



aktiv.

Elvegata 1B, 7900 RØRVIK

Vurderer du å enebolig? Se hit, dette er en meget flott og romslig halvpant tomannsbolig på 138 kvm. Kom å se da vel.



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Storgata 8, 7901 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 980 000,-
Omkostn.: Kr 125 842,-
Total ink omk.: Kr 5 105 842,-
Selger: Kjetil Magne Lund
Hilde Irene Jakobsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
P-rom/BRA: 125/138 m²
Tomtstr.: 701 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 1274
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1707230003

Vurderer du å enebolig? Se hit, dette er en meget flott og romslig halvpart tomannsbolig på 138 kvm.

Velkommen til denne flotte halvpart tomannsbolig med nybyggsgaranti.

Denne enheten stod ferdig sommeren 2021, og er pent brukt av dagens eiere.

Her får du en sentrumsnær beliggenhet, tre soverom, 2 stuer, 2 bad og eget vaskerom.

Boligen er på hele 138 kvm i BRA, så er romslig og passer både til par og familier.

Det er asfaltert innkjørsel med plen på fremsiden. Her er det også plantet en hekk mot gjerdet, som kommer til å skjerme uteområdet i årene fremover.

Er du på jakt etter en flott, moderne og tidsriktig bolig med gåavstand til sentrum, skole, idrettshall og turområde bør du se hit. Denne eiendommen bør sees. Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Vedtekter for sameiet.	72
Nabolagsprofil.	77
Situasjonskart	80
Matrikkelbrev	81
Reguleringsbestemmelser	85
Matrikkelbrev	88
Plantegning	89
Ferdigattest	90
Planstatus	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 138kvm

P-rom 125kvm

BTA 138

Arealbeskrivelse

Elvegata 1 B

Bruksareal

1. etasje: 68 kvm 1. etg: Entré , Soverom , Soverom 2,

Hall m/trapp , Bad , Stue , Vaskerom

2. etasje: 70 kvm 2. etg: Stue/kjøkken , Soverom ,

Gang, Bad

Primærrom

1. etasje: 58 kvm P-rom:

1. etg: Entré , Soverom , Soverom 2,

Hall m/trapp , Bad , TV-Stue , Vaskerom

2. etasje: 67 kvm 2. etg: stue/kjøkken , soverom, gang, bad

Sekundærrom

1. etasje: 10 kvm

2. etasje: 3 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

701 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og plen på fremsiden. Det er plantet hekk her også. Platting ved tv stua i 1. etg og terrasse i 2. etg ved stuen. Fellestomt på 701 kvm ihht matrikkelrapport fra Nærøysund kommune.

Tomten er felles for sameiet.

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

Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Rørvik sentrum. Utsikt ned mot parken, som har blitt flott opparbeidet det siste året. Gangavstand til sentrum og alle fasiliteter.

Adkomst

Adkomst direkte fra Elvegata.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

innen 1 kilometer

Skolekrets

Rørvik skole

Offentlig kommunikasjon

Buss og hurtigbåtforbindelse

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekking av asfaltpapp.

Takrenner og nedløp av stål. Nedløpsrør fra hoveddel ledes ned i avløp i bakken men på terrasse og over carport avsluttes nedløp over bakkenivå.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue 1. etasje.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass.

Terrasser oppført i trekonstruksjon med tett dekke med membran av papp, opplekting og spaltet royalimpregnert dekke. Rekkverk med tett kledning og deler med glassrekkverk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Midt Norge v/ Knut Terje Årsandøy, datert 17.10.22. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Svar: Nei

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Svar: 1 år og 2 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Svar: Sparebank 1 forsikring

Polise/avtalenr:

Svar: 16698991

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

3: Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei

4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

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

Svar: Nei

15: Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

21: Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei

22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25: Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Svar: Nei

26: Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Nei

27: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei

28: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Nei

Innhold

P-rom:

1. etg: Entré , Soverom , Soverom 2,
Hall m/trapp , Bad , Stue , Vaskerom
2. etg: Stue/kjøkken , Soverom ,
Gang, Bad

Standard

Takstmannens konklusjon:

1.etasje.

Vindfang: Flis på gulv, malte MDF plater på vegger og malte plater i himling.

Gang: Laminat på gulv, malte MDF plater på vegger og malte plater i himling.

Stue: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.

Soverom: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.

Soverom: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.

Vaskerom: Flis på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderom: Flis på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet utstyrt med badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Bod: Belegg på gulv, malte MDF plater på vegger og malte plater i himling.
Rommet utstyrt med varmtvannsbereder, sikringsskap og skap for fiber bredbånd

2.etasje

Stue/kjøkken: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og laminat benkeplate. Glassplater på vegg bak koketopp og oppvaskkum. Utstyrt med integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og nedfelt koketopp i benkeplate. Rustfri stålhette med ventilator.
Gang: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.
Soverom: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.
Garderobe/bod: Laminat på gulv malte MDF plater på vegger og malte palter i himling.
Baderom: Flis på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet utstyrt med dusjkabinett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Midt Norge v Knut Terje Årsandøy, datert 17.10.2022. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport .

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber i boligen

Parkering

i carport og på gårdsplass

Forsikringsselskap

Spare bank 1

Polisenummer

16698991

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Energi

Oppvarming

Boligens varmes opp av varmekabler i yttergang og på badrom, vedfyring på stue samt varmepumpe.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 537

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Vannmåler ble montert 16.07.2021. Priser oppgitt ovenfor for vann og avløp er kun abonnementspris. I tillegg kommer kr 14,88 pr m3 for vann og kr 14,42 pr m3 for avløp.

Eiendomsskatt

Kr 5 197

Eiendomsskatt år

2023

Info formuesverdi

Forsøkt innhentet hos Skatteetaten, men ingen verdi funnet for denne eiendommen. Ta kontakt med Skatteetaten for nærmere informasjon

Andre utgifter

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30. Faste løpende utgifter for denne boligen er bla strøm, tv, internett og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Utgiftene varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 1274, seksjonsnummer 2 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/210/1274/2:

02.06.1906 - Dokumentnr: 900131 - Bestemmelse om veg

Kontrakt inngått.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1916 - Dokumentnr: 900157 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1917 - Dokumentnr: 900173 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:52
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1918 - Dokumentnr: 900264 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:63
Kjøp av en strandlinje m.v.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1918 - Dokumentnr: 900265 - Erklæring/avtale
Fri grunn til nedsetting av stolper til telefonlinje.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1918 - Dokumentnr: 900261 - Erklæring/avtale
Makeskifte mellom bnr.10 og 11.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1920 - Dokumentnr: 900178 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1921 - Dokumentnr: 900237 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og
adkomst m.v.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1921 - Dokumentnr: 900238 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og
adkomst m.v.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1924 - Dokumentnr: 900317 - Erklæring/avtale
Grunnseddel til Statens Havnevesen.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1924 - Dokumentnr: 900319 - Erklæring/avtale
Grunnseddel til Statens Havnevesen.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1931 - Dokumentnr: 900336 - Erklæring/avtale
Avståelse av krav på erstatning for avgitt veggrunn
fra flere bnr.og festnr.
Fra bnr.12,40,45 og 57.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1935 - Dokumentnr: 990111 - Erklæring/avtale
Fra Namdal Namsrett i forbindelse med salg av hus på
tvangsauksjon.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1942 - Dokumentnr: 902773 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1942 - Dokumentnr: 902778 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1958 - Dokumentnr: 418 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:427
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1960 - Dokumentnr: 2349 - Bestemmelse om veg
Vedr.vedlikeholdsplikt.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1976 - Dokumentnr: 9696 - Rettigheter iflg. skjøte
Hus på eiendommen kjøpt av Vikna kommune i flg.skifteskjøte.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1980 - Dokumentnr: 9428 - Erklæring/avtale
Skjøte på hus fra tidl. fnr. 103, for kr 6.000,-.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1994 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1997 - Dokumentnr: 3836 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2003 - Dokumentnr: 1302 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1035
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2010 - Dokumentnr: 738961 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Tensio Tn AS
Org.nr: 988 807 648
Bestemmelse om 22 kV jordkabel
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2013 - Dokumentnr: 75869 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:483
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2014 - Dokumentnr: 562318 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Tn AS
Org.nr: 988 807 648
Overenskomst om tillatelse til å legge kabel. 22kv fra Nettstasjon 10360 Sentrum til
Helsehuset
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2017 - Dokumentnr: 140816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rørvik Idrettslag
Org.nr: 974 341 468
Avtale om tilrettelegging og merking av turstier
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2018 - Dokumentnr: 832183 - Jordskifte
Sak:15-200834RFA-JSTE Straumsøya
Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1274
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2021 - Dokumentnr: 753198 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/272

