

TG IU

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen
• Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. • Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). • Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant. • I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen. • Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.
Forutsetninger
• På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. • Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten. • Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen. • Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.
Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Om boligen

Adresse: Nesvalen 10 , 7180, ROAN

Matrikkel: 5058/167/0/39/0/0

Boligtype: Næringsbygg

Byggeår: 1967

Tomt: 1 738.10 m²

Hjemmelshaver(e): Nesvalen Eiendom AS

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Næringsbygg over to plan med kjeller og loft. Bygningen er oppført i mur- og trekonstruksjoner. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med papp, decra og lakkerte/malte takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Deler av boligen var bebodd og det ble ikke gitt tilgang til alle overflater. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - i 2016 ble det montert nytt brannvarslingsanlegg i bygget. - i 2024 var det en vannlekkasje i 2.etasje, hvor alt i restaurant ble renover i 2024. I 1. og 2.etasje ble det lagt nytt gulv (restaurant 1.etasje).

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3.etasje / loft			
Primærrom 28 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 28 m²	BT 0 m²
Beskrivelse primærrom WC, 2stk soverom og 2stk gang.		Beskrivelse sekundærrom	

2.etasje			
Primærrom 149 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 149 m²	BT 160 m²
Beskrivelse primærrom Gang, stue, kjøkken, bad, trapperom, 4stk soverom, vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom	

1.etasje			
Primærrom 485 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 485 m²	BT 500 m²
Beskrivelse primærrom Motelrom/hybler 1.-6., trapperom, ganger, vaskerom, toalettrom, spisesal, restaurant, bar, kjøkken og kjølerom.		Beskrivelse sekundærrom	

Kjeller			
Primærrom 0 m²	Sekundærrom 43 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 43 m²	BT 50 m²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet kjeller.	

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Totalt areal			
Primærrom 662 m²	Sekundærrom 43 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 705 m²	BT 710 m²

Merknader om areal: Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje / loft			
BRA-i 28 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i WC, 2stk soverom og 2stk gang.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2.etasje			
BRA-i 149 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 22 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, kjøkken, bad, trapperom, 4stk soverom, vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

1.etasje			
BRA-i 484 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 179 m²
Beskrivelse av BRA-i Motelrom/hybler 1.-6., trapperom, ganger, vaskerom, toalettrom, spisesal, restaurant, bar, kjøkken og kjølerom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkonger ved hybler og restaurant.

Kjeller			
BRA-i 0 m²	BRA-e 43 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Uinnredet kjeller.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Sum areal			
BRA-i 661 m ²	BRA-e 43 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 201 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 704 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealer motelrom/hybler 1.etasje: Hybel 1. - 46m2; stue, kjøkken, 2stk soverom og bad. Hybel 2. - 30m2; stue/kjøkken, bad og soverom. Hybel 3. - 22m2; stue/soverom/kjøkken og bad. Hybel 4. - 22m2; stue/soverom/kjøkken og bad. Hybel 5. - 32m2; stue, soverom og bad. Hybel 6. - 29m2 - stue/kjøkken, soverom og bad.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
3.etasje / loft	
BRA 28 m ²	ALH 23 m ²
GUA 51	Beskrivelse av ALH Arealer mot knevegger utenfor målbart areal på loftsrom.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuksikring settes TG 2. Det er saltutslag på overflater noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det er ny bordkledning av trykkimpregneret materialer over terrasse i 2.etasje. Dette ble byttet i 2021.

Balkong / terrasse: Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolering av konstruksjonen er fra byggeår. Noe eldre fuktmerker i taktro registreres. Ingen aktive taklekkasjer på befaringsdag.

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Det er manglende takstige på tak, for feier. Kvister, blader og småbusker i renner over tak.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende avtrekk fra våtrom. TG 2 grunnet dette.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Øvrige rom i 2.etasje: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha høy bruksslitasje. Manglende ventilering på soverom.

Hybler / rom nr. 1-6: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha høy bruksslitasje. Manglende ventilering på rommene.

Kjøkken hybler / rom nr. 1-6: Kjøkken i hyblene er enkle "hybelkjøkken". Det er kullfilter i avtrekk. Det registreres en del slitasje på innredning. Det er ikke installert komfyrvakt og/eller lekkasjesikring på kjøkken. Det må forventes noe renovering av kjøkken.

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Manglende avtrekk fra våtrommet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuksikring.