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.07.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.07.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

124 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 980 000,00))

125 842,- (Omkostninger totalt)

5 105 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 842

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Ferdigattest
Reguleringsplan
Energiattest
Plantegninger
Situasjonskart
Martrikkelrapport

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8000,-, oppgjørshonorar kr 4750,- og visninger kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 285,-. Utleggene omfatter erklæringer, kommunaleopplysninger, salgsoppgave, tinglysning sikringsobligasjon, fotografering, tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utleggene samt betaling for utført arbeid i oppdragsperioden. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler

Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Storgata 8
7900 Rørvik
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

20.12.2023

















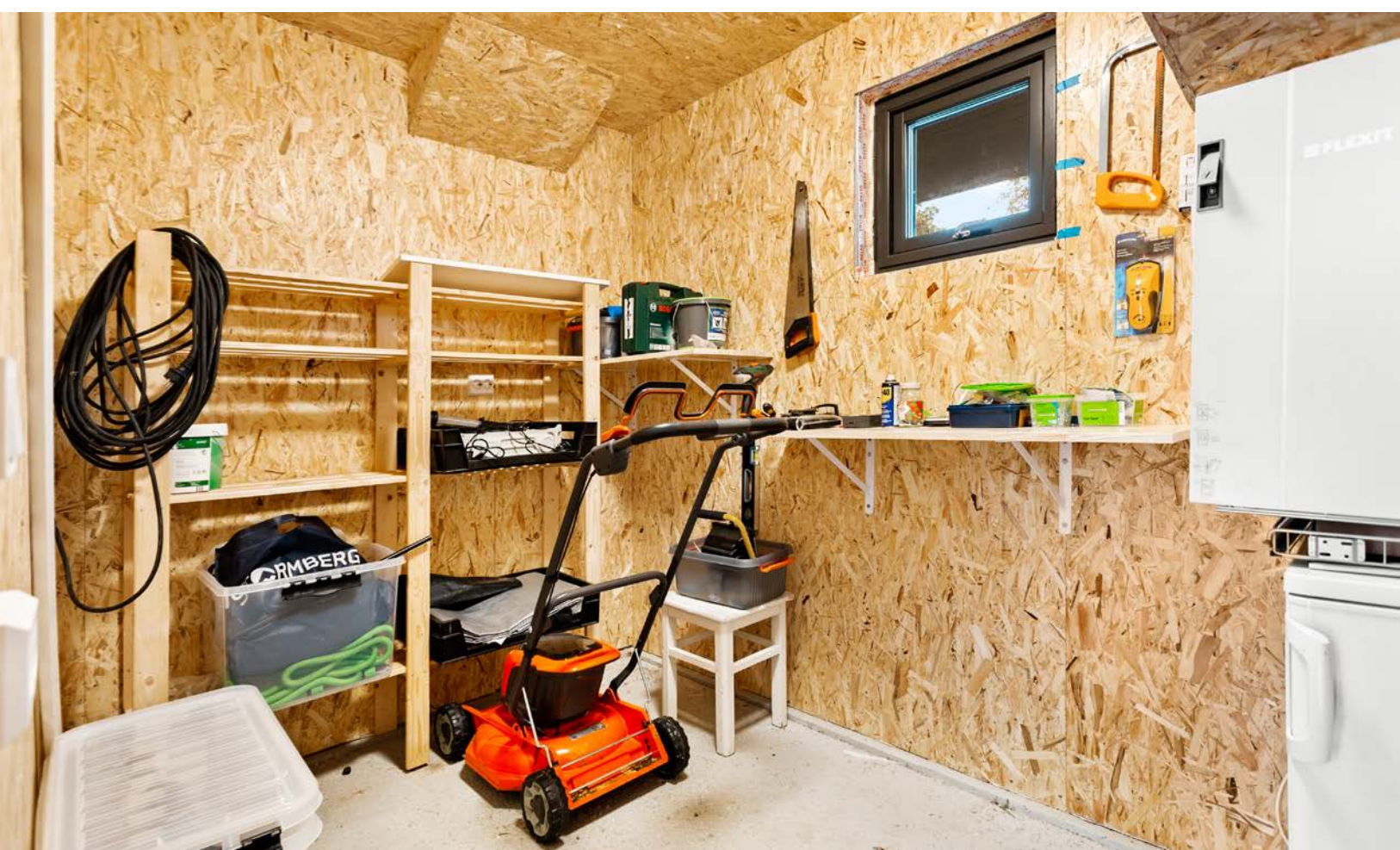




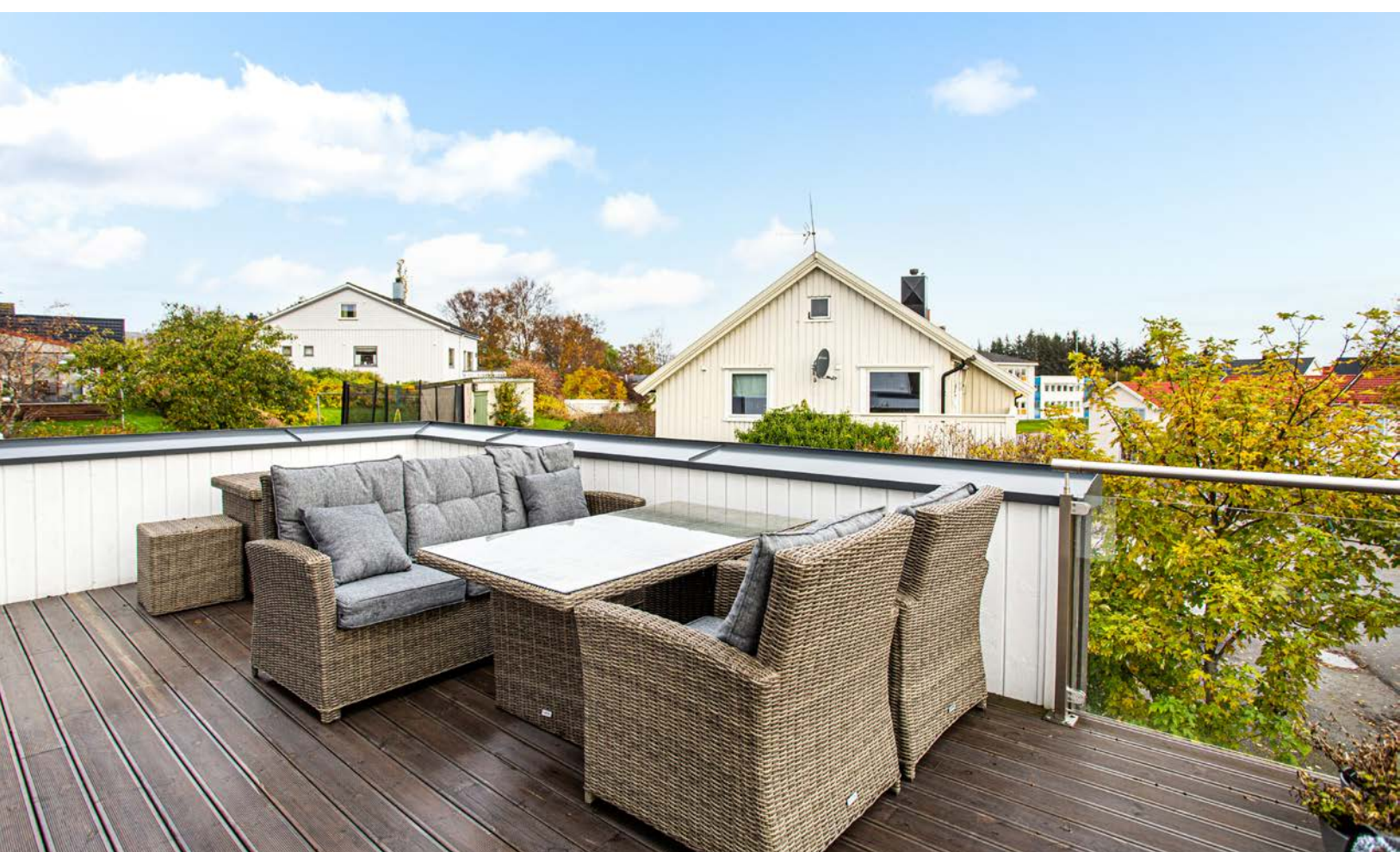






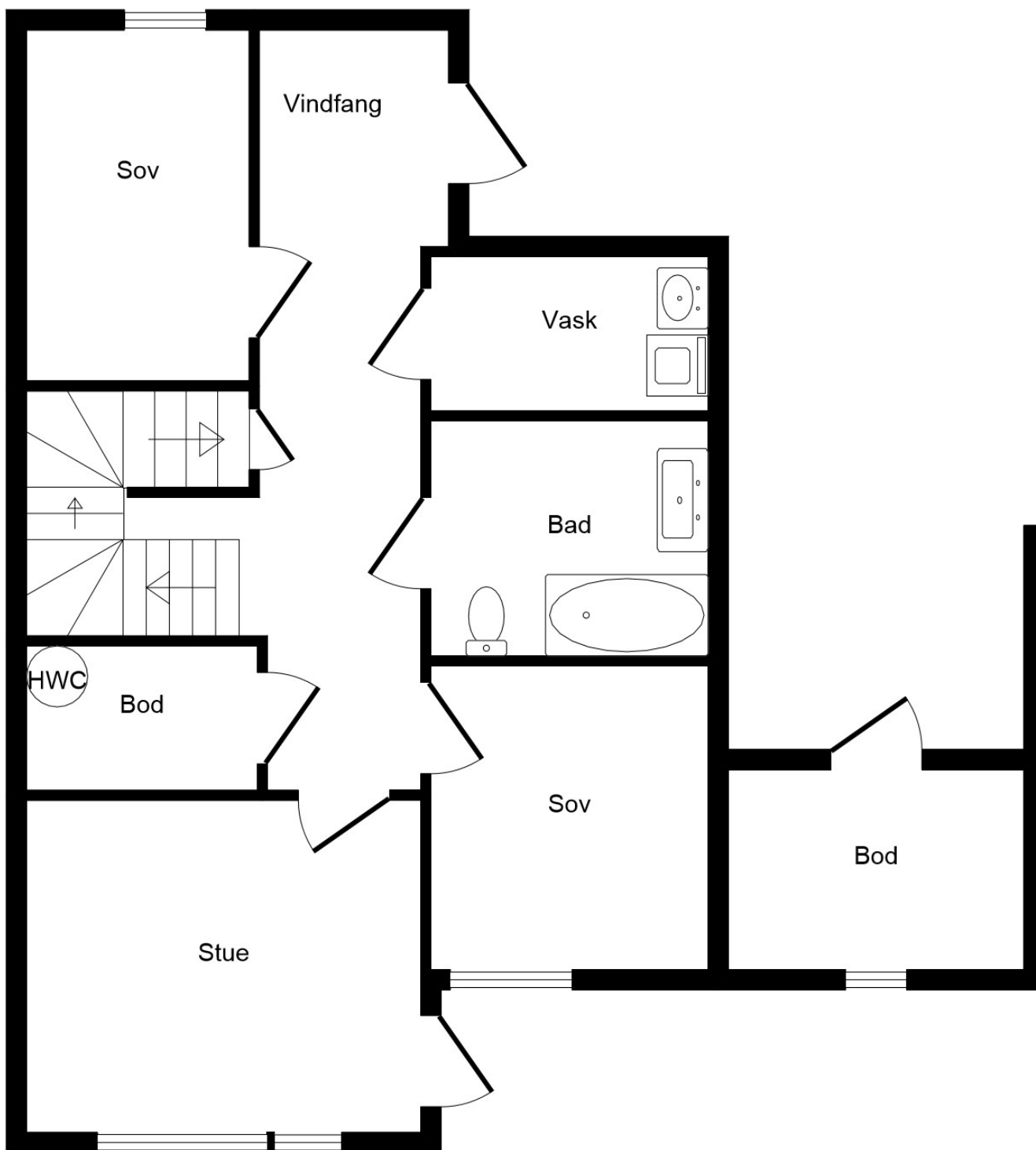




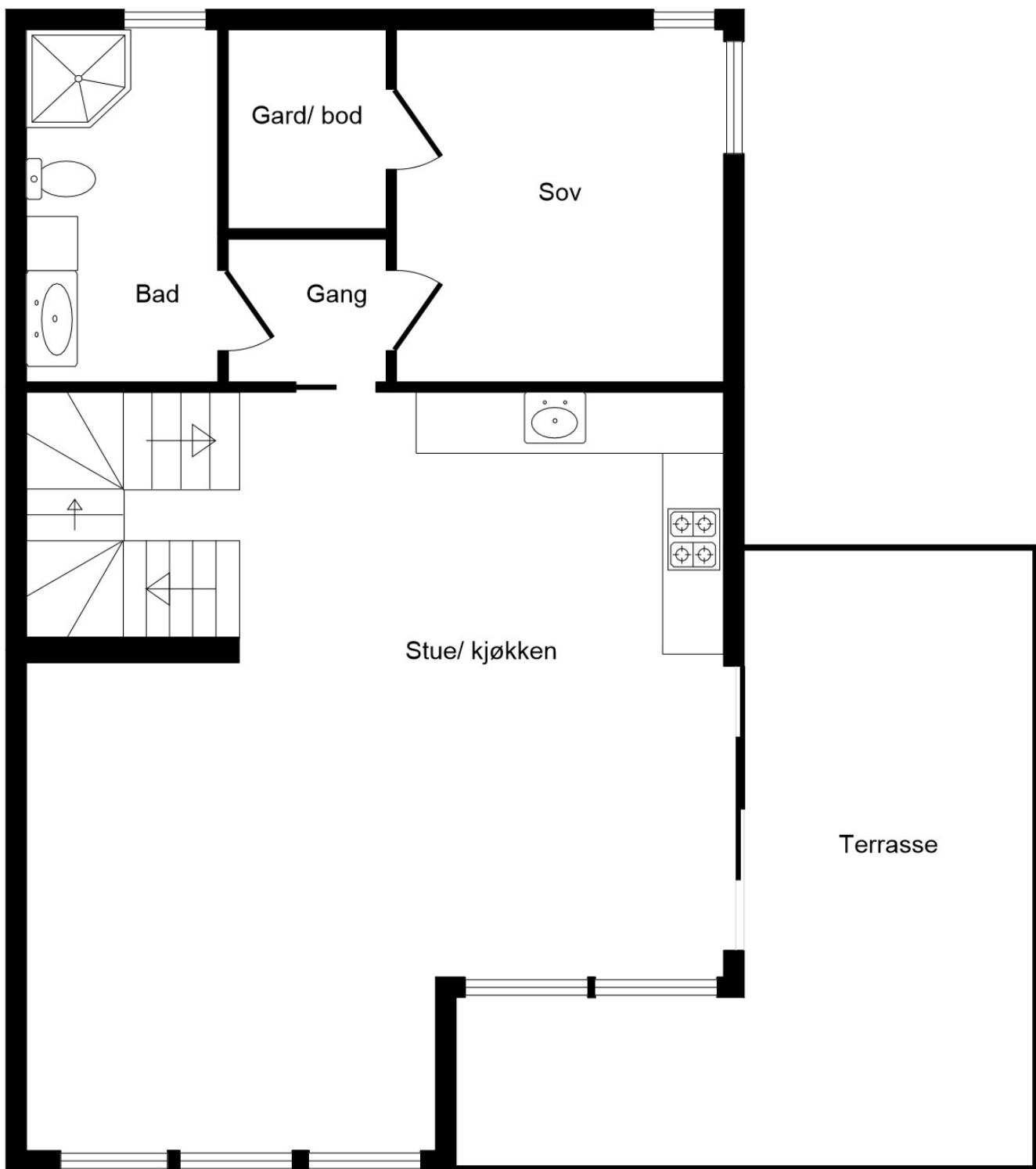








1. etg. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. etg. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Elvegata 1 B , 7900 RØRVIK