Kjøkken restaurant: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Kjøkken 2.etasje: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Det er slitte overflater på vegger på kjøkken. Nytt laminatgulv fra 2024.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av våtrom. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilering av øvrige rom. Ifm. oppgradering av hyblenes våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Vinduer / dører: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold. Tilstandsgrad 3 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad hybler / rom nr. 1-6: Rommene har gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, og det er takess og malt himling på rommene. Rommene innehar gulvmontert toalett, servant på vegg og dusjkabinett. Rommene har naturlig avtrekk. Rommene fremstår med slitte overflater. Tettesjiktene har passert forventet levetid, og tiltak med renovering av badene må påregnes i tiden som kommer. Det registreres tilnærmet flatt gulv, og det registreres også motfall fra sluk på enkelte rom. Gjennomføringer i gulv/tettesjikt er ikke tilstrekkelig tett. Det må påregnes kostnader med oppgradering av våtrom i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

WC 3.etasje/ loft: Toalettrom i 3.etasje. Vann er ikke tilkoblet rommet. Rommet bør gjennomgå oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Loftsrom / 3.etasje: Loftsrom må gjennomgå oppgraderinger /renoveringer. Det er skader i overflater og delvis avrevet panel på vegger.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

WC / bod ved kjøkken: Det registreres fukskader i himlingsplater i rommet. Vegger av betong «flasser» grunnet saltutslag. Det er fuktgjennomtrengning i mur. Tiltak for renovering av rom må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Blokker, Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

Grunnmur i kjeller er vegger støpt med treullsement innvendig.

Grunnmur utvendig viser hull under såle.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

14/46

52 NESVALEN 10

PROAKTIV.NO 53

4

Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:
Det anbefales tiltak med redrenering rundt bolig.

Levetid:

⌚

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

⌚

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

5

Rom under terreng

TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fukskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuksikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:
Det er saltutslag i synlige betongoverflater i kjeller.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:
Det er utført fuktmåling av overflater i kjeller.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring.
På bakgrunn av alder på drenering og fuksikring settes TG 2.
Det er saltutslag på overflater noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:
Det anbefales tiltak med utvendig drenering.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

6

Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:

Sand, Stein

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

7

Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Fasade

Stående trekledning, Murpuss, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen.

Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Det er ny bordkledning av trykkipregnet materialer over terrasse i 2.etasje. Dette ble byttet i 2021.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

18/46

56 NESVALEN 10

PROAKTIV.NO 57

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- ⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- ⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

8

Vinduer / dører

TG 3

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.
Trekarmsdører.
Balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det registreres flere vinduer med punktert glass.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.
Tilstandsgrad 3 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

9

Balkong / terrasse

TG 2



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tiltak med vedlikehold av utvendige materialer.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

10

Balkong / terrasse i 2.etasje

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran. Langsgående rekkverk. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Ny tekking og terrassebord i 2016. Det er også byttet takrenner utenfor balkongen og konstruksjonen under er byttet fra himlinger i 1.etasje til topp tekking over balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

⌚

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⌚

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

11

Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling , Kaldfloft, På taket

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

12

Loft

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Konstruksjonene er inspiserte.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble funnet noe spor etter mus.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.
Isolering av konstruksjonen er fra byggeår.
Noe eldre fuktmerker i taktro registreres. Ingen aktive taklekkasjer på befaringsdag.

Bilde





13

Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført enkelte endringer etter opprinnelig byggeår.
Det er uvisst for takstmann når og hva som er utført til hvilken tid.

Inspisert fra:

På selve taket

Taktekking:

Lakkerte stålplater, Annet, Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres værslitte overflater i treverk.
Det registreres råte i takutstikk.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.

Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner.
Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Det er manglende takstige på tak, for feier.

Kvister, blader og småbusker i renner over tak.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde



Tak tekket med asfaltpapp.



Tak tekket med decra. Det vil være behov for vedlikehold og rens av «renner».



Tak tekket med lakkerte/malte takplater.



Råteskader i takutstikk.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

14

Takrenner og nedløp

TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål, Plast, Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tetting av skjøter på takrenner.
Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- ⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Bilde



NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

15

Bad 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrom er totalrenovert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.
Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde



Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Undersøkelser er utført via mobilkamera under dusjkabinett.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Gulvbelegg/ tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Manglende avtrekk fra våtrom. TG 2 grunnet dette.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrom.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

16

Piper / ildsteder

TG 2



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Vedovn i 2.etasje



Peisovn i restaurant.



Manglende toppavdekning over pipe.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

17

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Selger informerer om at etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje ble renoveret i 2021. (2 lags gips, gulvbord, isolasjon og laminat) i størstedelen mellom 1 og 2 etg.
Nye gulv og isolasjon i halve restaurant delen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

18

Restaurant / bar

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Restauranten er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

19

Toalettrom ved restaurant

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
WC-rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Det er etablert gulvmontert toalett på rommene og vask på vegg.
Det er gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og plater i himling.

20

Øvrige rom i 2.etasje

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha høy bruksslitasje.
Manglende ventilering på soverom.

21

Hybler / rom nr. 1-6

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha høy bruksslitasje.
Manglende ventilering på rommene.

22

Bad hybler / rom nr. 1-6

TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommene har gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, og det er takess og malt himling på rommene.
Rommene innehar gulvmontert toalett, servant på vegg og dusjkabinett.
Rommene har naturlig avtrekk.

Rommene fremstår med slitte overflater.
Tettesjiktene har passert forventet levetid, og tiltak med renovering av badene må påregnes i tiden som kommer.
Det registreres tilnærmet flatt gulv, og det registreres også motfall fra sluk på enkelte rom.
Gjennomføringer i gulv/tettesjikt er ikke tilstrekkelig tettet.