📖 NÆRØYSUND kommune

Gnr. 210, Bnr. 1274, Snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 138 m²



Befaringsdato: 13.10.2022

Rapportdato: 17.10.2022

Oppdragsnr: 20355-1148

Referansenummer: YA7381

Autorisert foretak: Takstforum Midt-Norge A/S



Gyldig rapport
17.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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



Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstmann
17.10.2022 | HØYLANDET

Takstforum Midt-Norge A/S
Vargeia 80
900 71 559

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig ferdigstilt i 2021 og framstår i hovedsak som ny. Det bemerkes begrenset ventilering da det ikke er luftespalter mellom dørbblad og terskel.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av asfaltapp. Ikke adkomst til tak slik at konstruksjon ikke er besiktiget. Vurdering er foretatt ut fra alder.

Takrenner og nedløp av stål. Kun besiktiget på terrasse og over carport da renner er nedfelt i takkonstruksjon på hoveddel. Nedløpsrør fra hoveddel ledes ned i avløp i bakken men på terrasse og over carport avsluttes nedløp over bakkenivå.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Dør henger noe på åpningside med lite klaring til terskel men anses eller funksjonell. Kan påregnes mindre justering.

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue 1. etasje.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass. Noe mindre sår i kant på åpningsfelt ellers vurderes dør funksjonell.

Terrasser oppført i trekonstruksjon med tett dekke med membran av papp, opplekting og spaltet royalimpregnert dekke. Rekkverk med tett kledning og deler med glassrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat og flis på gulv, vegger med malte MDF plater og himlinger med malte takplater

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipe og og vedovn i stue 2. etasje. Ingen spesielle symptomer men glassplate ligger løs på gulv og glir lett på underlag. Noe glipp mellom glassplate og ovn. Kan anbefales fastmontering av glassplate.

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn.

Rekkverk med håndlist og vertikale runde trespiler samt håndlist på vegg.

Innvendig har boligen finerdører med malte overflater og dempest på karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje

Vaskerom i underetasje med belegg på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Flislagt gulv som påstøp med varmekabler, vegger med våtromsplater og himling med malte plater. Rommet utstyrt med dusjkabinett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Baderom 1. etasje.

Aktuell byggeforskrift er TEK 17 Dokumentasjon ved kontrollerklæring. Flis på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskbenk. Integriert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/ frys. Nedfelt platetopp i benkeplate. Waterguard i oppvaskbenk og komfyrvakt under ventilator.

Det er kjøkkenventilator som rustfri vegghengt stålhette med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Alt av hovedavløp innkledd i vegger der det ikke er noe synlig stakeluke. Anbefales vurdering og innhenting av beskrivelse fra utførende av anlegget men antas at anlegg er utført iht. gjeldende krav og normal utførelse av slike anlegg.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i bod i underetasje.

Luft til luft varmepumpe i stue

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i soverom i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn men antas at det er oppfylt med komprimerte løsmasser.
Antas rørdrens fra da boligen ble oppstartet i 2020
Ringmur av isoblokk utvendig med sementplater.
Antas fundamenter av isolert såleblokk eller betongstriper.
Forstøtningsmur av plasstøpt betong ned mot gatenivå.
God helning fra bygningen med asfaltert gårdsvei/parkering
Vann og avløpsledninger i plast trolig fra da grunnarbeider ble oppstartet i 2020.
Asfaltert gårdsvei/plass med godt fall fra bygning og med sluker på gårds plass for sikker avrenning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	68	58	10
Etasje	70	67	3
Sum	138	125	13

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

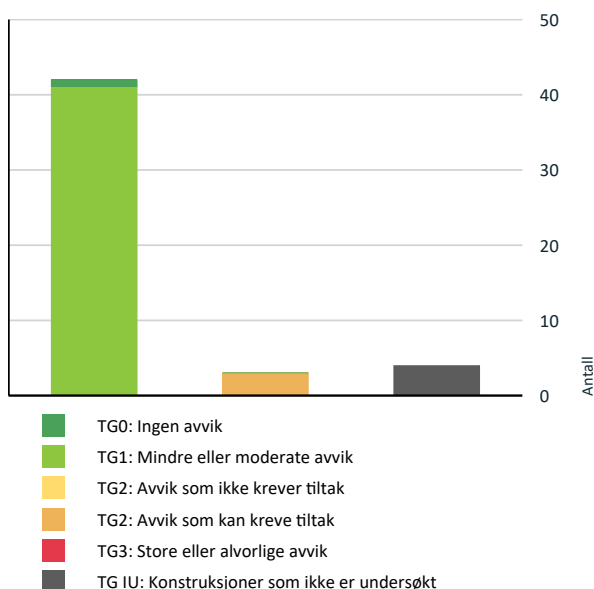
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2. etasje

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod og det minste soverommet i underetasje tar noe i terskel.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2. etasje

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger i dusjsone men da det benyttes kabinett vurderes forholdet tilfredsstillende ved normalt bruk men ved endring av bruk kan det medføre fuktpåkjenning på vindu.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2021

Standard
Tidsriktig bolig med god standard

Vedlikehold
Boligen framstår som ny da den er kun 1 år

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekking av asfaltapp. Ikke adgang til tak slik at konstruksjon ikke er besiktiget. Vurdering er foretatt ut fra alder.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og nedløp av stål. Kun besiktiget på terrasse og over carport da renner er nedfelt i takkonstruksjon på hoveddel. Nedløpsrør fra hoveddel ledes ned i avløp i bakken men på terrasse og over carport avsluttes nedløp over bakkenivå. Anbefales at alle nedløpsrør føres i rør i bakken men det er lite vannføring fra terrasse og carport og det er asfaltert terreng med godt fall slik at vann ledes bort.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende beiset bordkledning. Ingen spesielle symptomer men det er delvis lavt fra terreng til underkant kledning der det anbefales 30 cm avstand.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Lukket varmtakskonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Alder: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør henger noe på åpningsside med lite klaring til terskel men anses eller funksjonell. Kan påregnes mindre justering.

Dører - 2

! TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue 1. etasje.

Alder: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - 3

! TG 1

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass. Noe mindre sår i kant på åpningsfelt ellers vurderes dør funksjonell.

Alder: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasser oppført i trekonstruksjon med tett dekke med membran av papp, opplekting og spaltet royalimpregneret dekke. Rekkverk med tett kledning og deler med glassrekkverk.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Overflater med laminat og flis på gulv, vegger med malte MDF plater og himlinger med malte takplater

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje.

Radon

! TG 2

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue 2. etasje. Ingen spesielle symptomer men glassplate ligger løs på gulv og glir lett på underlag. Noe glipp mellom glassplate og ovn. Kan anbefales fastmontering av glassplate.

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn. Rakkverk med håndlist og vertikale runde trespiler samt håndlist på vegg.

Innvendige dører

! TG 2

Innendig har boligen finerdører med malte overflater og dempest på karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod og det minste soverommet i underetasje tar noe i terskel.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med badekar, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt betonggulv med elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk ligger under badekar men frontdeksel kan demonteres for rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Ligger mot yttervegg og rommet er fra 2021.

ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Flis på påstøp gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med dusjkabinett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt veggmontert toalett.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger i dusjsone men da det benyttes kabinett vurderes forholdet tilfredsstillende ved normalt bruk men ved endring av bruk kan det medføre fuktpåkjenning på vindu.

Tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales holdes under oppsikt med tanke på fukt og fuktskader.

Overflater Gulv

! TG 1

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner samt at boligen er fra 2021. Våtsone er mot yttervegg og nabobolig.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje med belegget på betonggulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg på betonggulv med elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ingen større symptomer men anbefales innfesting og tetting under terskel.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Våtsone mot yttervegg og rommet er fra 2021.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskbenk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/ frys. Nedfelt platetopp i benkeplate. Waterguard i oppvaskbenk og komfyrvakt under ventilator.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator som rustfri vegghengt stålhette med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast. Alt av hovedavløp innkledd i vegger der det ikke er noe synlig stakeluke. Anbefales vurdering og innhenting av beskrivelse fra utførende av anlegget men antas at anlegg er utført iht. gjeldende krav og normal utførelse av slike anlegg.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i bod i underetasje.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

! TG 1

Luft til luft varmepumpe i stue

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringskap plassert i bod i 1. etasje. Fodelingskurser med automatsikringer. Anlegget er nytt og er derfor godkjent i 2021.

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

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler i begge etasjer og brannslukningsapparat i soverom i 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er ukjent byggegrunn men antas at det er oppfylt med komprimerte løsmasser.

Drenering

! TG 1

Antas rørdrens fra da boligen ble oppstartet i 2020

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ringmur av isoblokk utvendig med sementplater. Antas fundamenter av isolert såleblokk eller betongstriper.

Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmur av plasstøpt betong ned mot gatenivå.

Terrengforhold

! TG 1

God helning fra bygningen med asfaltert gårdsvei/parkering

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsledninger i plast trolig fra da grunnarbeider ble oppstartet i 2020. Ikke avdekket eller framkommet opplysninger om funksjonssvikt.

Andre tomteforhold

! TG 1

Asfaltert gårdsvei/plass med godt fall fra bygning og med sluker på gårdsplass for sikker avrenning.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 670 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 670 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	68	58	10	Entré , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Bad , Stue , Vaskerom	Bod
Etasje	70	67	3	Stue/kjøkken , Soverom , Gang , Bad 2. etasje	Bod
Sum	138	125	13		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Oppført i 2021

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
13.10.2022	Knut Terje Årsandøy	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1274		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Elvegata 1 B							
Hjemmelshaver Jakobsen Hilde Irene, Lund Kjetil Magne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Rørvik sentrum

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Elvegata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området regulert for boligformål i kommunens arealplaner.

Om tomten

Flat tomt som er oppfylt og med forstøtningsmur ned mot gatenivå.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 939 113	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YA7381>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boli Eiendomsmegling avd. Steinkjær	
Oppdragsnr.	
20220085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Irene Jakobsen	Kjetil Magne Lund
Gateadresse	
Elvegata 1B	
Poststed	Postnr
Rørvik	7900
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1 forsikring
Polise/avtalnr.	16698991

Document reference: 20220085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

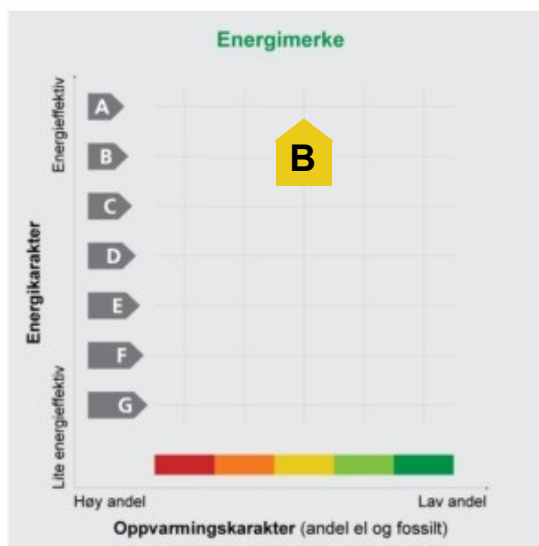
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Irene Jakobsen	003cea45042d26fa55ad56 7debb0e292e907c7bc	10.10.2022 13:48:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Magne Lund	44b5541bb6274f64317a707 a75638711c47eef1a	10.10.2022 13:46:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 20220085

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

Adresse	Elvegata 1B
Postnr	7900
Sted	RØRVIK
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	1274
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	300853559
Bolignr.	H0101
Merkenr.	cd14df73-7add-45b2-a867-dac1baa2b1db
Dato.	15 Oct 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

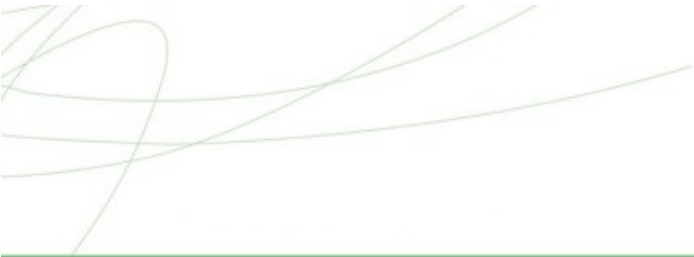
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

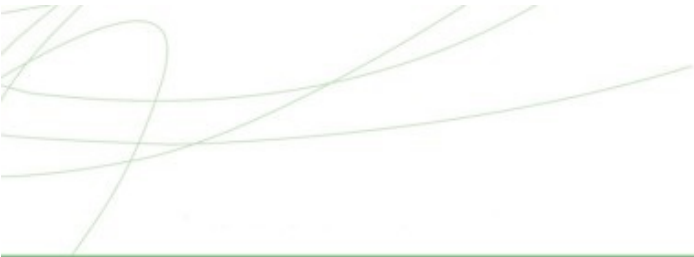
Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggear:	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon: Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elvegata 1B
Postnr/Sted: 7900 RØRVIK
Bolignr: H0101
Dato: 15.10.2022 11:19:39
Energimerkenr: cd14df73-7add-45b2-a867-dac1baa2b1db
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 210
Bruksnr: 1274
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 300853559

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 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 3: 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 varmelementer 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Gnr. 210 /Bnr. 1274 Nærøysund kommune

**Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 16 juni
2017 nr. 65.**

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 210, bnr. 1274 i Nærøysund kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Eierbrøken angir forholdet mellom seksjonseierne. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning.

Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og tilhørende tilleggsareal. Den andre seksjonseieren har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Hver seksjon har 2 biloppstillingsplasser i carport, organisert som tilleggsarealer.

Sameiet består i tillegg av 2 stk utvendige biloppstillingsplasser/gjesteparkeringsplasser på sameiets fellesareal. Utvendige biloppstillingsplasser/gjesteparkeringsplasser disponeres med en på hver seksjon. Utbygger tildeler utvendig biloppstillingsplass ved overtakelse. Fordelingen av utvendig biloppstillingsplasser/gjesteparkeringsplasser skjer etter hvilken fordeling som er mest naturlig ut fra plassering av disse. Den eksklusive bruksretten for biloppstillingsplasser forutsetter vedlikehold for de respektive arealer. Bytte av utvendig biloppstillingsplass etter dette kan kun foretas ved samtykke fra den enkelte rettighetshaver.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

En seksjonseier kan med godkjenning av den andre seksjonseier gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, (felleskostnader), fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innbo forsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre seksjonseieren. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold på den enkelte bruksenhet for egen regning omfatter også fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn

og utvendig, balkongdører, ytterdør, utvendig kledning og for øvrigt alt som er til eksklusivt bruk. Med eksklusivt bruk menes også terrasser med tilbehør, panel og beisning samt takrenne og tak. Garasje/carport som tilleggsareal til den enkelte bruksenheten omfattes også av vedlikeholdsplikten.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av den enkelte bruksenhet, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, med unntak av de bestemmelser som fremgår av §7 2. avsnitt.