Det må påregnes kostnader med oppgradering av våtrom i tiden som kommer.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Bilde



Løst belegg på gulv.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

23 Kjøkken hybler / rom nr. 1-6

TG 2 

Totalvurdering

Kommentar:
Kjøkken i hyblene er enkle "hybelkjøkken".
Det er kullfilter i avtrekk.
Det registreres en del slitasje på innredning.
Det er ikke installert komfyrvakt og/eller lekkasjesikring på kjøkken.

Det må forventes noe renovering av kjøkken.

24 Vaskerom

TG 2 

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett.
Manglende avtrekk fra våtrommet.
TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuksikring.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

25 WC 3.etasje/ loft

TG 3 

Totalvurdering

Kommentar:
Toalettrom i 3.etasje.
Vann er ikke tilkoblet rommet.
Rommet bør gjennomgå oppgraderinger.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bilde



NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

26

Loftsrom / 3.etasje

TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Loftsrom må gjennomgå oppgraderinger /renoveringer.
Det er skader i overflater og delvis avrevet panel på vegger.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



27

WC / bod ved kjøkken

TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Det registreres fuktskader i himlingsplater i rommet.
Vegger av betong «flasser» grunnet saltutslag. Det er fuktgjennomtrengning i mur.
Tiltak for renovering av rom må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



28

Kjøkken restaurant

TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Det er innredning av storkjøkken.

Integrerte hvitevarer:

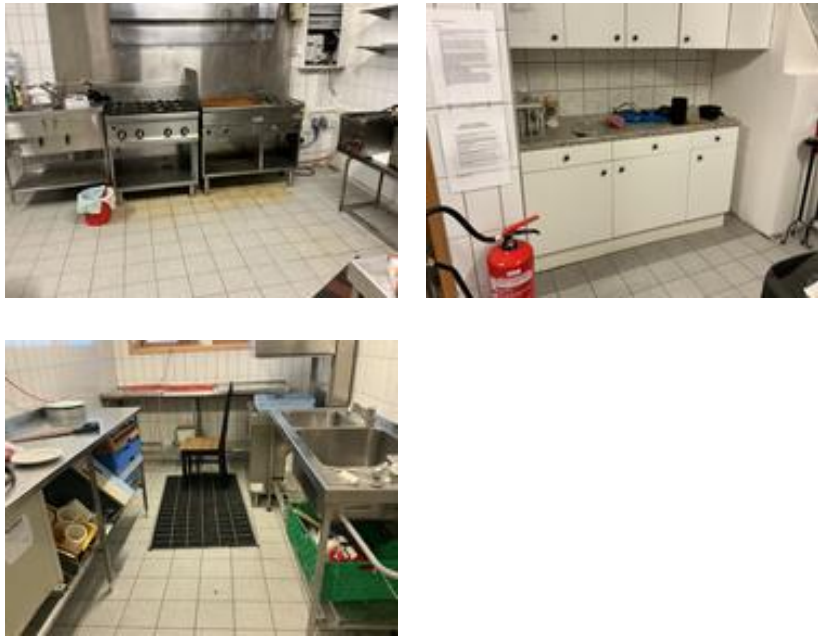
Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

- Levetid:**
- ⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
 - ⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
 - ⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Det er slitte overflater på vegger på kjøkken.
Nytt laminatgulv fra 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av komfyrvakt.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Levetid:

-  Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
-  Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

30

VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn / peisovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Mangelfull ventilering av våtrom.

Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilering av øvrige rom.

Ifm. oppgradering av hyblenes våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommene. Det anbefales renovering av våtrom i hybler.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

31 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom og kjøkken.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår. Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlagt undersøkt av elektriker. Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55 Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Det er påvist kontakter i bygget av eldre dato som inneholder asbest.

Bilde



NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0



Ledninger/koblinger uten deksel/koblingsboks.



Koblingsboks med innhold av asbest.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres tilstrekkelig med brannslukningsapparater i henhold til forskrifter i bygget på befaringsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

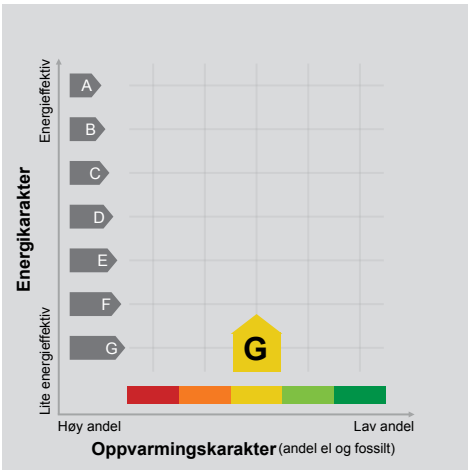
Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringsdag.

NESVALEN 10 - 5058/167/0/39/0/0



Adresse	Nesvalen 10
Postnummer	7180
Sted	ROAN
Kommunenavn	Åfjord
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183691945
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119898
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

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

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 innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av panelovner

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	705
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

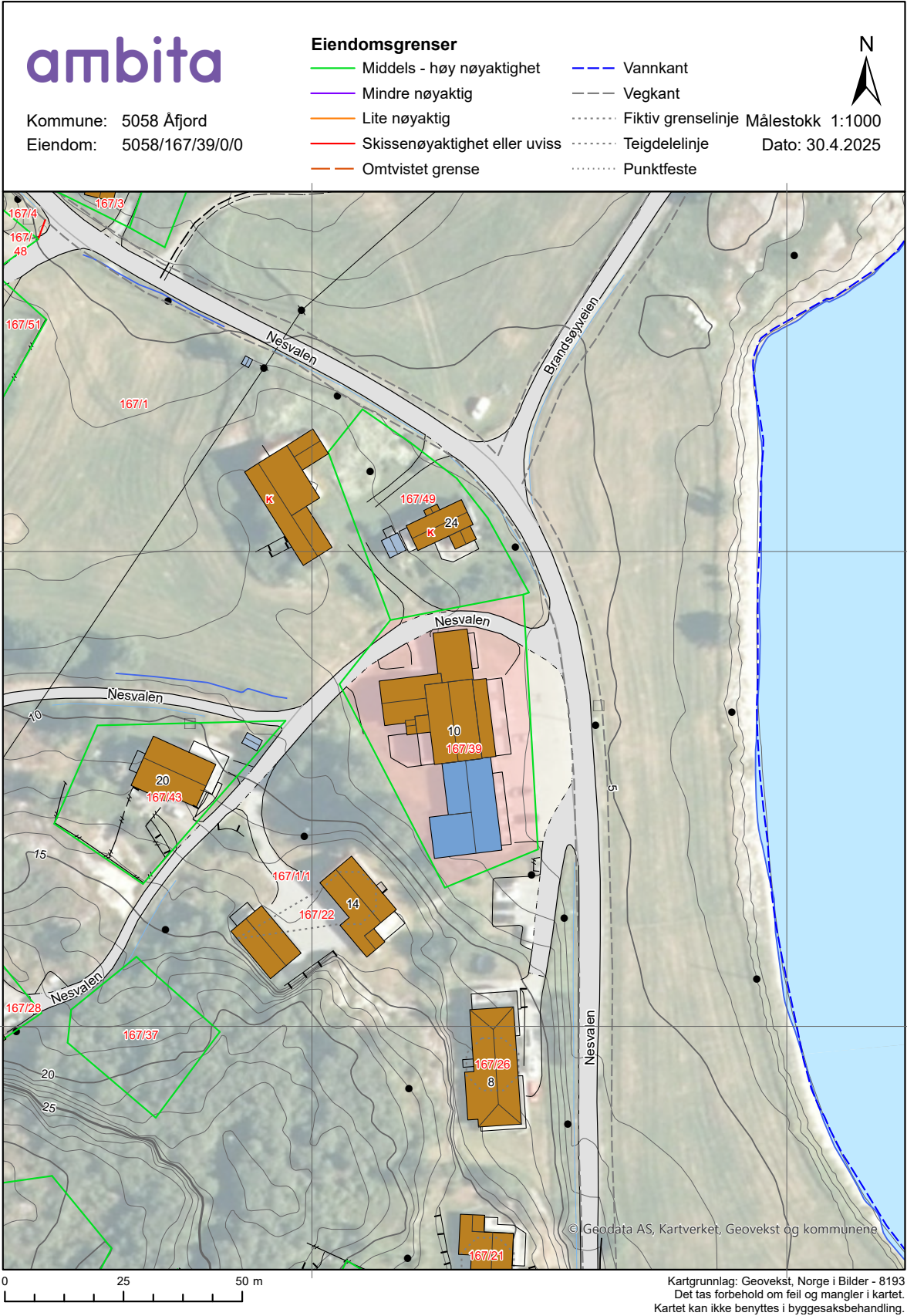
Resultatregnskap

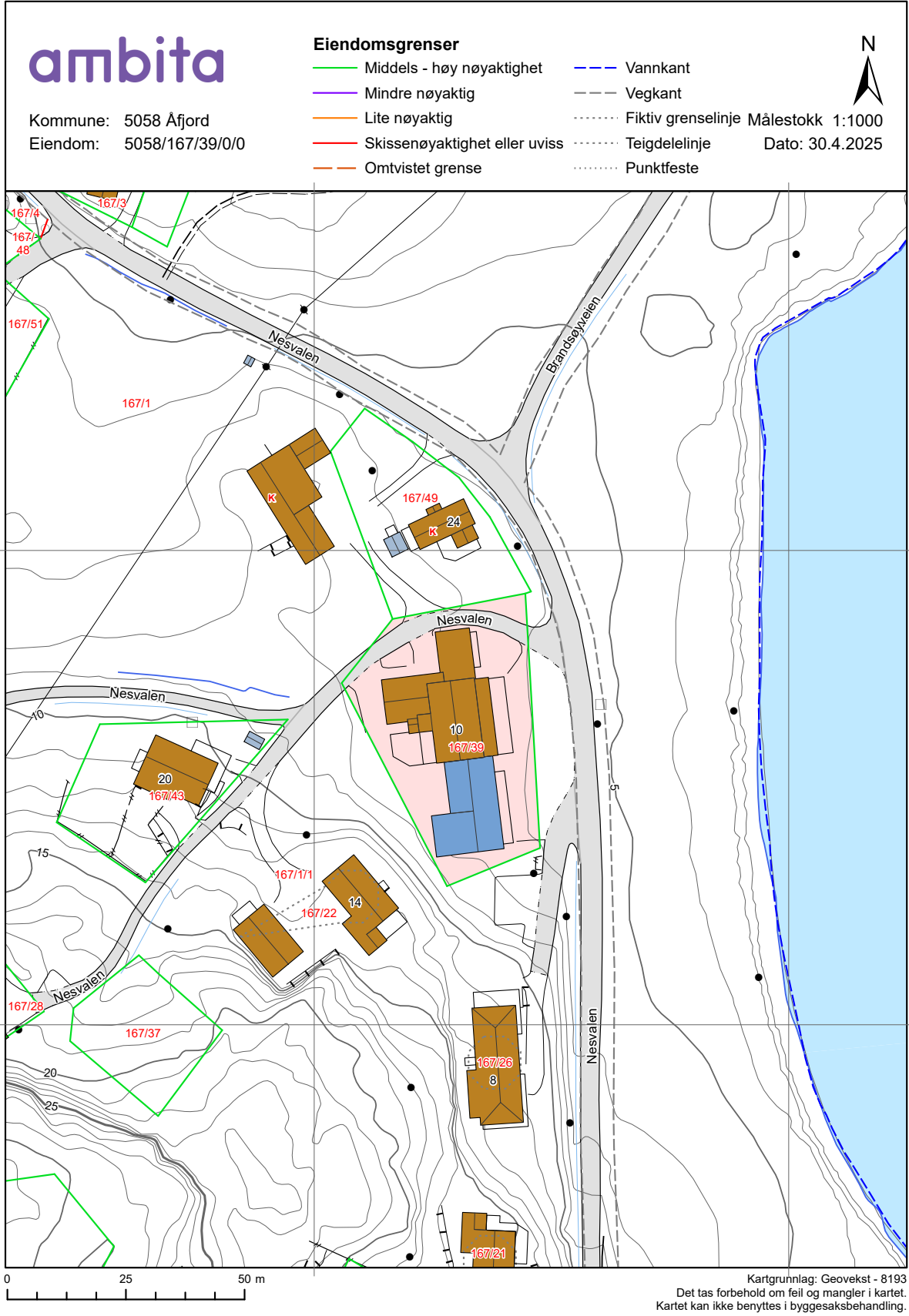
Nesvalen Eiendom AS

Periode jan - mar 2025 sammenlignet med jan - mar 2024



	jan - mar 2025	jan - mar 2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	103 032			103 032		
3600 Leieinntekt fast eiendom	96 652			96 652		
3900 Annen driftsrelatert inntekt	6 380			6 380		
Sum driftsinntekter	103 032			103 032		
Lønnskostnad	6 602	105 131	-94%	6 602	105 131	-94%
5000 Lønn til ansatte	5 700	90 771	-94%	5 700	90 771	-94%
5092 Feriepenger	581	9 259	-94%	581	9 259	-94%