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre i sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven 39.

§ 11. STYRET

Styret i sameiet skal bestå av to medlemmer, et fra hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 54, andre ledd. Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Begge seksjoner skal være representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter begge styremedlemmene i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd bli enige om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet skal ledes av begge partene i sameiet med mindre styret velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Partene skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med felles enighet mellom begge i sameiet.

Det kreves felles enighet i årsmøtet for vedtak om:

- A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom. (Dette gjelder kun sameiets fellesareal.)
- D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- F) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet, ved at begge i sameiet er enige om dette.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst seksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har forholdsmessig bruksrett og vedlikeholdsplikt til området fellesarealer. Retten og plikten blir ivaretatt ved at sameiet vil stå som hjemmelshaver for sin forholdsmessige andel.

Vedtatt på konstituerende årsmøtet

Elvegata 1B

Nabolaget Rørvik sentrum/Engasvegen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rørvik hurtigbåtkai Linje 660	4 min 0.3 km
Rørvik lufthavn Ryum	9 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 553 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rørvik	3 min
Amfi Rørvik	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

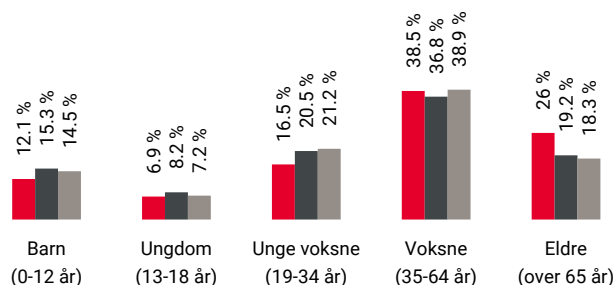
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rørvik sentrum/Engasvegen	1 807	978
Rørvik	3 512	1 795
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Heimen barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Bergheim friluftsbarnhage (1-5 år) 26 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Rørvik Post i butikk	5 min 0.4 km
Kiwi Rørvik	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Rørvik ungdomsskole	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Rørvik svømme	9 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.7 km	
🚴 FAST Rørvik	8 min	🚶

Boligmasse



68% enebolig
14% rekkehus
3% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Leia Senteret

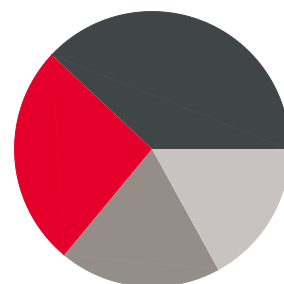
5 min



Vitusapotek Rørvik

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

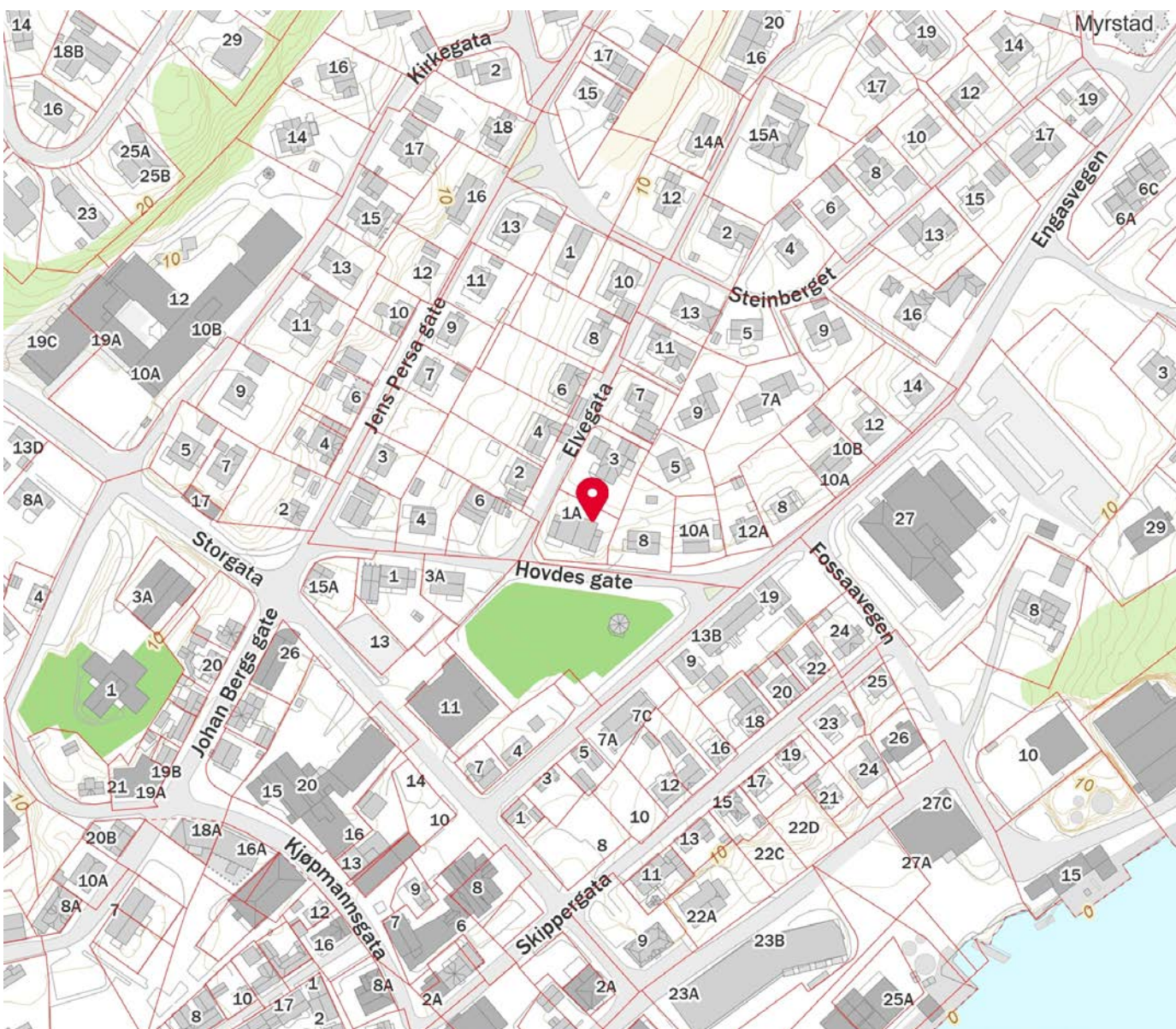
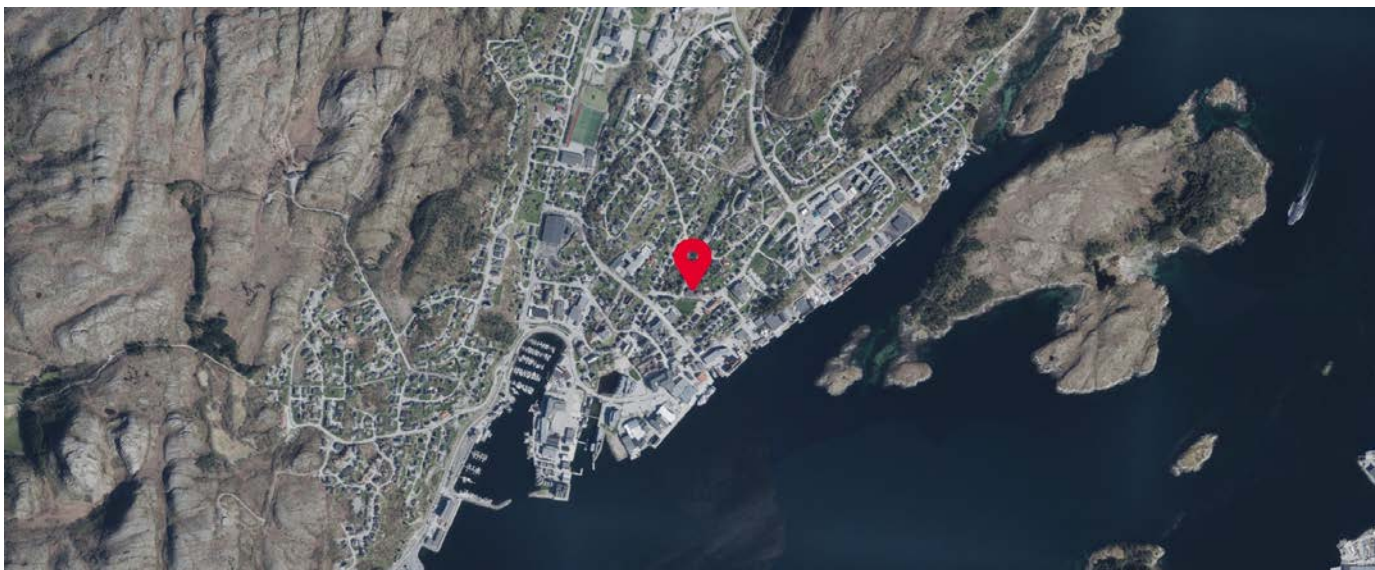
44%

Rørvik sentrum/Engasvegen
Rørvik
Norge

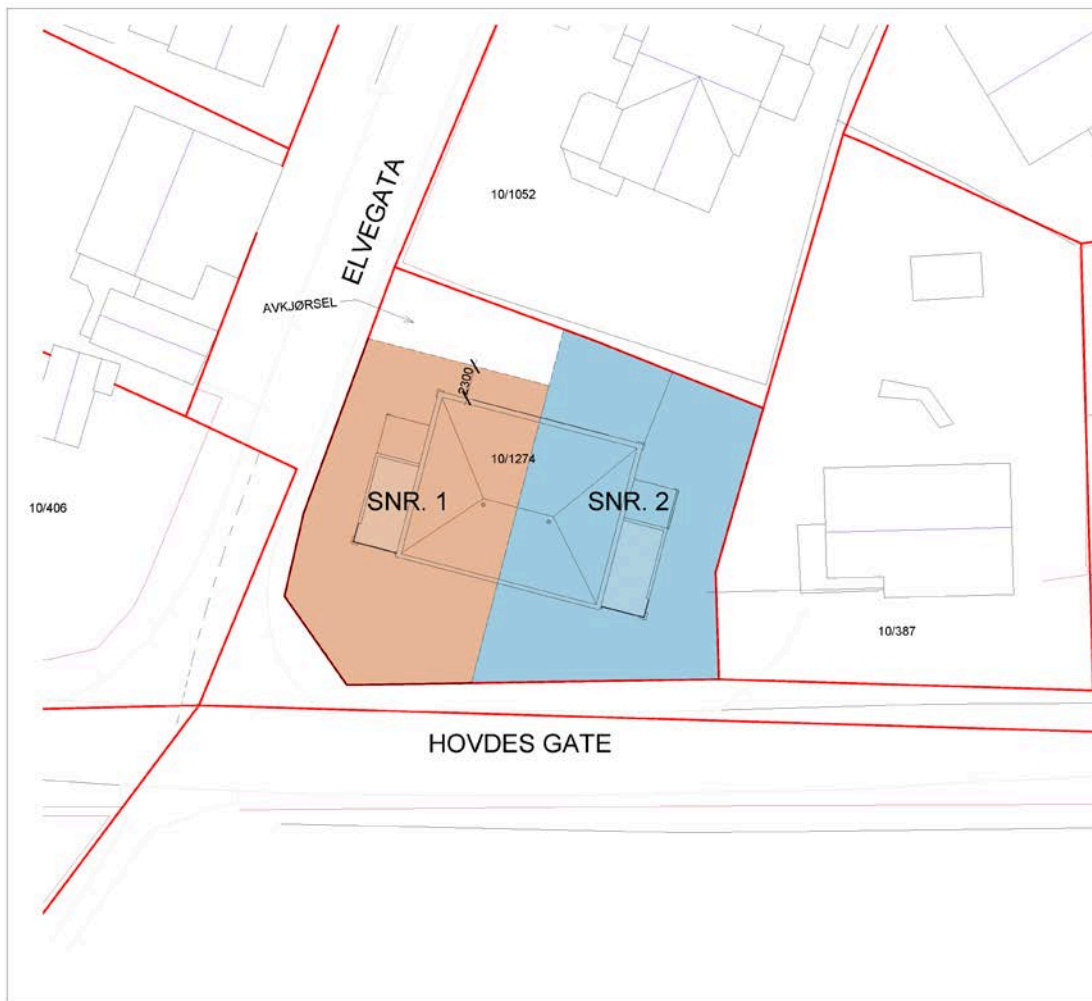
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontroll | Dato



© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpa.no

Teft boligutvikling AS
Elvegata 1

Situasjonskart - seksjonering

Målestokk	Dato	25.06.2021
1 : 250	Tegnet	MLH
Oppdragsnr.	Kontroll	-
19067	Oppdr.ansv.	MLH
Fag	Tegning nr.	Rev.
ARK	01.03	

25.06.2021 11:53:38

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 1274
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.10.2022 kl. 11:02
Produsert av: Matthias Faustmann - 5060
Attestert av: Nærøysund kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 22.06.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 136 / 272 i matrikkelenhet 210 / 1274
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			JAKOBSEN HILDE IRENE			1 / 2
Hjemmelshaver			LUND KJETIL MAGNE			1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	25.05.2021	Tinglyst		24.06.2021	1750lyi 25.05.2021
Seksjonering	2021/1703	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	5060 - 210/1274		
		Etablert/Endret	5060 - 210/1274/0/1		
		Etablert/Endret	5060 - 210/1274/0/2		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	300 853 559	Bebygd areal:	118,4	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	136,2	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	30.01.2020
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.03.2020
	Nord: 7195122 Øst: 606108	Bruksareal totalt:	136,2	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	141,1	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	21.07.2021
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	141,1				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	71,1	0	71,1	71,1	0	71,1	0	0
H01	1	65,1	0	65,1	70	0	70	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2600 Elvegata 1 B	H0101	Bolig	136,2	5	Kjøkken	2	2	210/1274/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	919060824	TEFT EIENDOMSUTVIKLING AS		Holmveien 94 7900 RØRVIK

12.10.2022 11:02

Matrikelbrev for 5060 - 210 / 1274 / 0 / 2

Side 4 av 4

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET
REGULERINGSPLAN FOR ALFHEIM - KVERNHUSBEBEKKEN, DATERT

§ 1.

- a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Områder for småhusbebyggelse.

- a) På boligfeltene B1, B2, B3, B4, B5, B10 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse samt tilhørende garasje og uthus.
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0,2$.
I den øverste (vestre) boligrekken på felt B3 kan bygningsrådet tillate oppført rekke- eller kjedehus.
- b) I de øvrige boligfelt kan det nå grunnlag av enkeltsøknad, tillates nødvendig ombygging og vedlikehold av eksisterende bygninger samt fortetning av bebyggelsen innenfor bygningslovens rammer.
- c) Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse. Gesimshøyde skal ikke være større enn to normale boligetasjer. På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller en leilighet pluss to hybler.
- d) Bebyggelsen skal ligge innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Den viste bebyggelsen på planen er retningsgivende og illustrerer hvordan bygninger kan plasseres. Hus og garasje skal tilpasses terrenget, og den øvrige bebyggelse innen samme boligfelt og området forøvrig.
- e) Bebyggelsen skal som hovedregel føres opp med saltak. Takvinkelen bør ikke være mindre enn 15° .
- f) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan som viser bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhengning m.v., før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4.

Områder for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0.8$.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i dette området kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for eiendommen. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, utstrekning, etasjetall og takutforming. Den skal videre vise avkjørsler, gangveger eventuelle felles arealer samt parkeringsplasser.
- d) Lasting og lossing av varer samt parkering skal skje på egen grunn. Det skal anlegges minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.