5400 Arbeidsgiveravgift	291	4 629	-94%	291	4 629	-94%
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenge	30	472	-94%	30	472	-94%
Annen driftskostnad	69 462	36 640	90%	69 462	36 640	90%
6300 Leie lokale	32			32		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 326	-228	1 120%	2 326	-228	1 120%
6340 Lys, varme	15 533	15 974	-3%	15 533	15 974	-3%
6420 Leie datasystemer	995	445	124%	995	445	124%
6540 Inventar	10 017	221	4 437%	10 017	221	4 437%
6550 Driftsmateriale	1 713			1 713		
6600 Reparasjon og vedlikehold by	2 508	11 267	-78%	2 508	11 267	-78%
6620 Reparasjon og vedlikehold ut	2 550	3 262	-22%	2 550	3 262	-22%
6701 Annen bistand revisor	14 163			14 163		
6705 Regnskapshonorar		5 700	-100%		5 700	-100%
6814 TV og Ruterkostnader	2 847			2 847		
7500 Forsikringspremie	16 779			16 779		
Sum driftskostnader	76 064	141 771	-46%	76 064	141 771	-46%
Driftsresultat	26 968	-141 771	119%	26 968	-141 771	119%





Stat 271-03

ROAN KOMMUNE

TEKNISK FORBRUK

7180 ROAN

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Elendom/
byggested

Gnr.
67

Bnr.
34

Festnr.

Seksjonanr.

Bygningsnr.

Bolignr.

Adresse
NESVALEN

Postnr.
7180

Poststed
ROAN

Dat anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.08

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
REHABILITERING AV HELE MOTELLAVDELINGEN MED UTV. TERRASSER.
TILBYGG KJØL OG FRYS.
REHABILITERING KRODELEN 2 ETASJE.
TILBYGG TIL KRODELEN NY SPISESSAL. OMBYGGING AV TOILETTAVDELINGEN.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse

Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

INGEN GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.08

Energiforsyning

Oppvarming

☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)

☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)

☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

☐ Elektrisitet

☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel

☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)

☐ Solenergi

☒ Varmepumpe

☐ Gass

☐ Fjernvarme

☐ Annen

☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg

Gruppe

Nr. fra - til

Ikke relevant

Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelsen

D

-

☐

Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelsen

E

-

☐

Kontrollerklæringer

G

1 - 1

☐

Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter

I

-

☐

Andre vedlegg

J

-

☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

INGENIØR MAGNE J. BERRE

Dato

17.11.08

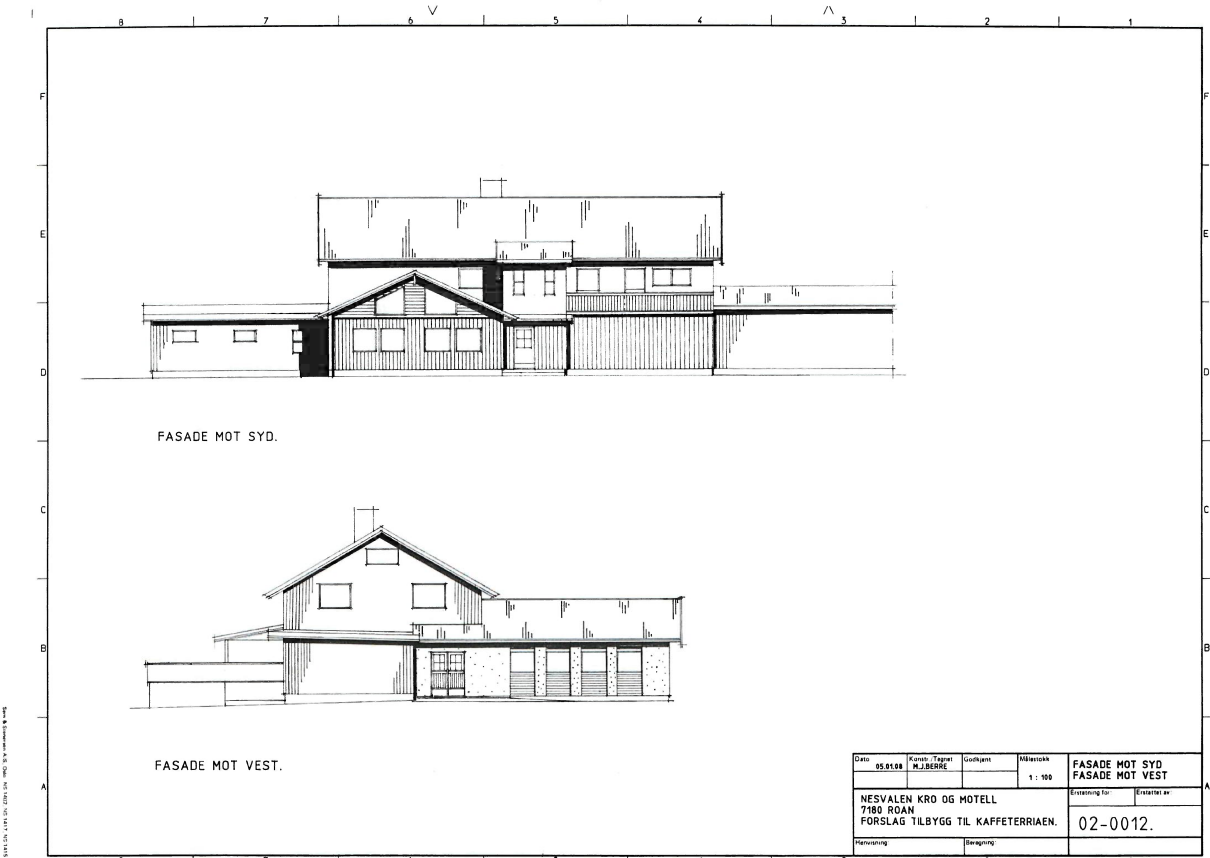
Underskrift

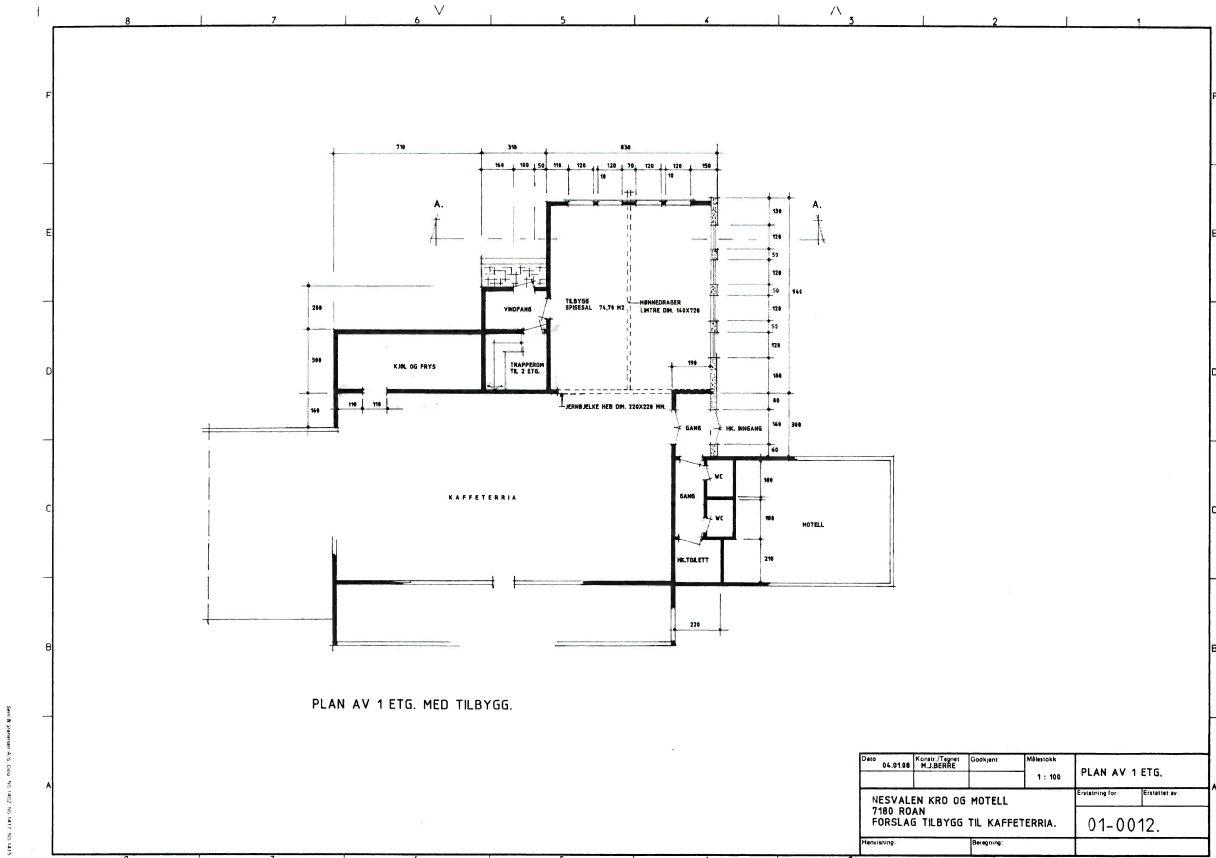
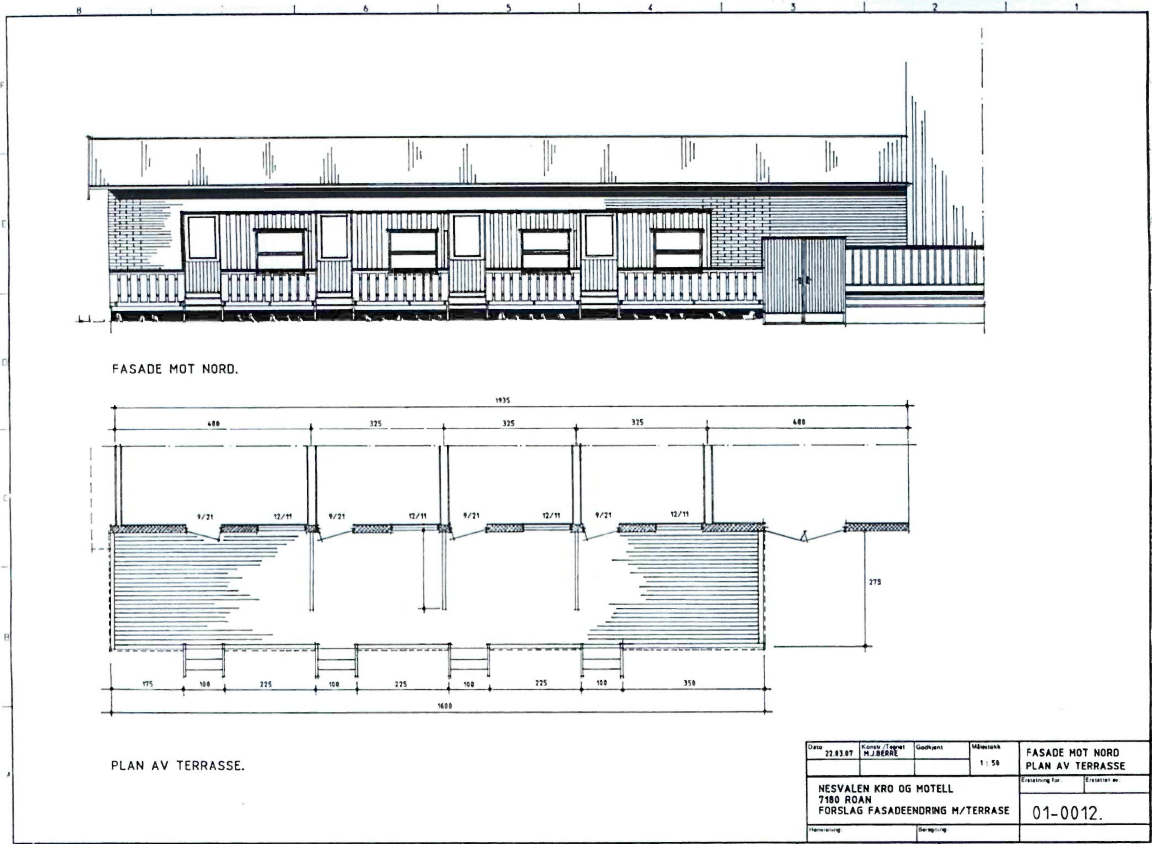
Gjentas med blokkbokstaver

MAGNE J.BERRE

Byggblankett 5167 nov. 2005 - Side 1 av 1

standard
norge



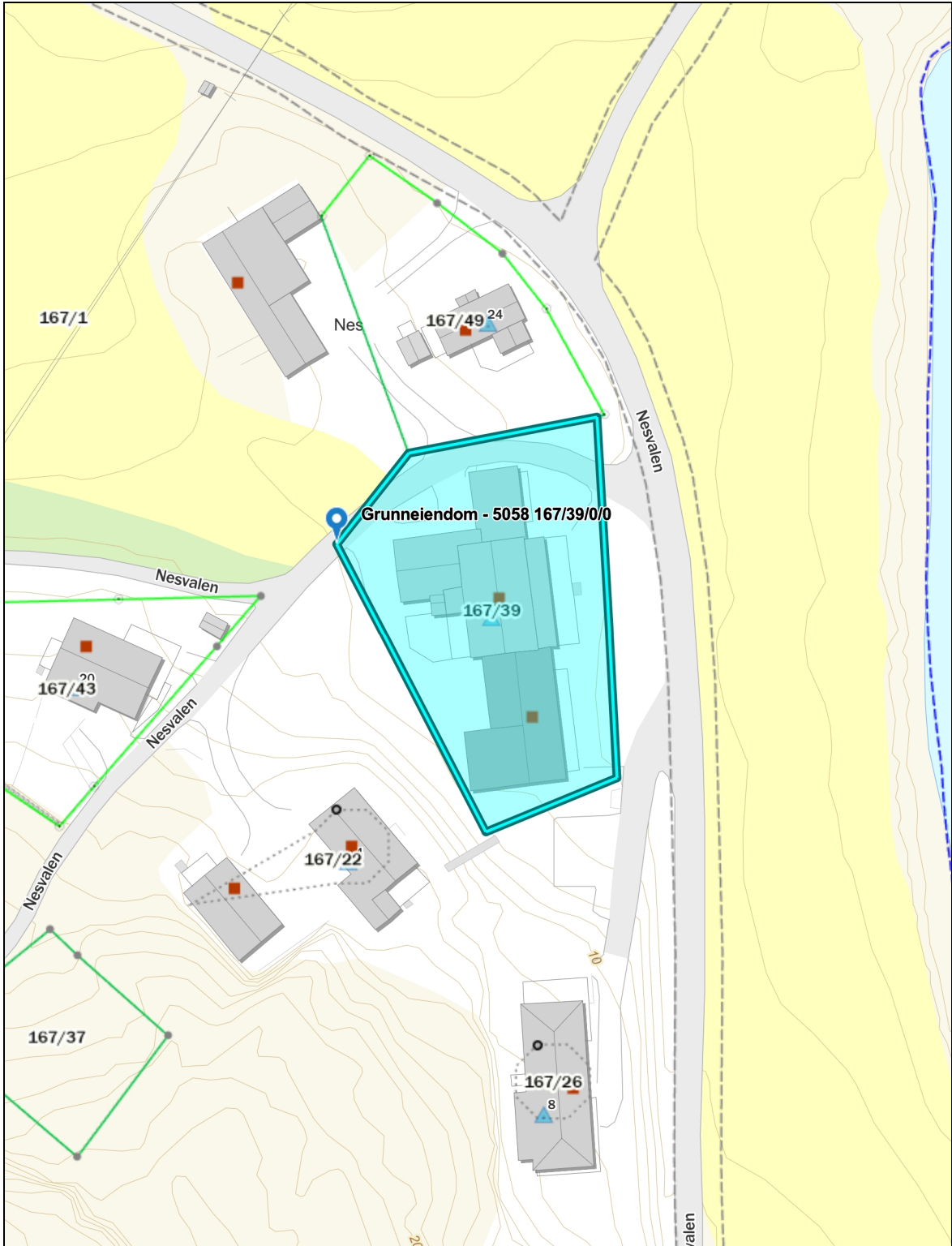




Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 06.05.2025 Omtrentlig målestokk: 1:742 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nesvalen 10, 7180 ROAN. Gnr. 167, bnr. 39, i Åfjord kommune, oppdragsnr.: 1310260034
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no