§ 5.

Industriområder.

- a) Området kan nyttes til lager, fiskebruk og industri med behov for kaitilknytning.
Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) I industriområdet tillates det ikke oppført boligbygg.
- c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som vil medføre særlige ulemper for boligområdene henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- d) Bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer eller 7 m gesimshøyde.
- e) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0.5$.
- f) Lasting og lossing av varer samt parkering skal skje på egen grunn.
Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. 100 m² brutto gulvflate.

§ 6.

Friområder.

- a) Områder skal nyttes til park, lek og idrett.

- b) I friområdene kan tillates oppført byggverk og innretninger for utnyttning og drift av områdene. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.
- c) Trevegetasjon og andre miljøkvaliteter må ikke beskadiges eller fjernes i friområdene.

§ 7.

Trafikkområder.

- a) Sigvart Fossaas veg og omkjøringsvegen skal være fasadefrie. Detaljert lokalisering av avkjørsler skal skje ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

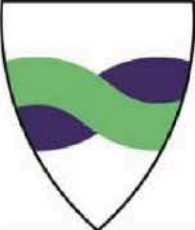
- a) Eksisterende trevegetasjon bør søkes bevart og ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.
- b) Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig oversiktlig og trafikksikker.
- c) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- d) Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen eller disse bestemmelser.

Trondheim, den 4.12.1978.

FJELLANGER WIDERØE A/S

Idar Støwer

Revidert den 20.12.1979.

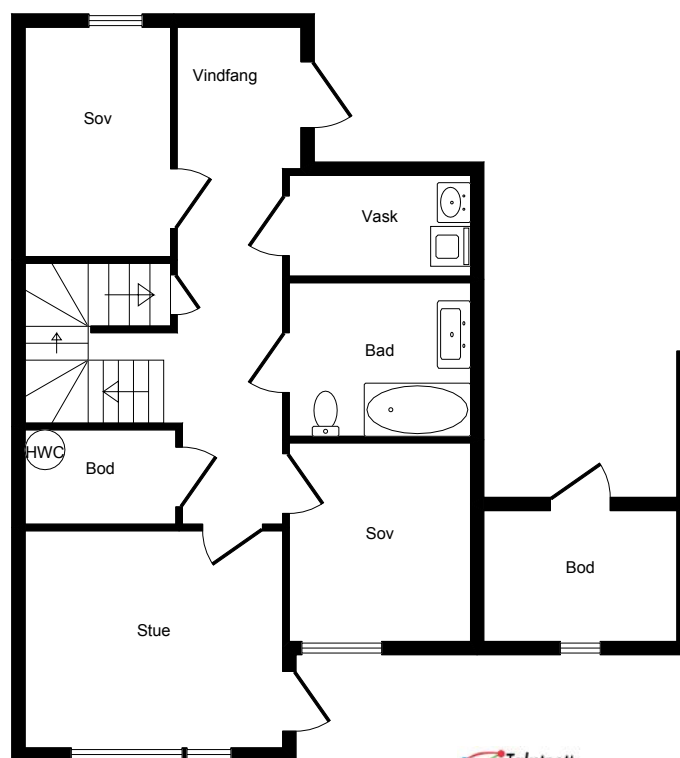
	NÆRØYSUND KOMMUNE Plan/Byggesak/Oppmåling Postboks 133 7901 Rørvik Tlf: 98443396 E-post: matthias.faustmann@narovysund.kommune.no
---	--

MEGLEROPPLYSNINGER

0700 Målebrev / Matrikkelbrev

Gnr.:	210	Bnr.:	1274	Fnr.:	0	Snr.:	2
Adresse:	Elvegata 1B, 7900 RØRVIK						

Vi har ikke målebrev eller skylddelingsforretning for denne eiendommen.	
Se vedlagt kopi av matrikkelbrev for 210/1274/0/2	X
<u>Merknader:</u>	





Nærøysund kommune

ØYUM BYGG AS

Liaaunvegen 5

7940 OTTERSØY

Administrativt vedtak - Delegert kommunalsjef teknisk - Sak nr.: 100/22

Deres ref.:

Vår ref.:
2021/4422-6

Saksbehandler:
Eli Egge

Dato:
01.03.2022

210/1704 - Øyum bygg AS - Ferdigattest for tomannsbolig i Batteriveien 29 og 31 - gnr. 210 bnr. 1704

Byggested:	Batteriveien 29 og 31, 7900 Rørvik	Gnr./bnr.:	210/1704
Tiltakshaver:	Teft boligutvikling AS	Adresse:	Holmveien 94, 7900 Rørvik
Ansvarlig søker:	Øyum bygg AS	Adresse:	Ottersøy, 7940 Ottersøy
Tiltakets art:	Vertikaldelt tomannsbolig	Bruksareal (BRA) pr. boenhet: 1.et.: 2.et.: BRA samlet pr. boenhet:	60,5 m ² 65,2 m ² 125,7 m ²
		Bebyggd areal (BYA) pr. boenhet: BYA samlet for hele bygningen:	87,5 m ² 175 m ²
Pipe	☒	Tillatelse er gitt i sak nr. 186/18 den 17.12.2018. Midlertidig brukstillatelse for nr.29 er gitt i sak 685/21 den 20.12.2021	
Vannforsyning:	Privat ☐ Offentlig ☒		
Avløpsanlegg:	Privat. ☐ Offentlig ☒		

Saksdokument: søknad datert 31.01.2022, mottatt 22.02.2022, gjennomføringsplan

Saksinnføring

Nærøysund kommune har mottatt søknad om ferdigattest for tomannsbolig på eiendommen 210/1704. Tillatelse til tiltak ble gitt i delegert vedtak 186/18 den 17.12.2018.

Tiltaket er ifølge søknaden utført i henhold til tillatelsen og det foreligger erklæring om at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert til byggherrens eier jf. SAK10 § 8-2. Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Kontrollerklæring med sluttrapport for fagene kontroll av våtrom og lufttetthet er innlevert ifbm. søknad om midlertidig brukstillatelse for nr. 29, men den omfatter iflg. erklæringen både nr. 29 og 31. Kontrollerklæring fra Øyum bygg AS er innsendt ifbm.

Postadresse:
Postboks 133, Sentrum, 7901 RØRVIK
Besøksadresse:
Engasvegen 27

Epostadresse:
post@naroyssund.kommune.no
Web adresse:
www.naroyssund.kommune.no

Telefon:
Bankkonto:
4212.51.59669
Organisasjonsnummer:
921 785 410

søknad om ferdigattest, denne sees det bort ifra iom. foretaket ikke har noen kontrollfunksjon i tiltaket.

Vurdering

Med grunnlag i sakens opplysninger, kan søknad om ferdigattest godkjennes.

Vedtak

Nærøysund kommune gir ferdigattest for tomannsbolig på gnr. 210/1704. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 21-10 og 21-4, samt kommunens delegeringsreglement pkt. 5.4.

Søker har ansvar for å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).

Klage

Vedtaket kan påklages til kommunen jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til deg som mottaker. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har gjort vedtaket. I klagen må du vise til vår ref. og vedtakets saksnr. Du må også oppgi grunnen til at du klager, altså hvilke endringer som ønskes. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer fram til deg som mottaker.

Rørvik, 01.03.2022

Byggesak, oppmåling, plan

Eli Egge

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Utfakturerings Nærøysund kommune

TEFT BOLIGUTVIKLING AS



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 12.10.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 1274 Seksjonsnr.: 2

Adresse: Elvegata 1B, 7900 RØRVIK

Referanse: 267/3000115/20-22-0085 Elvegata 1B

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Alfheim - Kvernhusbekken vedtatt 29.04.1980
Reguleringsformål	Bolig (en mindre del av tomta er regulert til veg)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elvegata 1B
7900 RØRVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø**Oppdragsnummer:** 1707230003**Telefon:** 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.12.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre