

**aktiv.**

Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY

**Idyllisk enebolig/fritidseiendom  
med eget anneks, flott utsikt og  
gode solforhold**





Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waago@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 461 390,-  
**Selger:** Rita Marie Nordheim

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1923  
**BRA-i/BRA Total** 105/150 kvm  
**Tomtstr.:** 873.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 50  
**Oppdragsnr.:** 1707260032

# Idyllisk enebolig/ fritidseiendom med eget anneks, flott utsikt og gode solforhold

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken E Waagø har gleden av å presentere Arnøyvegen 482

Verdt å merke seg:

Flott utsikt

Varmepumpe og vedfyring

Betydelig oppgradert de siste ti årene

Flott og delvis takoverbygd terrasse

Lun og koselig bolig med tilhørende anneks

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	74
Energiattest .....	83
Kommunaleavgifter .....	88
Kommunaltilknytning .....	89
El-rapport Tensio .....	90
Feierapport .....	91
Matrikkelrapport .....	92
Ang ferdigattest .....	99
Bygningsskisser .....	100
Planopplysninger .....	115
Kart .....	116
Tinglyst erklæring .....	122
Nabolagsprofil .....	126
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 150 kvm

TBA: 50 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang, bad, garderobe og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Stue/kjøkken, soverom og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Bodbygg**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm 2 boder

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Kommentar: Boligen har en annen rominndeling enn hva tegningene viser

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

873.9 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 873,90 kvm. Lett skrånet tomt, med noe naturtomt og noe opparbeidet plen med en del beplantning. Gruslagt innkjørsel og parkeringsplass.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Arnøya, som er godt kjent for et godt samhold. Det Arnøya grendalag arrangerer bla Åpen øy, som er et populært arrangement i kommunen, søndagskafe, julebord ol. Det har de siste årene vært god tilflytting hit, og en god del ungdommer i etableringsfasen har valgt å bosette seg her.

Fra huset er det nydelig utsikt mot Arnøyfjorden, og det er kort sjøvei til fiskefelt. Det er småbåthavn i nærheten.

Eiendommen ligger landlig til på Arnøya i Nærøysund kommune, med flott utsikt utover Arnøyfjorden. Det er cirka 22 km til Kolvereid og cirka 18 km til Rørvik.

Nærmeste bussholdeplass for linje 660 er 6,9 km unna, og Rørvik lufthavn Ryum kan nås på 21 minutter med bil. Trondheim Værnes lufthavn ligger 149,8 km unna.

Dagligvarebutikker som Spar Ottersøy og Coop Marked Sjønes er tilgjengelige innen 15 minutters kjøring. Det finnes også flere barnehager og skoler i området, med Nærøysundet skole (1-7 kl.) og Ottersøy barnehage (1-5 år) som de nærmeste, begge cirka 15 minutter unna.

For fritidsaktiviteter er Fikkan skole Aktivitetshall og Varøy stadion tilgjengelige innen henholdsvis 8 og 12 minutters kjøring. Treningssentre som Ox Gym Rørvik og FAST Rørvik ligger cirka 20 minutter unna.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Svein Kristian Skeie

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er opprinnelig fra 1923 og ble tilbygd og restaurert i 2017. Bygningen er en tømmerkasse med et tilbygg i bindingsverk. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er av lettklinkerblokker. Det ble lagt ny grunnmur på den eldre delen i 2017. Ny drenering ble lagt i 2017 på oversiden av huset og på to av kortsidene. Veggkonstruksjonen består

av tømmer og bindingsverk, med stående bordkledning som fasade. Tilbygget er fra 2017, og all kledning og vindtetting på den eldre delen ble skiftet samme år. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med sal-tak utforming. Taktekkingen er av tre. Takrenner og nedløp er utført i aluminium/stål, og pipehatten er i stål. Etasjeskillerne består av trebjelkelag i den eldre delen og er støpt på grunn i den nye delen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en terrasse bygget på gavlveggen mot sør/vest, med et dekke av impregnerert materiale. Ved terrassen og inngangen er det bygget enkle trapper i impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik:

Det mangler vrider og låskasse på enkelte dører.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Eier har opplyst at det tidligere er observert mus i boligen.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Loft > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt kun 8 mm høydeforskjell fra membran ved dørterskel til sluk. Kravet er 25 mm.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. De fleste rom mangler ventilasjon i form av ventiler i vindu eller vegg.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på at det er etablert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er heller ikke etablert drenering på nedre side av huset.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er tilnærmet flatt terreng på inngangssiden av huset mot grunnmur.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere da hele konstruksjonen er gjenbygget og det mangler inspeksjonsmuligheter. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke i taket på loftet for å muliggjøre fremtidig kontroll.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 20.04.2026, utført av takstingeniør Svein Kristian Skeie

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Firmanavn: Recover Rørvik, 2023

Beskrivelse: Det har vært lekkasje fra rør i toalettrom i annekset som medførte fuktskader på gulv og delvis vegg.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet gulv og isolasjon i oppholdsrom, soverom og toalettrom. Lagt ny

komfortvarme i oppholdsrom. Delvis skiftet ut vegg, mellom toalettrom og soverom

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

Ja

Firmanavn: Aksnes Byggservice, Comfort Rørvik, Elman Namdal, 2017

Beskrivelse: Påbygg til gammel del av huset. Bad, vaskerom og toalettrom. Alt er bygget nytt. Lagt panel på vegger og tak på bad og gang. Lagt fliser på gulv på bad, vaskerom, toalettrom og gang. Lagt plater på vegg på vaskerom og toalettrom. Alt nytt innen rørleggerarbeid til bad, vaskerom og toalettrom. Alt nytt inn elektrikerarbeid til bad, vaskerom og toalettrom.

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

Beskrivelse: Nytt i 2017.

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

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

Firmanavn: Aksnes byggservice, 2017

Beskrivelse: Den eldste delen av huset er fra 1923, huset ble påbygd i 2017. Det er lagt nytt tak, isolert, utlekting, ny kledning, nye vindu og dører, ny grunnmur på hele huset.

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

Beskrivelse: Soveromsvindu i annekset er vanskelig å lukke helt. Kan blåse opp ved sterk vind.

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

Firmanavn: Elman Namdal, Comfort Rørvik, Ytre Namdal VG skole, 2017

Beskrivelse: Elektrikerarbeid i anneks. Rørleggerarbeid i anneks. Bygging av anneks ble utført av elever ved Ytre Namdal VG skole under veiledning av faglærer Joar Hamland.

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

Firmanavn: Ufaglært, 2017

Beskrivelse: I den gamle delen av huset kan det innvendig være skjeve gulv eller vegger. Det er ikke standard høyde fra gulv til tak.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Firmanavn: Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Det er gravd ned nye drenerør på oversiden av huset samt langs begge kortsidene av huset ned mot åker. Det er lagt filtreringsduk over drenerør, deretter sand og pukk.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Firmanavn: Rentokil, Pelias, 2026

Beskrivelse: Selv om det er lagt musesperre rundt hele huset og musebørster i hjørnekasser så har jeg opplevd at det har vært mus inne i huset nesten hver vinter de siste årene.

Beskrivelse av arbeidet: Rentokil var på befaring i 2025 og Pelias i år. Rentokil la inn musebørster i hjørnekassene. Det ble ikke utført noen tiltak av Pelias da de ikke kunne finne ut hvor musa kommer inn i huset etter befaring. Har lagt inn feller og åtestasjoner inne i huset de vinterne jeg har

opplevd mus.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja  
Firmanavn: Comfort Rørvik, Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Lagt nye rør både innvendig og utvendig til hovedhuset. Nytt fordelingsskap for vann. Koblet til avløp. Innvendig rørarbeid i annekset. I annekset er det lagt ned rør utvendig bort til hovedhus. Toalett er koblet til avløp. Gråvann renner ut i marka, er ikke koblet til avløp.

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

Beskrivelse: Det er offentlig vannforsyning, men privat septiktank. Det må iblant fylles på vann i slukene både oppe og nede, da det kan komme litt kloakkluft (tørre sluk).

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja  
Firmanavn: Elman Namdal, 2025

Beskrivelse: Varmepumpe ga lite varme og bråker mye.

Beskrivelse av arbeidet: Rensing av innedel. Fylling av gass. Etterisolert rør ute.

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

Firmanavn: Comfort Rørvik, Aksnes byggservice as, 2017-2018

Beskrivelse: Installert varmepumpe. Installert ventiler i huset.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Aksnes byggservice As, Tidligere eier Lars Eirik Nordheim, 2017

Beskrivelse: Bygd opp ny pipe. Installert ovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Firmanavn: Elman Namdal, 2017

Beskrivelse: Utført nytt elanlegg i hus og anneks. 3-fas kurs ute og nytt sikringsskap inne og ute. Installert egen måler i annekset. Ny jordkabel fra sikringsskap til uthus og anneks.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja  
Beskrivelse: Den gamle delen av huset er fra 1923 og fullstendig renovert. Huset ble påbygd i 2017. Alle våtrom er lagt til den nye delen av huset. Det er også bygd terrasser rundt hus og anneks. Annekset er satt opp i 2016-2017.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?  
Ja  
Beskrivelse: Lukter frau når bonden sprøyter åkrene.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i

uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja  
Beskrivelse: Uthuset er av ukjent årstall og er ikke utbedret de senere år. Det forekommer skjevheter og sprekker i uthus. Det er også mus i uthuset.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja  
Firmanavn: Viknabygg-Witowski, Ufaglært, 2018-2023  
Beskrivelse: Bygd terrasse rundt anneks. Bygd terrasse med paviljong ved hovedhus.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja  
Beskrivelse: Vannkran på kjøkken i hovedhuset blir løs etter en tids bruk. Da må det skrues fast igjen i skapet under vasken.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja  
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Innhold**

Loft:

BRA-i 53 kvm: Gang, bad, garderobe og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom og vaskerom

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Anneks:

BRA-e 22 kvm: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

Bodbygg:

BRA-e 23 kvm: 2 boder

### **Standard**

Bad loft:

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og

panel. Rommet har nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk, og det er også sluk under badekar.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom fra 2017 med baderomsplater på veggene og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har en elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom fra 2017 med fliser på gulvet, tapet på veggene og MDF-panel i taket. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu og fliser.

Vegger: Tømmer, tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og mdf-bord.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2017. Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2017. Det er begrenset vurdering da det meste av avløpsrør er innkledd.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i vaskerom.
- Andre installasjoner: Varmepumpe fra 2017 er plassert i spisestuen.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer plassert i vaskerom. Anlegget er fra 2017.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 20.04.2026, utført av takstingeniør Svein Kristian Skeie

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Omfattende renovering av eksisterende bolig.
- Tilbygg på ca 20m2 grunnflate. 1. etasje inneholder nytt inngangsparti, VF, avskjerom og toalettrom. 2. etasje inneholder bad og garderobe.
- Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
- Bad: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Bad: Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
- Vaskerom: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Varmepumpe er plassert i spisestuen.
- I forbindelse med renovering og påbygg i 2017/2018 ble det lagt komplett nytt anlegg
- Det er bygd ny grunnmur, nye vinduer og dører, ny utvendig kledning og vindtetting, nytt undertak og taktekke.
- Takrenner og nedløp er utført i aluminium/stål. Pipehatten er i stål.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Terrasse bygget på gavlvegg mot sør/vest. Terrasse med impregnert dekke.
- Enkle trapper i impregnerte materialer bygget ved terrasse og inngang.
- Det ble lagt ny drenering i 2017 på oversiden av huset samt på se 2 kortsidene.
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber, NTE Altibox.

### **Parkering**

på egen tomt.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn, varmepumpe og varmekabler i hall, vaskerom og bad i hovedhuset.

Varmekabler i gulv i anneks.

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har varmepumpe plassert i spisestuen, vedovn med elementpipe, og elektriske varmekabler på bad og vaskerom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 02.07.2003 - ingen merknad

Feierappoort: Har ikke vært feiet. Mangler takstige. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 400 000

### **Omkostninger kjøper**

2 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

61 390 (Omkostninger totalt)

78 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 461 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 478 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 481 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 730 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 3922,40

Renovasjon: kr 6228,56

Branntilsyn, feiing: kr 730,80

Slamtømming: kr 3618,89

Eiendomsskatt: kr 1230,00

Totalt: 15 730,65 kr

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 230 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 313 301 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 253 202 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 18, bruksnummer 50 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:

5060/18/50:

14.04.2026 - Dokumentnr: 405303 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

09.08.2016 - Dokumentnr: 715744 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:18 Bnr:40

01.01.2018 - Dokumentnr: 75716 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:18 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1444703 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:18 Bnr:50

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold. i 2. etg er det en gagn hvor det på tegningene er tegnet inn soverom.

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

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

Eventuell bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig, eller fra fritidsbolig til helårsbolig, er søknadspliktige tiltak.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har tinglyst veirett over 18/1, kjøper må ta ansvar og kostnad for drift og vedlikehold av veien.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Det er kommunal tømming av septikken.

### **Regulerings- og arealplaner**

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger

eiendommen innenfor LNFR-BFE-13, som er et landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.

Kommuneplan for Nærøysund kommune har vært på 2. gangs høring. I forslaget til ny plan er eiendommen vist som boligbebyggelse (nåværende), i tråd med eksisterende bebyggelse. Planforslaget med bestemmelser er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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 elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 107 425

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

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026

























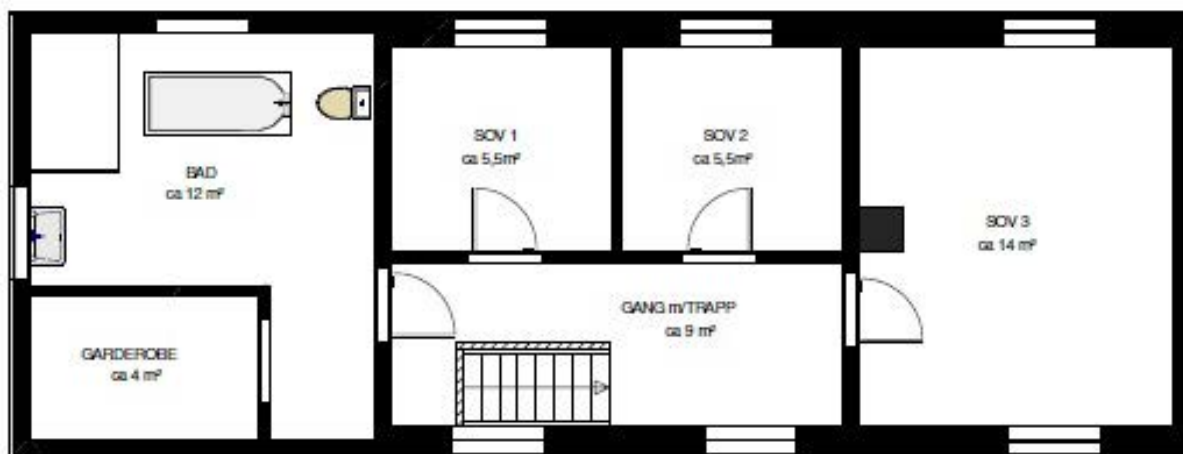




## PLAN 1. ETG.



## PLAN LOFT



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



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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Arnøyvegen 482 , 7944 INDRE NÆRØY

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 18, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22528-1063

Eiendomsverdi ref nr: WF4428

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**  
Takstforum Midt-Norge

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

## Takstforum Midt-Norge AS

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

### Rapportansvarlig

*Svein Kristian Skeie*

Svein Kristian Skeie  
Uavhengig Takstingeniør  
svein.kristian@takstforum.com  
950 23 337



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1923 i 2 etasjer som er tilbygd og restaurert i 2017. Boligen er opprinnelig en tømmerkasse, med tilbygget i bindingsverk og stående kledning. Tak med sal-tak utforming og taktekke av takbord. Boligen er påkostet og restaurert og fremstår som godt vedlikeholdt. Den eldre stilen er ivaretatt under restaureringen, og de nye overflatene og utstyr har fortsatt en retro stil.

## Enebolig - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp er utført i aluminium/stål. Pipehatten er i stål. Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk (tilbygg). Fassade/kledning har stående bordkledning. Tilbygget er fra 2017, og all kledning og vindtetting ble skiftet på den gamle delen i 2017. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse bygget på gavlvegg mot sør/vest. Terrasse med impregneret dekke. Oppbyggingen er ikke mulig å fastslå da terrassen er tett i forkant. Rekkverk mangler. Enkle trapper i impregnerte materialer bygget ved terrasse og inngang.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tømmer, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og mdf-bord. Etasjeskiller er av trebjelkelag i gammel del og støpte på grunn i ny del i flg eier. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Rom under terreng: Veggene har betong/mur, gulv av shingel/grus. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Krypjeller er ikke mulig å inspisere da det ikke er tilkomst til den. Boligen har tretrapp. Trappen mangler rekkverk og håndlist. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Eier har opplyst at det tidligere er observert mus inne i boligen, og at det har vært engasjert skadedyrfirma to ganger for å avdekke hvor de kan komme inn, uten at årsaken er funnet. Ved befaring ble det ikke avdekket mus eller andre skadedyr, og det ble heller ikke funnet spor etter dette.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser og panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk. Det er også sluk under badekar. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Vaskerom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulvet, tapet på veggene og MDF-panel i taket. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Det er begrenset vurdering da det meste av avløpsrør er innkledd. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i vaskerom. Varmepumpe er plassert i spisestuen. El-skap med automatsikringer plassert i vaskerom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble lagt ny drenering i 2017 på oversiden av huset samt på se 2 kortssidene. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det ble lagt ny grunnmur på gammel del i 2017. Lett skrånende tomt med opparbeidet plen og noe beplantning. Innkjørsel og parkeringsplass er oppgruset. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er slamavskiller med overløp til filteringskum. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong og har ukjent alder. Septiktanken har overløp til filteringskum nede ved sjøen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

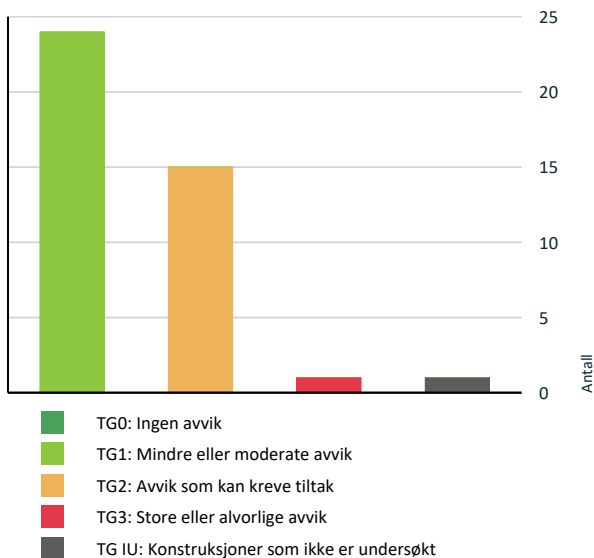
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen har en annen rominndeling enn hva tegningene viser

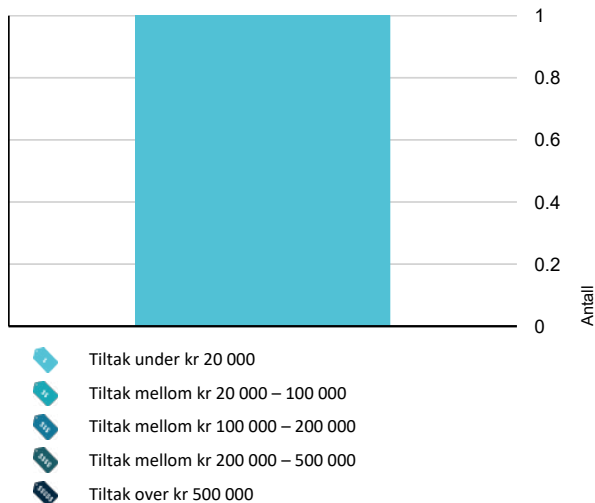
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som anneks og bodbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



### Byggeår

1923

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Omfattende renovering av eksisterende bolig. Det er bygd ny grunnmur, nye vinduer og dører, ny utvendig kledning og vindtetting, nytt undertak og taktekke. Viser ellers til kapittelet "konstruksjoner" for mere opplysninger
2017	Tilbygg	Tilbygg på ca 20m2 grunnflate. 1. etasje inneholder nytt inngangsparti, VF, avskjerom og toalettrom. 2. etasje inneholder bad og garderobe

### Kommentar

Opplyst av eier

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av tre. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i aluminium/stål. Pipehatten er i stål.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

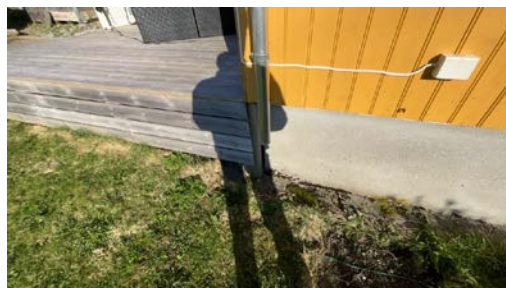
- Stigetrinn for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres for å sikre trygg adkomst til pipen og oppfylle krav til feiing.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerheten. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras og skade på personer eller eiendom.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktskader og redusert levetid på grunnmur og nærliggende konstruksjoner.



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk (tilbygg). Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygget er fra 2017, og all kledning og vindtetting ble skiftet på den gamle delen i 2017.

Det er foretatt undersøkelser på nedre del av kledningen.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere da hele konstruksjonen er gjenbygget og det mangler inspeksjonsmuligheter. Det anbefales å etablere inspeksjonsluge i taket på loftet for å muliggjøre fremtidig kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse bygget på gavlvegg mot sør/vest. Terrasse med impregnert dekke. Oppbyggingen er ikke mulig å fastslå da terrassen er tett i forkant. Rekkverk mangler.

## 1 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Enkle trapper i impregnerte materialer bygget ved terrasse og inngang.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tømmer, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og mdf-bord

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i gammel del og støpte på grunn i ny del i flg eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt målinger av høydeavvik i følgende rom:

Kjøkken: 18 mm høydeavvik innenfor 2 meter, og 20 mm gjennom hele rommet.

Stue: ca. 5 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

VF: ca. 10 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Loftsgang: ca. 10 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Soverom stort: ca. 10 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes, og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Konsekvensen av ikke å utbedre høydeavvikene er at det kan oppleves som skjevt, noe som kan påvirke møblering og innredning, samt gi økt slitasje på gulv og konstruksjon over tid. Skjevheter i eldre boliger anses imidlertid ofte som normalt, og tiltak vurderes sjelden som økonomisk rasjonelt med mindre det inngår i en større rehabilitering.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Veggene har betong/mur, gulv av shingel/grus) Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Rommet er ett lite rom kun under deler av kjøkkenet. Det er tilkomst via gulvluke på kjøkkenet. Rommet brukes til lagring.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert lagringskvalitet i rommet.



## TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller er ikke mulig å inspisere da det ikke er tilkomst til den.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp. Trappen mangler rekkverk og håndlist

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftes ut for å oppfylle krav til sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom.

Dagens løsning med bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskaade.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler vrider og låskasse på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres vrider og låskasse på dører hvor dette mangler, for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende beslag kan føre til redusert bruksmulighet og svekket sikkerhet.



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Eier har opplyst at det tidligere er observert mus inne i boligen, og at det har vært engasjert skadedyrfirma to ganger for å avdekke hvor de kan komme inn, uten at årsaken er funnet. Ved befaring ble det ikke avdekket mus eller andre skadedyr, og det ble heller ikke funnet spor etter dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst at det tidligere er observert mus i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig gjennomgang av boligen for å identifisere og tette mulige inngangspunkter for mus. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at mus kan komme inn i boligen, noe som kan føre til lukt, skade på bygningsdeler, isolasjon og elektriske anlegg.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og panel.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

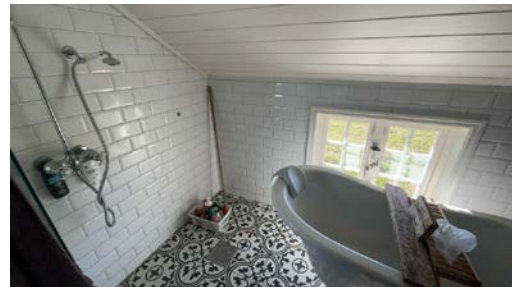
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



## LOFT > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Rommet har nedsenket dusjzone med lokalt fall til sluk. Det er også sluk under badekar.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## LOFT > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## LOFT > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.



## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

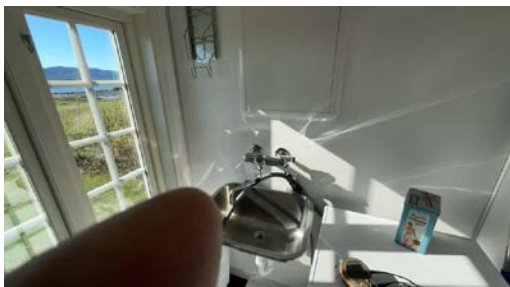
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt kun 8 mm høydeforskjell fra membran ved dørterskel til sluk. Kravet er 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannlekkasje ut av rommet ved eventuell oversvømmelse.

Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

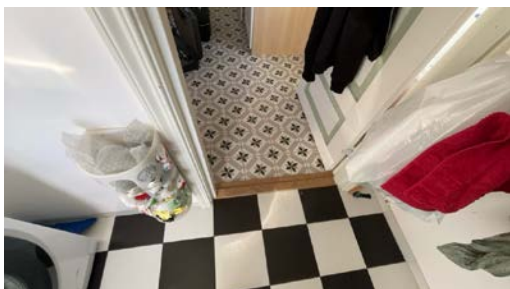
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftningen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet, tapet på veggene og MDF-panel i taket. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## 📌 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er begrenset vurdering da det meste av avløpsrør er innkledd.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## 📌 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

De fleste rom mangler ventilasjon i form av ventiler i vindu eller vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres ventiler i vinduer eller vegger i de rommene som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.



## 📌 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i vaskerom.

## 📌 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe er plassert i spisestuen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i vaskerom.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2017 I forbindelse med renovering og påbygg i 2017/2018 ble det lagt komplett nytt anlegg**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Elman**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Komplett nytt anlegg i 2017 i flg eier.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Siste kontroll utført 2/7-2003. Alt av elektrisk er skiftet siden da i flg eier.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering av det elektriske anlegget anbefales det kontroll av en godkjent elektroinstallatør.

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Det ble lagt ny drenering i 2017 på oversiden av huset samt på se 2 kortsidene.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på at det er etablert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er heller ikke etablert drenering på nedre side av huset.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, samt drenering på den vegg hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til forhøyet fukt i krypkjeller, som igjen kan gi fuktskader på bjelkelag og øvrige konstruksjoner, med risiko for råte- og muggdannelse.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det ble lagt ny grunnmur på gammel del i 2017.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Egenerklæring

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Lett skrånende tomt med opparbeidet plen og noe beplantning. Innkjørsel og parkeringsplass er oppgruset.

### Vurdering av avvik:

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

Det er tilnærmet flatt terreng på inngangssiden av huset mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Konsekvensen av flatt terreng mot grunnmur er økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og redusert levetid på bygningsdeler.



## 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er slamavskiller med overløp til filteringskum. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 2 TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong og har ukjent alder. Septiktanken har overløp til filteringskum nede ved sjøen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på septiktanken, samt eventuelt gjennomføre kontroll eller utskifting, for å unngå risiko for lekkasjer eller forurensning som følge av alder og slitasje.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for forurensning av grunn og nærliggende sjø, samt pålegg fra kommunen om utbedring.



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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.  
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

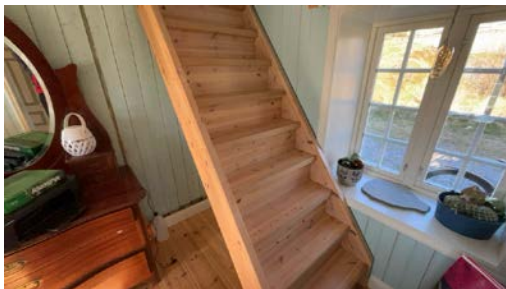
Det er krav om rekkverk på balkonger når høyden til terreng er over 50 cm, i henhold til gjeldende forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og innvendig trapp, samt håndløper på vegg i trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør også gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helseisiko.



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 950 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Bodbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Bodbygg</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 430 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

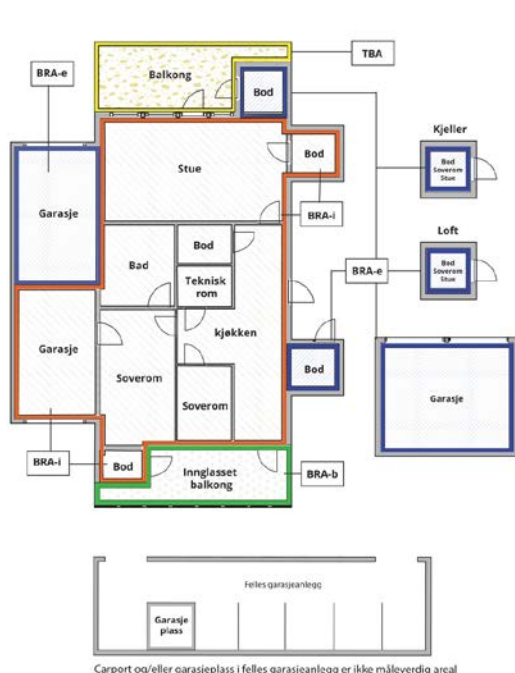
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
1. Etasje	52			52	18
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, garderobe		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Boligen har en annen rominndeling enn hva tegningene viser

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se informasjon under tilbygg/modernisering

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i 2 etg har ikke godkjent rømningsåpning pga fast midtstolpe.

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	32
<b>SUM</b>		<b>22</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, soverom, toalettrom	

## Bodbygg

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

<b>Etasje</b>	<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	<b>Innglasset balkong (BRA-b)</b>
Etasje		Bod, bod 2	

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	101	4
<b>Anneks</b>	0	22
<b>Bodbygg</b>	0	23

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Rita Marie Nordheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	18	50		0	873.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Arnøyvegen 482

### Hjemmelshaver

Nordheim Rita Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom på Arnøya i Nærøysund kommune med flott utsikt utover Arnøyfjorden. Ca 22km til Kolvereid og ca 18 km til Rørvik.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2024

### Om tomten

Lett skrånet tomt, med noe naturtomt og noe opparbeidet plen med en del beplantning. Gruslagt innkjørsel og parkeringsplass.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Anneks

**Byggeår**

2017

**Kommentar**

Opplysninger fra eier

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er bygd med bindingsverk og stående kledning. Taket har pult-tak utførelse med taktekke av papp. Bygget har vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Bygget er isolert og kledd innvendig, og inneholder stue/kjøkken, toalettrom og soverom.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Bodbygg

**Anvendelse**

Bod/lager

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår ukjent

**Standard**

Uisolert bygg med bindingsverk og stående kledning. Tak med saltak utførelse og takteking av stålplater.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Rita Marie Nordheim

---

## Boligen

Arnøyvegen 482

7944 Indre Nærøy

5060-18/50/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det har vært lekkasje fra rør i toalettrom i annekset som medførte fuktskader på gulv og delvis vegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Recover Rørvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet gulv og isolasjon i oppholdsrom, soverom og toalettrom. Lagt ny komfortvarme i oppholdsrom. Delvis skiftet ut vegg, mellom toalettrom og soverom

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Aksnes Byggservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Påbygg til gammel del av huset. Bad, vaskerom og toalettrom. Alt er bygget nytt. Lagt panel på vegger og tak på bad og gang. Lagt fliser på gulv på bad, vaskerom, toalettrom og gang. Lagt plater på vegg på vaskerom og toalettrom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Comfort Rørvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt innen rørleggerarbeid til bad, vaskerom og toalettrom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Elman Namdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt inn elektrikerarbeid til bad, vaskerom og toalettrom

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt i 2017

---

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

• Ja

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Aksnes byggservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Den eldste delen av huset er fra 1923, huset ble påbygd i 2017. Det er lagt nytt tak, isolert, utlekting, ny kledning, nye vindu og dører, ny grunnmur på hele huset

---

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

♦ **Ja**

Soveromsvindu i annekset er vanskelig å lukke helt. Kan blåse opp ved sterk vind.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Elman Namdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrikerarbeid i annekset

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Comfort Rørvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørleggerarbeid i annekset

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygging av annekset ble utført av elever ved Ytre Namdal VG skole under veiledning av faglærer Joar Hamland

---

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

♦ **Ja**

I den gamle delen av huset kan det innvendig være skjeve gulv eller vegger. Det er ikke standard høyde fra gulv til tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** All innvendig renovering av den gamle delen av huset er utført av eier selv og det er prøvd å rette opp eventuelle skjevheter.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er gravd ned nye drenerør på oversiden av huset samt langs begge kortsidene av huset ned mot åker. Det er lagt filtreringsduk over drenerør, deretter sand og puk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er ikke lagt langs nedre del av huset

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Selv om det er lagt musesperre rundt hele huset og musebørster i hjørnekasser så har jeg opplevd at det har vært mus inne i huset nesten hver vinter de siste årene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rentokil og Pelias

**Beskrivelse av arbeidet:** Rentokil var på befaring i 2025 og Pelias i år. Rentokil la inn musebørster i hjørnekassene. Det ble ikke utført noen tiltak av Pelias da de ikke kunne finne ut hvor musa kommer inn i huset etter befaring. Har lagt inn feller og åtestasjoner inne i huset de vinterne jeg har opplevd mus.

---



## Tekniske installasjoner

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

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

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

- **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Comfort Rørvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye rør både innvendig og utvendig til hovedhuset. Nytt fordelingsskap for vann. Koblet til avløp. Innvendig rørarbeid i annekset.

### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** I annekset er det lagt ned rør utvendig bort til hovedhus. Toalett er koblet til avløp. Gråvann renner ut i marka, er ikke koblet til avløp.

---

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- **Ja**

Det er offentlig vannforsyning, men privat septiktank. Det må iblant fylles på vann i slukene både oppe og nede, da det kan komme litt kloakklukt (tørre sluk).

---

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

- **Ja**

Varmepumpe ga lite varme og bråker mye.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Elman Namdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Rensing av innedel. Fylling av gass. Etterisolert rør ute.

---

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

- **Ja**



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Firmanavn:** Comfort Rørvik  
**Beskrivelse av arbeidet:** Installert varmepumpe
  2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017  
**Firmanavn:** Aksnes byggservice as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ventiler i huset
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017  
**Firmanavn:** Aksnes byggservice As  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd opp ny pipe.
  2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017  
**Firmanavn:** Tidligere eier Lars Eirik Nordheim  
**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ovn. Tidligere eier er selv sertifisert ildstedmontør.
- 

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017  
**Firmanavn:** Elman Namdal  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utført nytt elanlegg i hus og anneks. 3-fas kurs ute og nytt sikringsskap inne og ute. Installert egen måler i annekset. Ny jordkabel fra sikringsskap til uthus og anneks
- 

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Den gamle delen av huset er fra 1923 og fullstendig renovert. Huset ble påbygd i 2017. Alle våtrom er lagt til den nye delen av huset. Det er også bygd terrasser rundt hus og annekset. Annekset er satt opp i 2016-2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Delegert vedtak nr 68/17. Tillatelse til tiltak. Riving av eksisterende tilbygg, samt oppføring av nytt tilbygg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lukter frau når bonden sprøyter åkrene

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Uthuset er av ukjent årstall og er ikke utbedret de senere år. Det forekommer skjevheter og sprekker i uthus. Det er også mus i uthuset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Viknabygg-Witowski

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd terrasse rundt anneks

### Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd terrasse med paviljong ved hovedhus

---

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

♦ **Ja**

Vannkran på kjøkken i hovedhuset blir løs etter en tids bruk. Da må det skrues fast igjen i skapet under vasken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY**

Dato for energimerking

**27.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287362**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**186806271**

Gårdsnummer

**18**

Bruksnummer

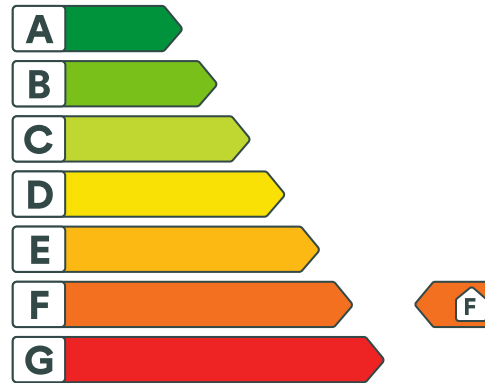
**50**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1923**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**105,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**105,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**377,14 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**475,59 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**54 389 kWh**



## Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### 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: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 20: Montering tetningslister

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

## Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 21.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 50

**Adresse:** Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY

**Referanse:** 1707260032

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3922,40
Renovasjon		6228,56
Branntilsyn, feiing		730,80
Slamtømming		3618,89
Eiendomsskatt		1230

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 50

**Adresse:** Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY

**Referanse:** 1707260032

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	50	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY						
Dato:	14.04.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

		Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?			
Dato for siste kontroll av anlegget:	02.07.2003		
Merknader:			

## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** tirsdag 21. april 2026 12:25  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** Melding vedr. ordre #9126359

Ny melding om din Infoland®-ordre #9126359

Ordre referanse: 1707260032

-----  
21-04-2026 12:24:41 Har ikke vært feiet. Mangler takstige.

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

### Productdata

-----  
Matrikkel: 5060/18/50/0/0 Id: 154955012 Label: Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY H0101 Type: ENEBOLIG  
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 2 Bruksareal\_bygning: 68.0 Adresse: Arnøyvegen 482, 7944 INDRE  
NÆRØY Etasjekode: H0101 Bruksareal: 68.0 Oppvarming0: B BIOBRENSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET  
Andelseier0: Rita Marie Nordheim Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke  
relevant Bygningsnummer: 186806271

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 18, Bruksnr 50	<b>Kommune:</b>	5060 Nærøysund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	106 Arnøy
Veiadresse:	Arnøyvegen 482, gatenr 51203	<b>Valgkrets:</b>	15 Rørvik
	7944 Indre Nærøy	<b>Kirkesogn:</b>	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	09.08.2016	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	873,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/18/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/18/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2016	Avgiver	5060/18/40	-873,9
	Matrikkelført:	08.08.2016	Berørt	5060/18/1	0,0
			Mottaker	5060/18/50	873,9

**Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arnøyvegen 482	H0101	Bolig	68,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	68,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186806271			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		41,0		41,0				
L01			27,0		27,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arnøyvegen 482	H0101	Bolig	32,0			1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	07.03.2017
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	32,0	Igangset.till.:	07.03.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	186806271 / 1			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0		16,0		17,0		17,0
L01			16,0		16,0		17,0		17,0

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nordheim Rita Marie	080868

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arnøyvegen 482	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	25,0	Rammetillatelse:	21.12.2016
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.12.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300597319			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0			25,0	25,0

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nordheim Lars Eirik	080370

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	23,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	186806298		Antall boliger:	1
			Antall etasjer:	1

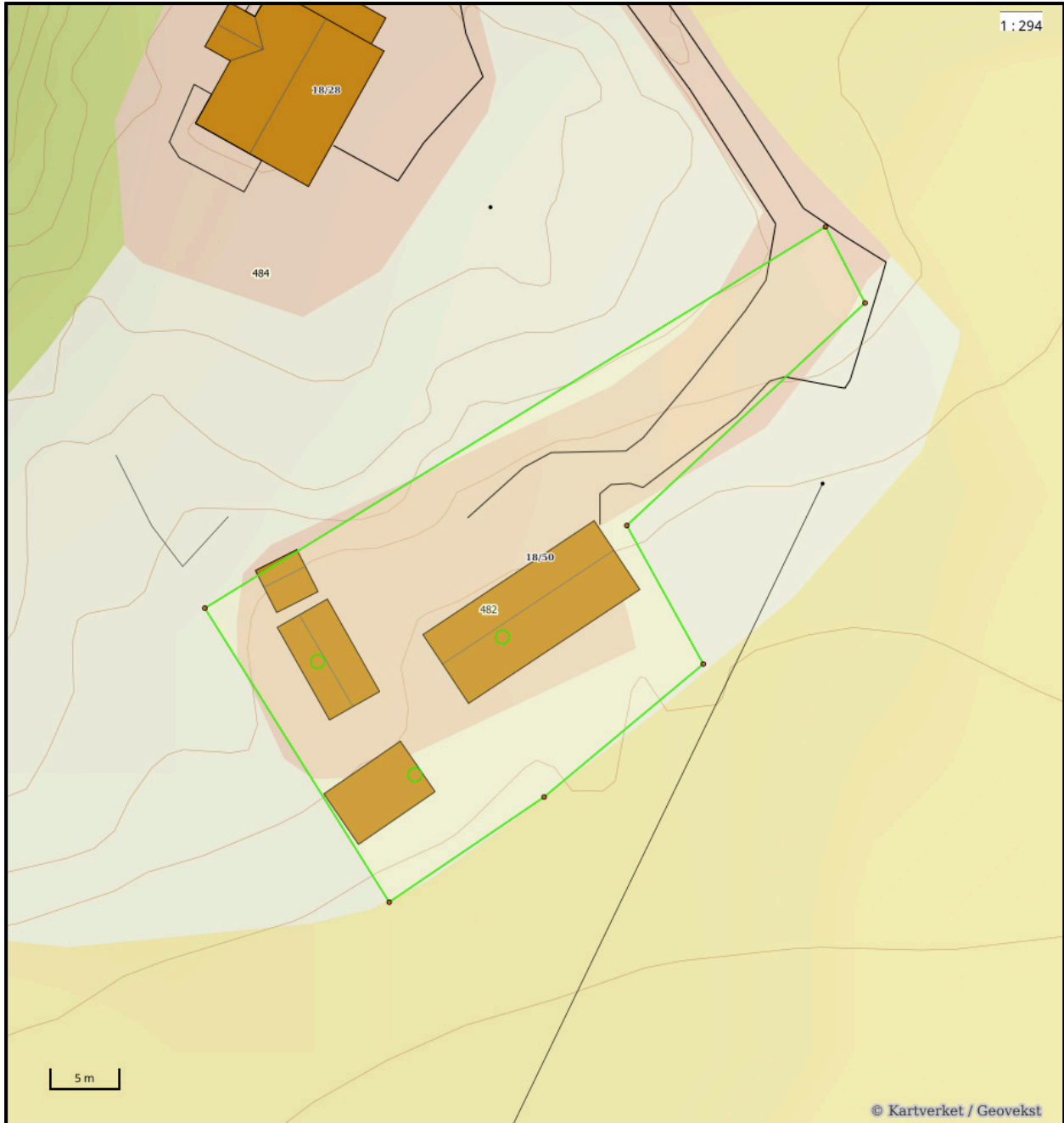
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

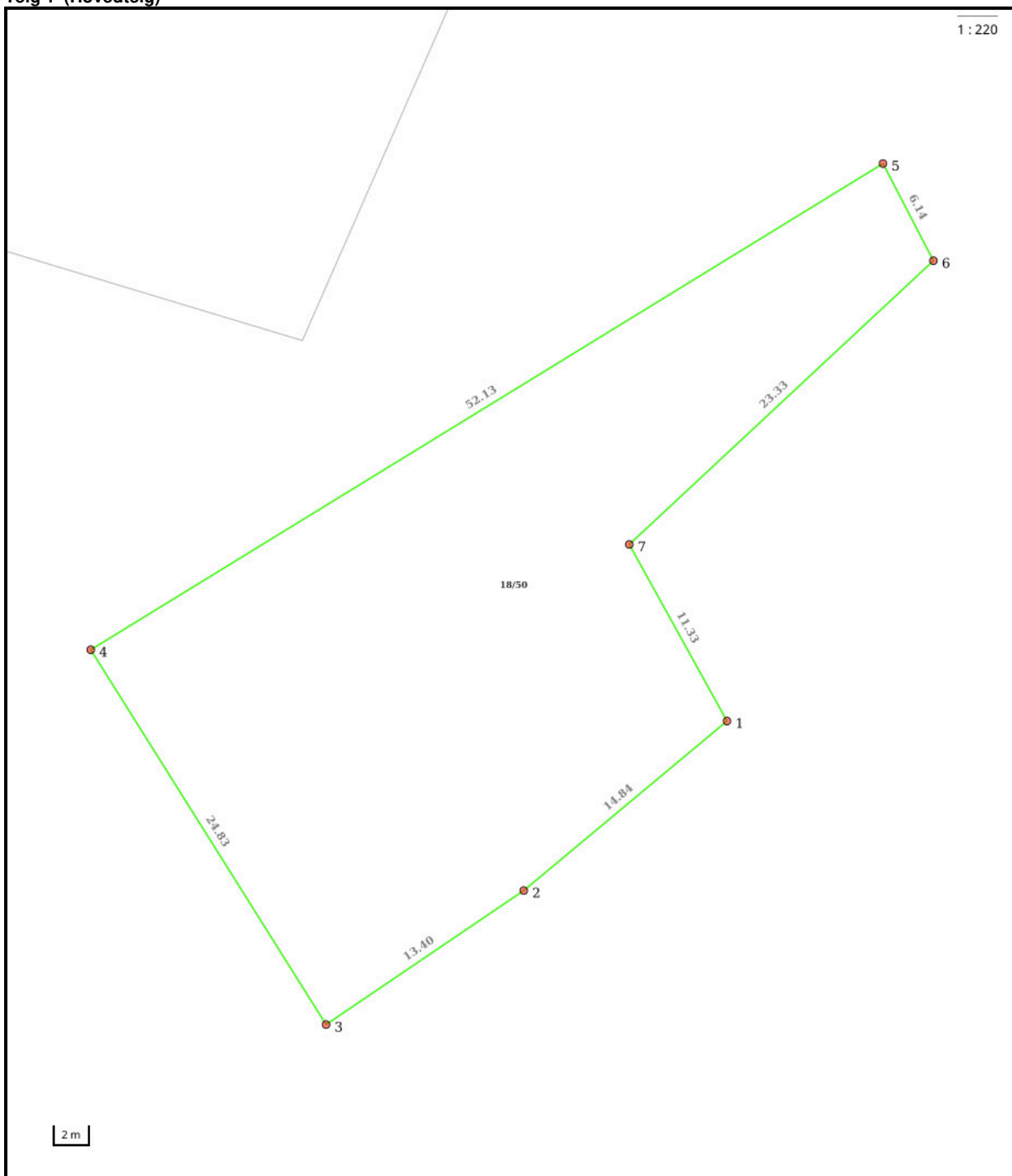
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktreste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 873,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 187 031,43	609 195,50	14,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 187 020,89	609 185,05	13,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 187 012,35	609 174,72	24,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 187 032,04	609 159,60	52,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 187 063,39	609 201,25	6,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 187 058,23	609 204,58	23,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 187 040,78	609 189,10	11,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 15.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 50

**Adresse:** Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY

**Referanse:** 1707260032

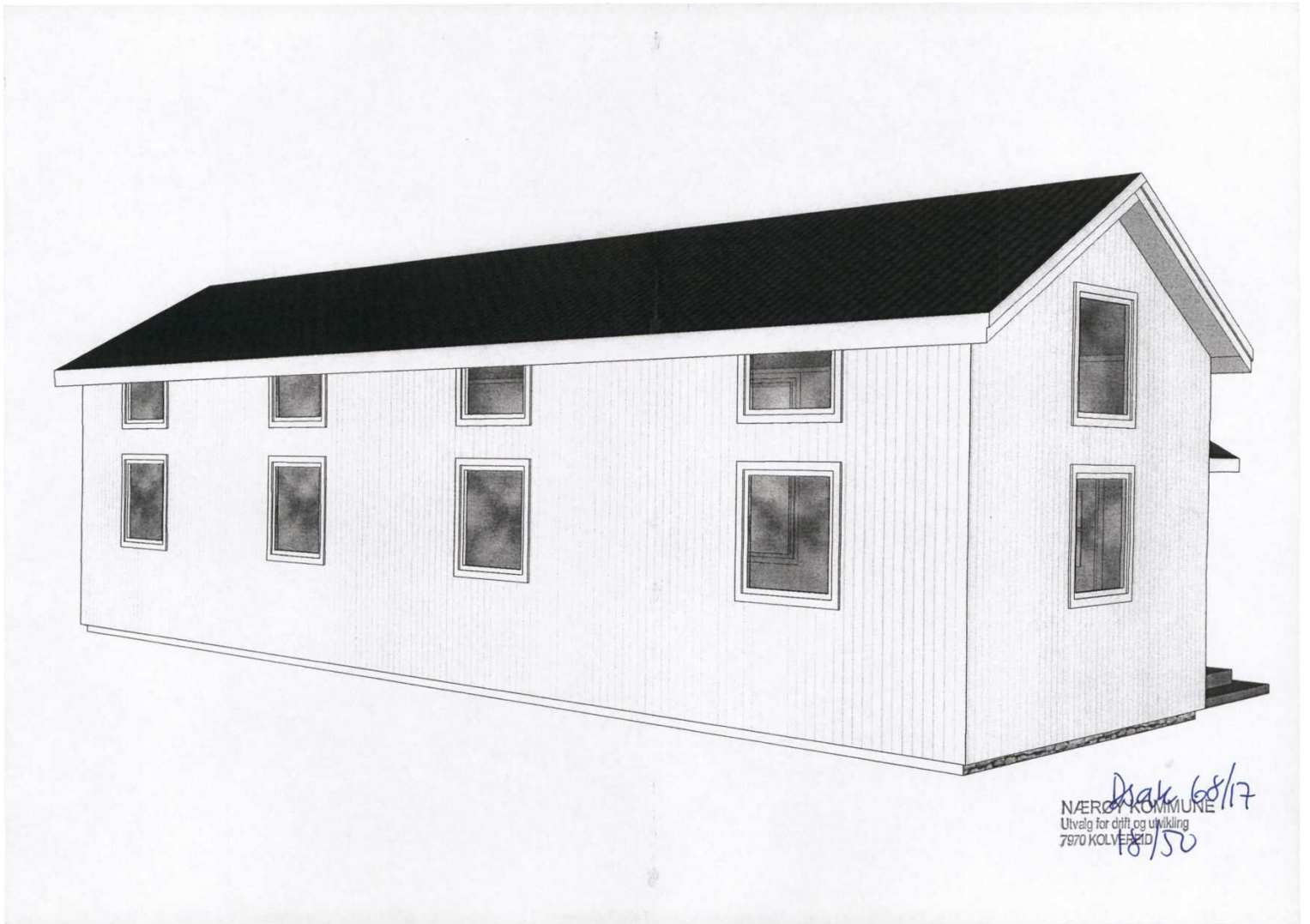
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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

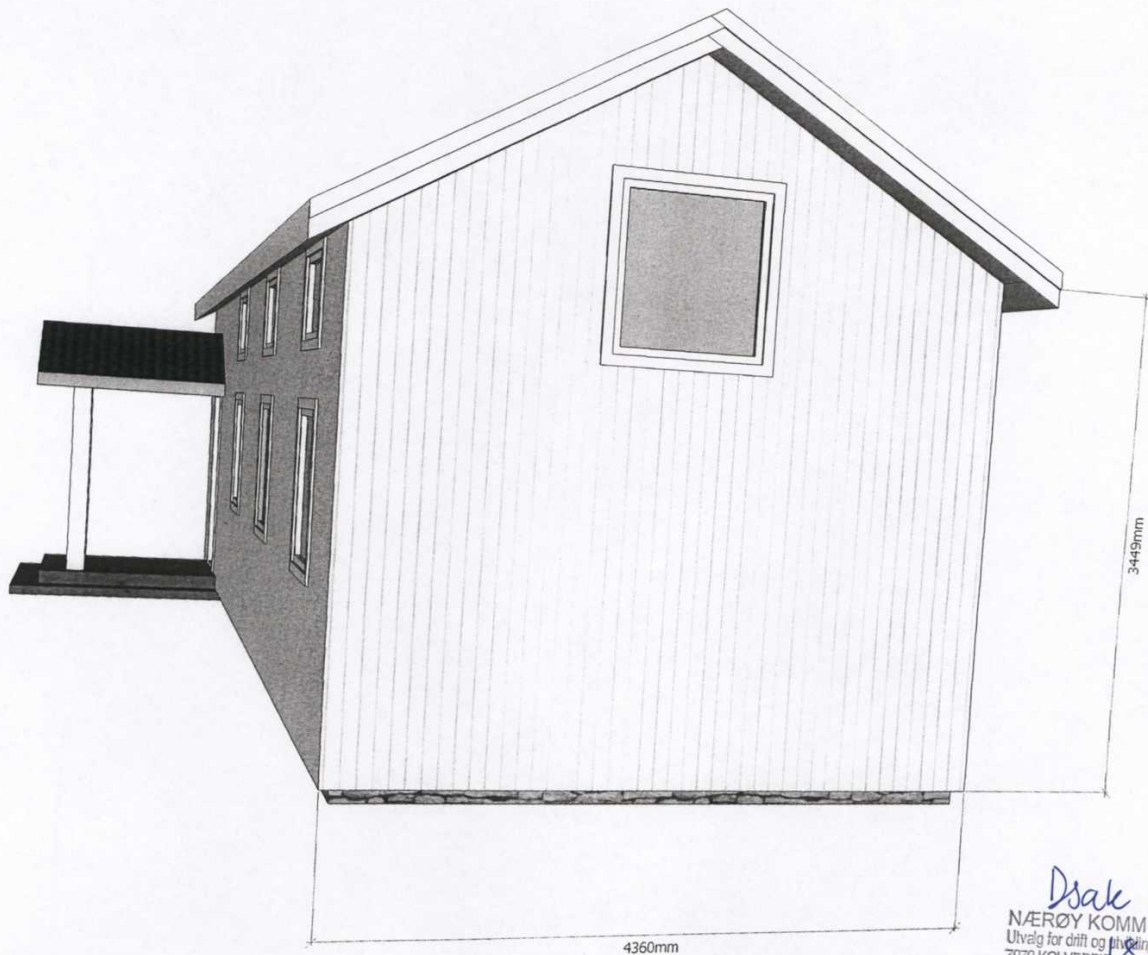


NÆRØY KOMMUNE  
Utvalg for drift og utvikling  
7970 KOLVÅRD  
Drak 68/17  
18/50

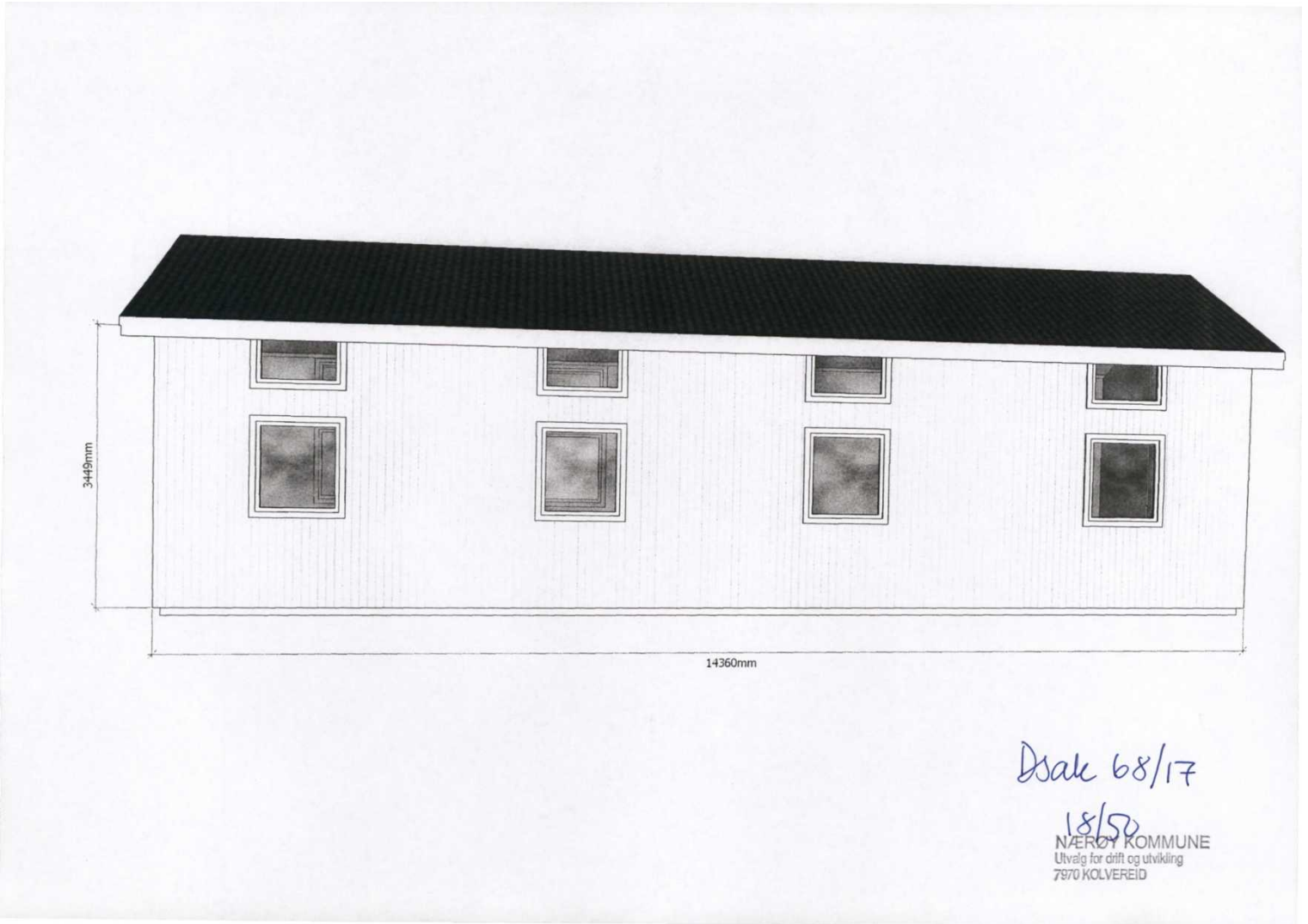


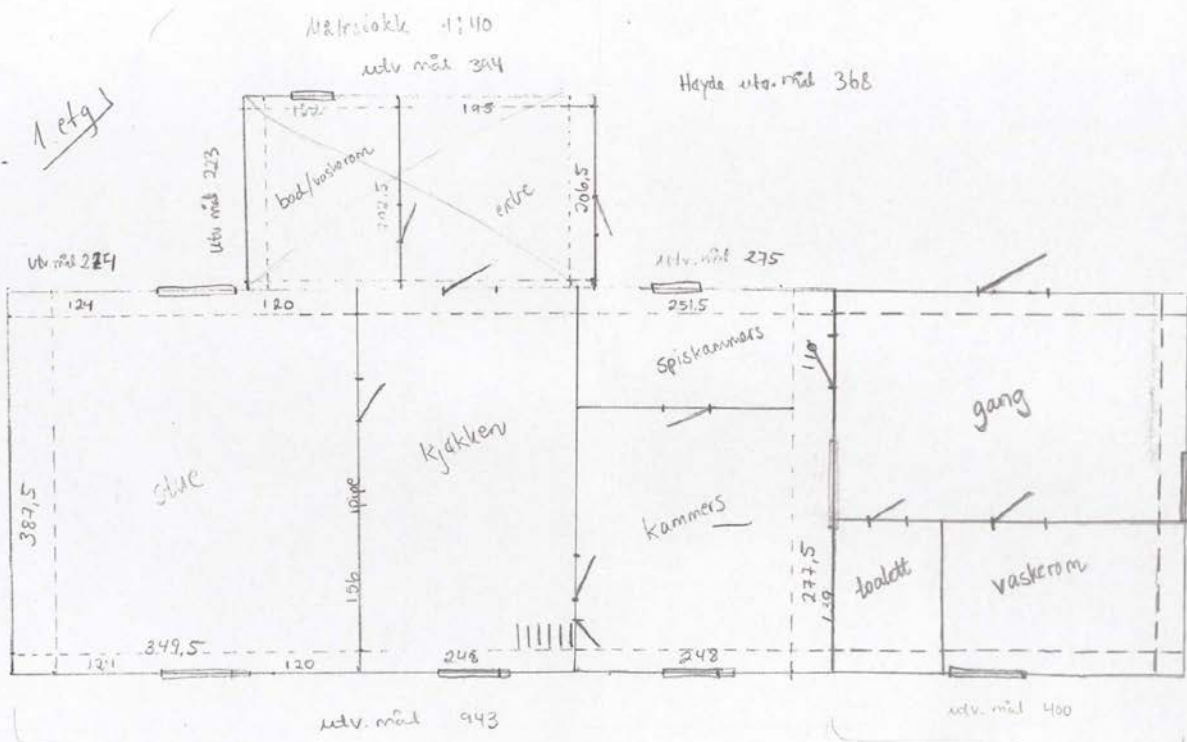


NÆRØY KOMMUNE  
Utvalgt av utvalgt  
7970 KOLVEREID  
18/50



Osake 68/17  
NÆRØY KOMMUNE  
Utvalg for drift og planlegging  
7970 KOLVEREID 8/50





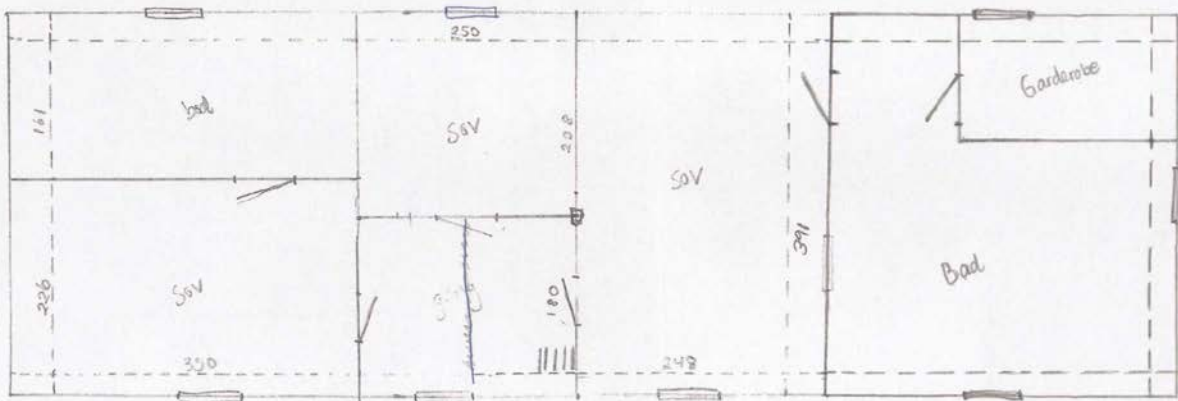
Huset idag

18/17

Måltidsstue 1:40

takhøyde 1000 155  
våningshøyde 222

2. etg



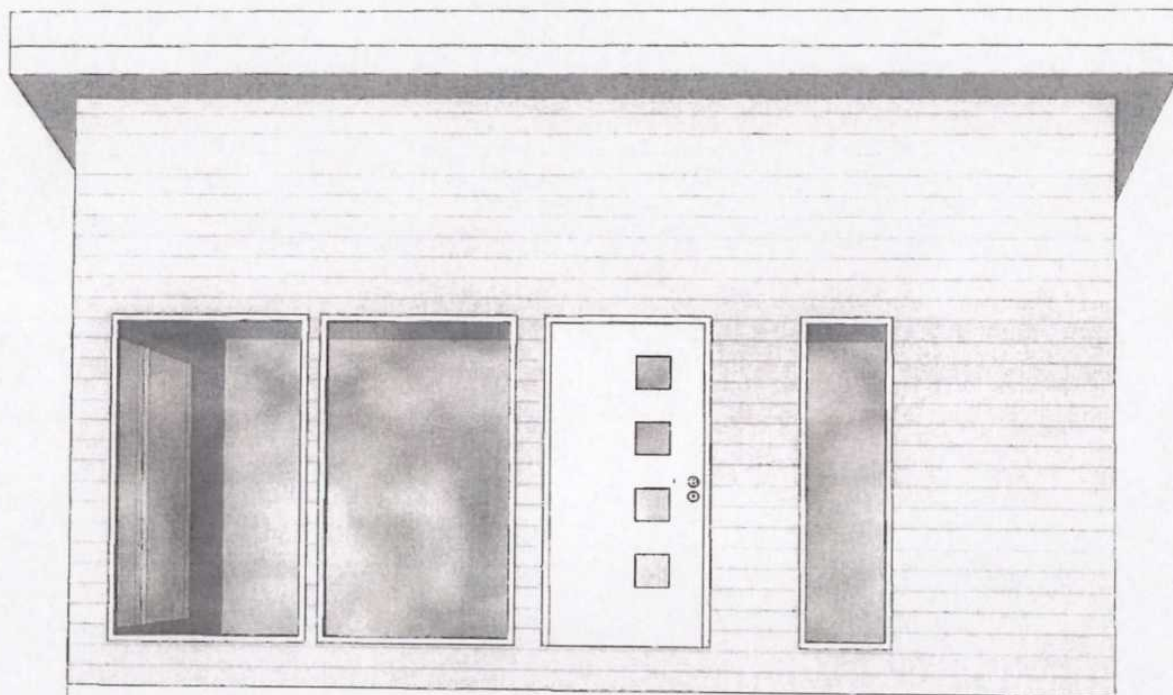
4tv mind 400

tilbygg

Arne Krogstad  
780 KOLLVERSD  
18/50

NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

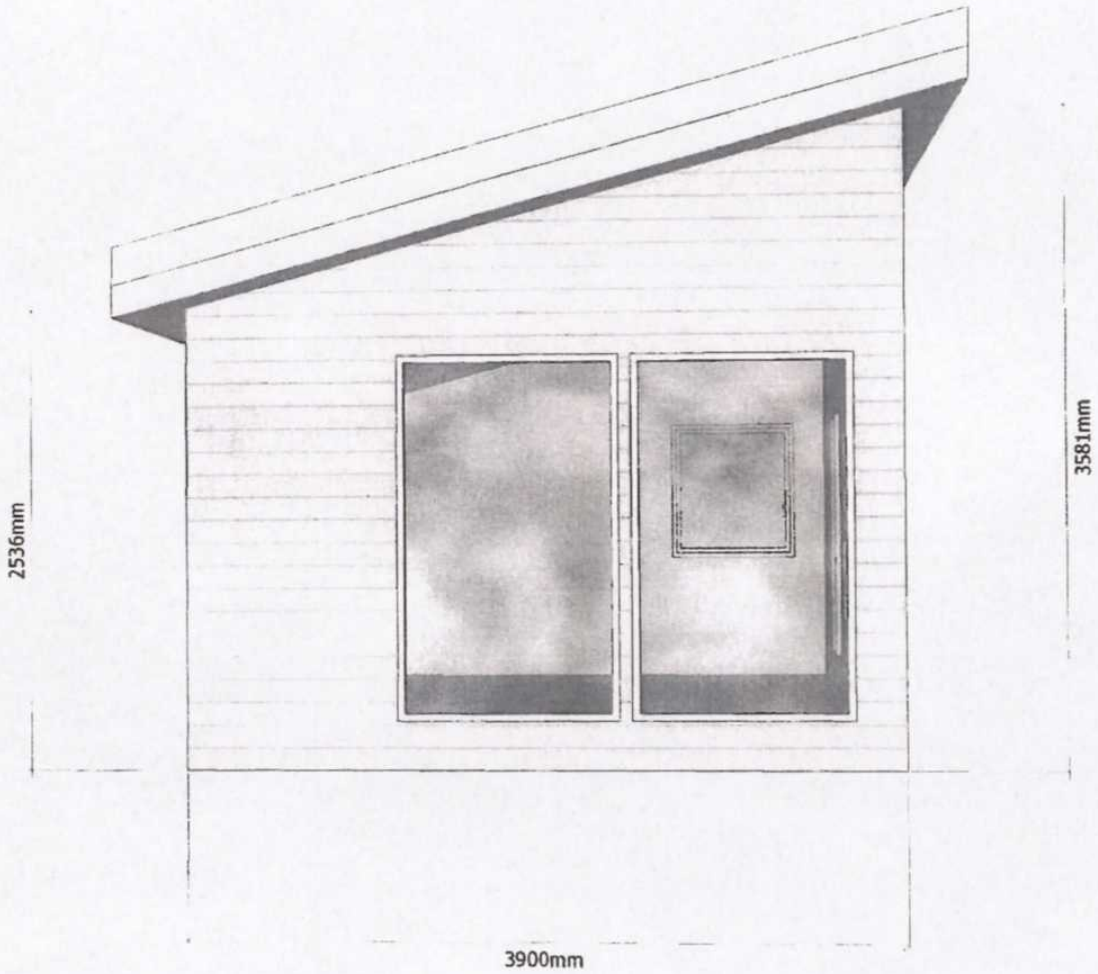
D-SAK 340/16 18/50



6296mm

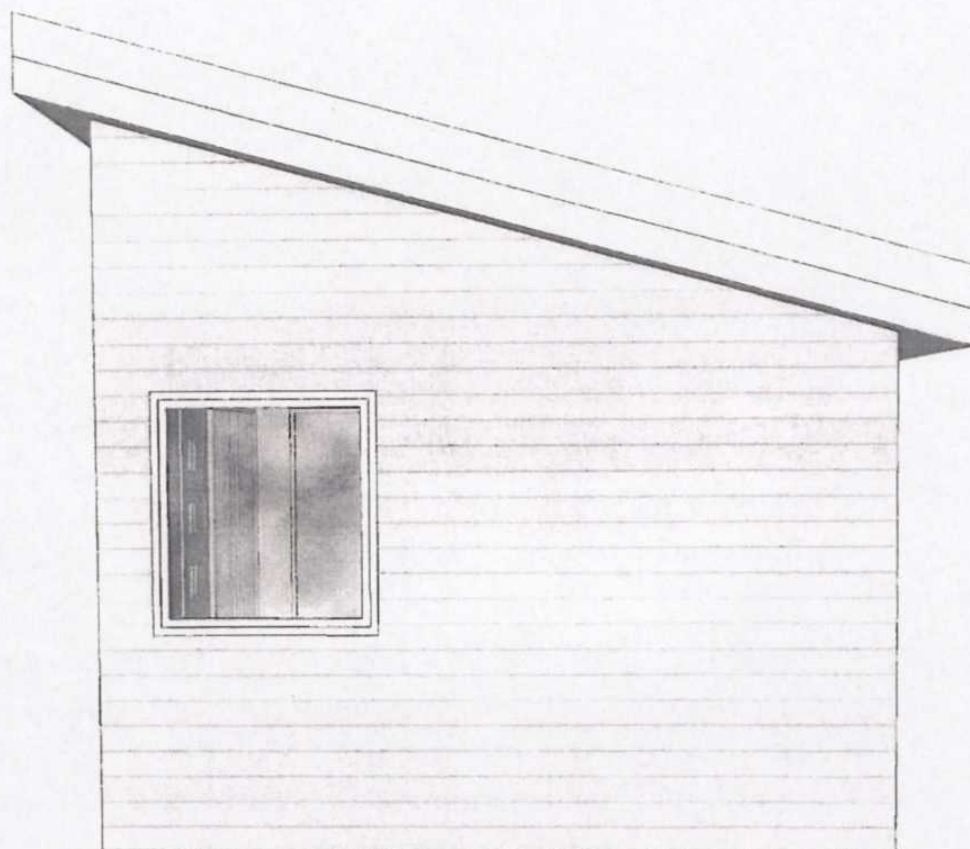
NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

D-JAK 340/16 18/50



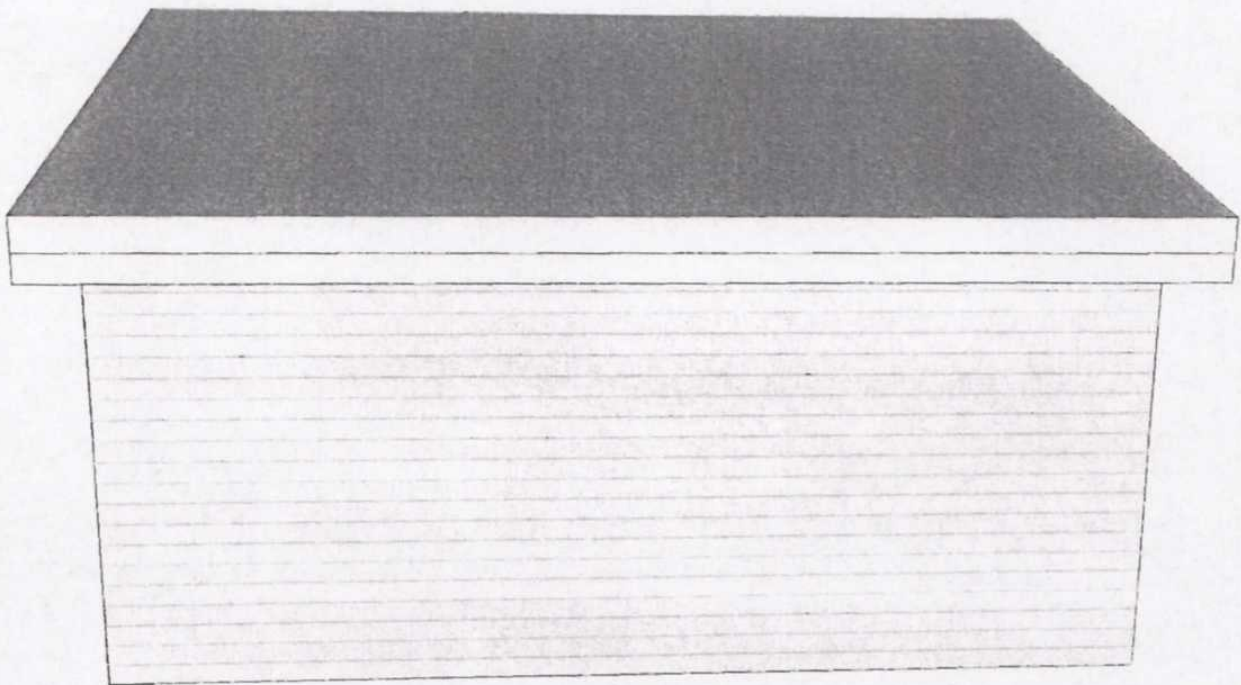
NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

D-S19K 340/16 18/50



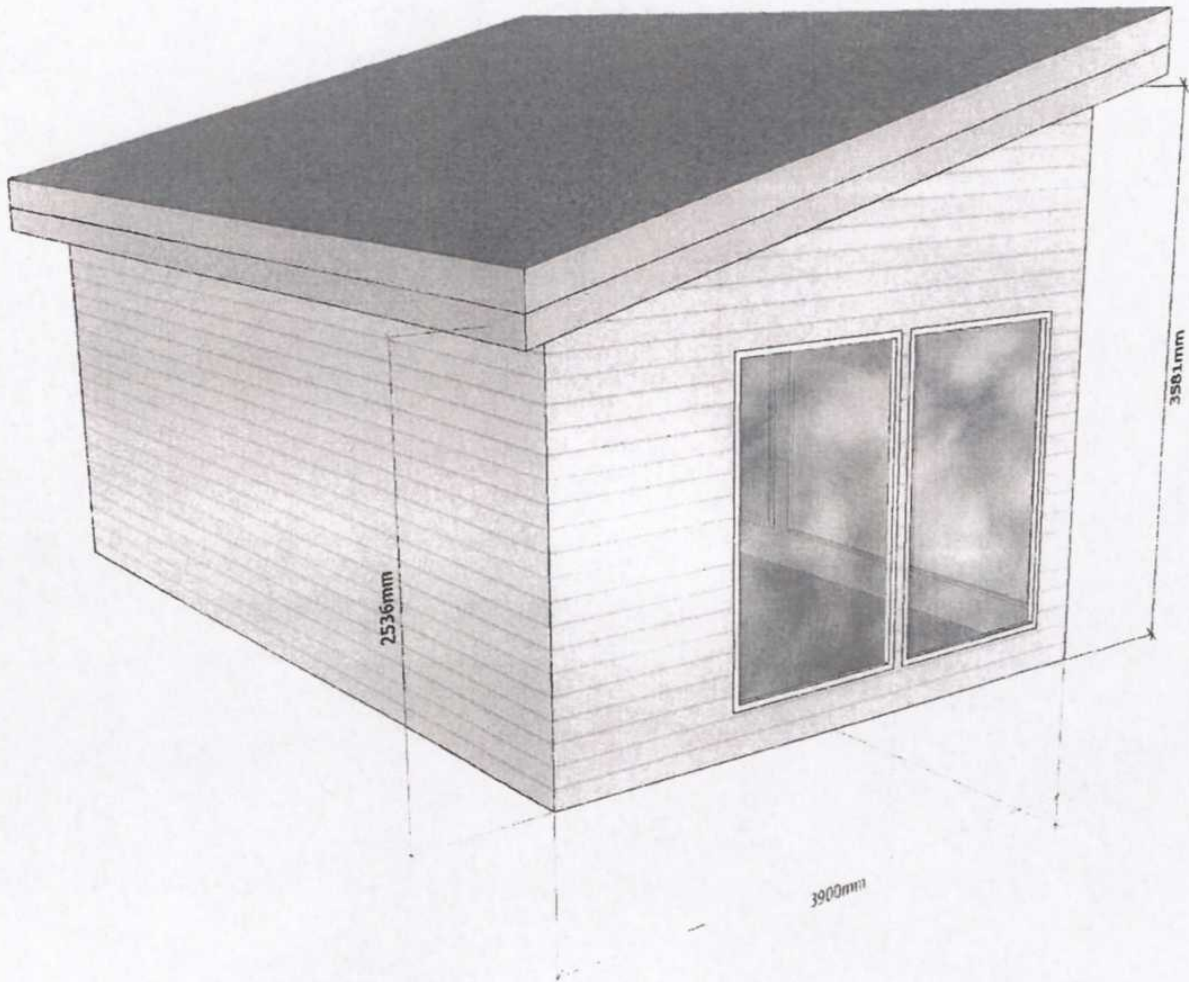
NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

D-sak 340/16 18/50



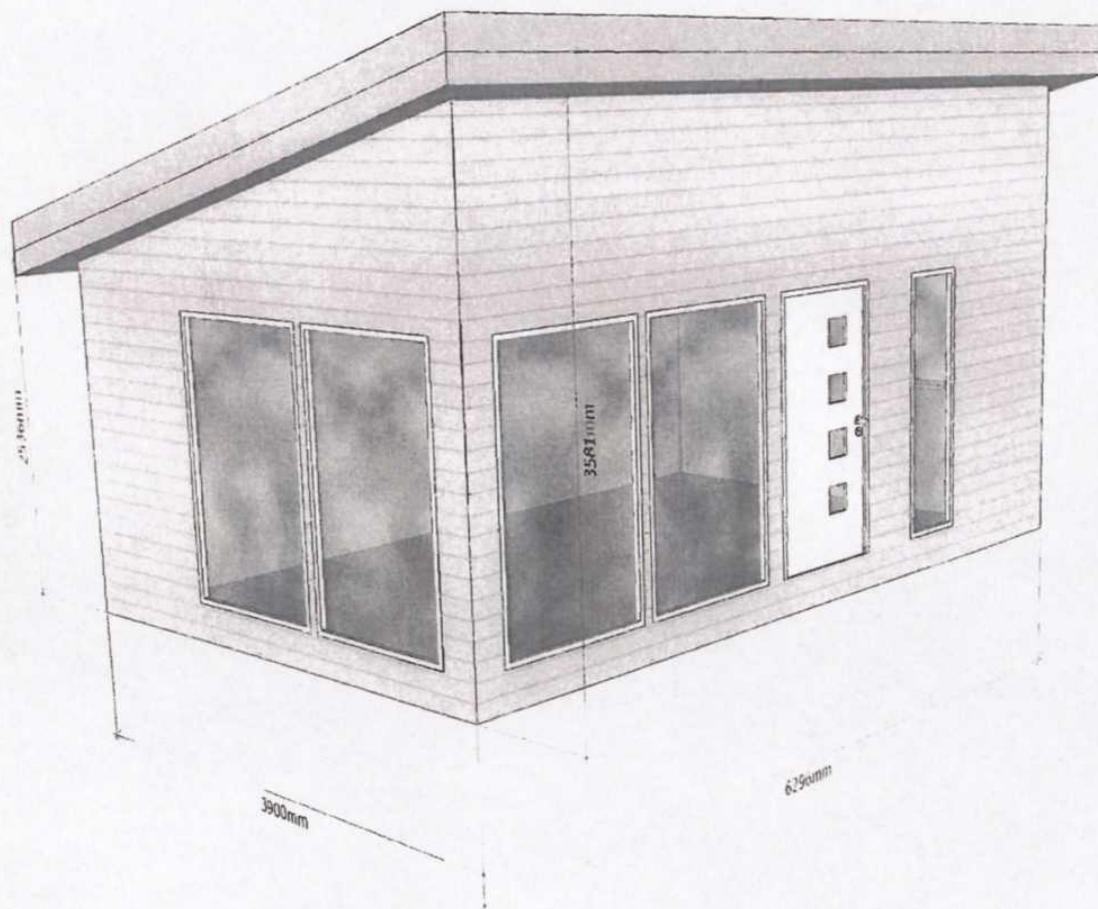
NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

D-SPK 340/16 18/50



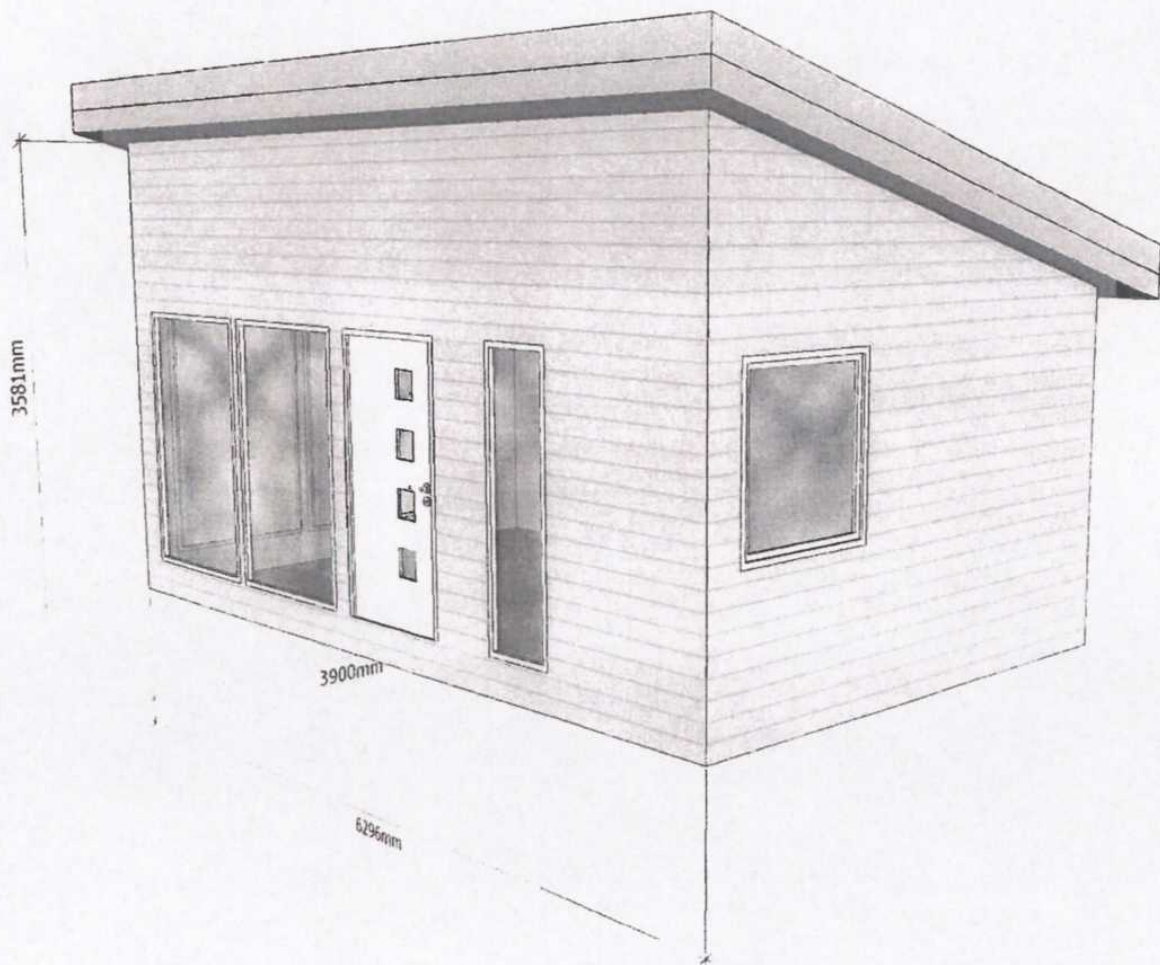
NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

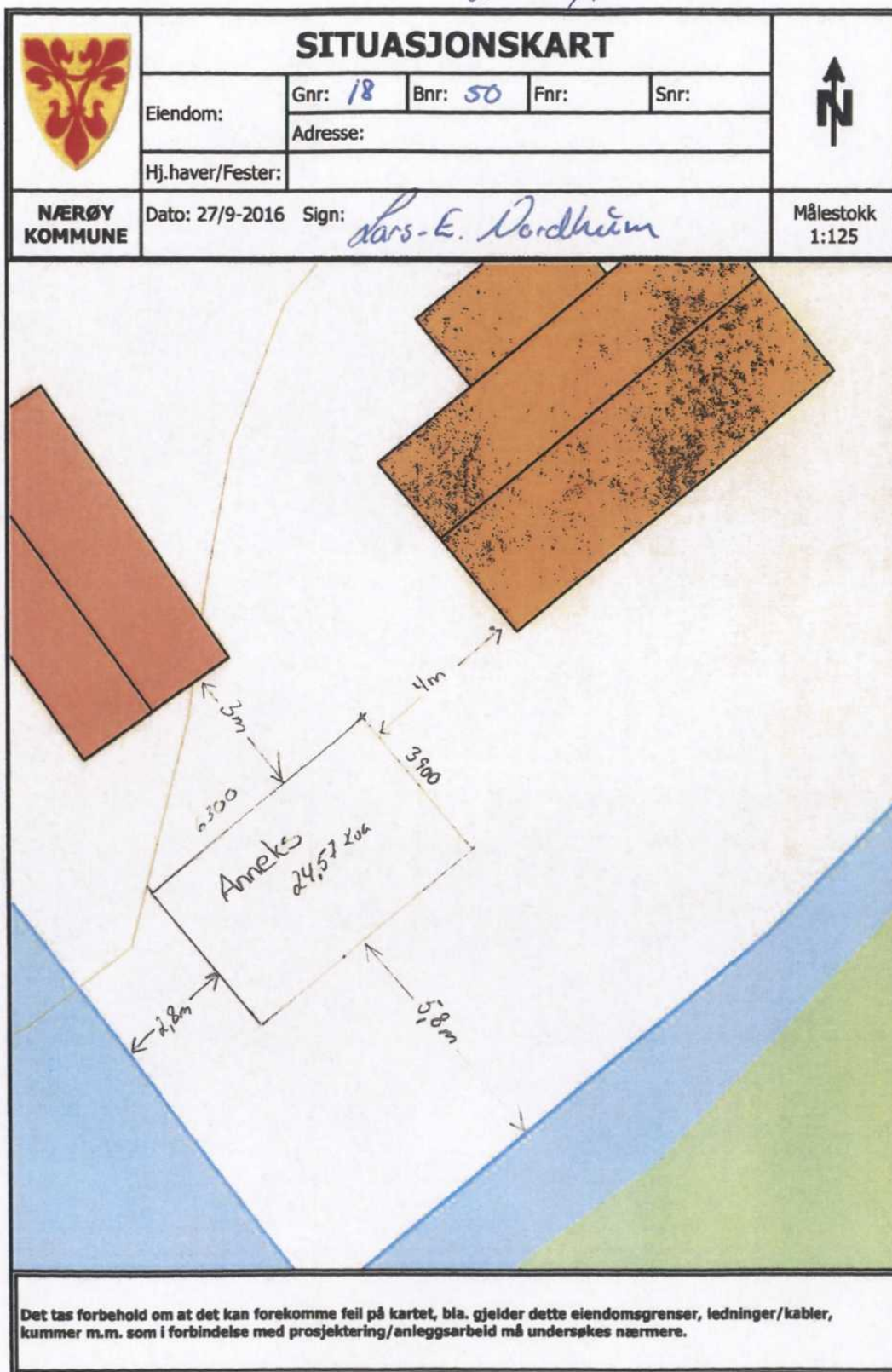
D-SHA 340/16 18/50



NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

D-ØAK 340/16 18/50







## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 50**Adresse:** Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY**Referanse:** 1707260032

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR-BFE

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE-13, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Kommuneplan for Nærøysund kommune har vært på 2.gangs høring. I forslaget til ny plan, er eiendommen vist som boligbebyggelse (nåværende), i tråd med eksisterende bebyggelse. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.**

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.





# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 18

Bnr: 50

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Arnøyvegen 482, 7944 INDRE NÆRØY

Hj.haver/Fester:

**NÆRØYSUND  
KOMMUNE**

Dato: 14/4-2026 Sign:

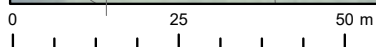
Målestokk 1:500



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

## Eiendomsgrenser













- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |

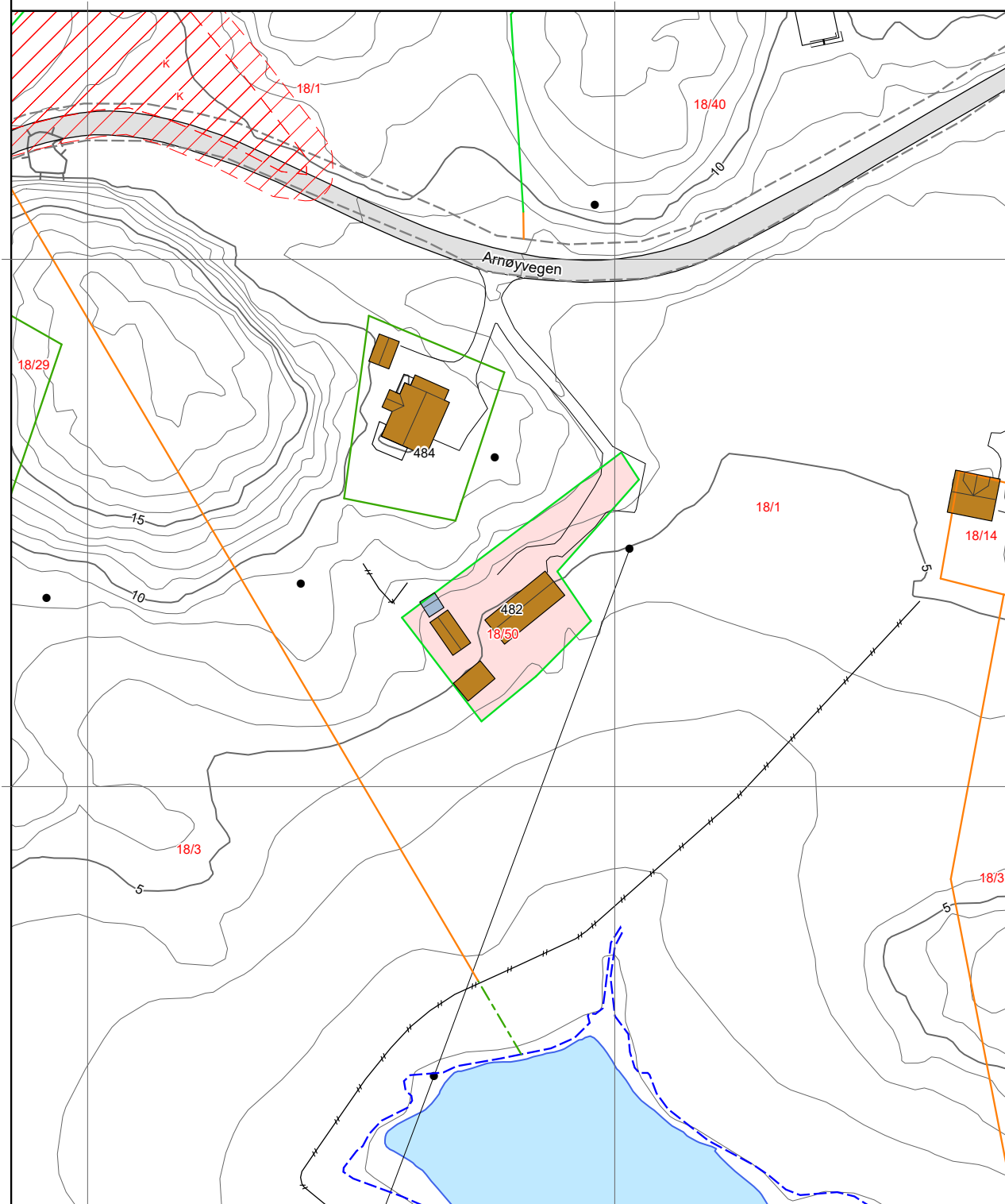


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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












## Eiendomsgrenser







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









0 25 50 m

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

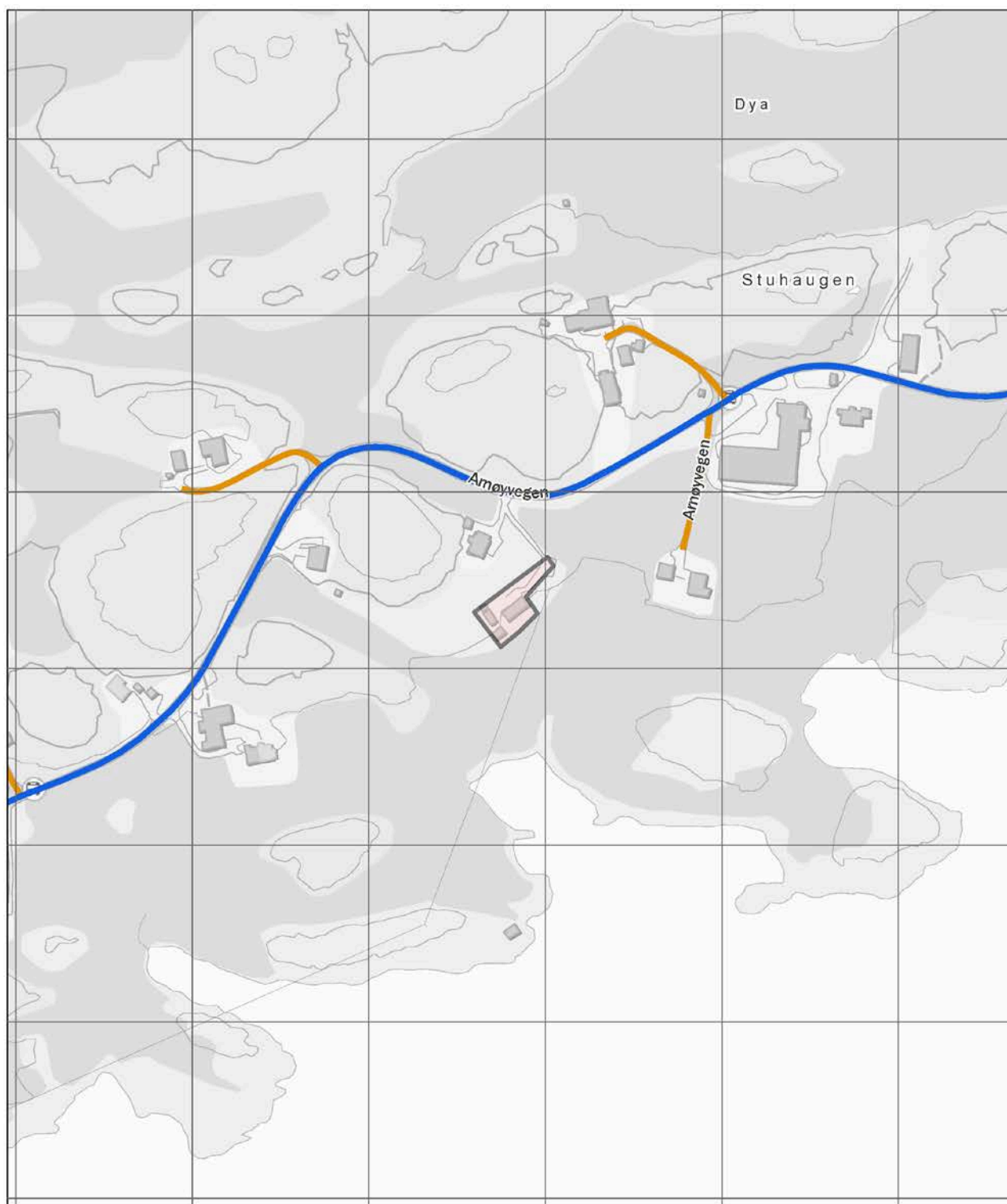
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



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

Doknr: 1005005 Tinglyst: 01.11.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMInnsender:

Bleikvassli Krystad Advokatfirma AS

PB 110

7801 Namsos

Orgnr: 998553776

---

**Erklæring**

---

Undertegnede, Tor Willy Rosenvinge (fnr 061188 [redacted]) og Trine Elise Edvardsen (fnr 250790 [redacted]) som hjemmelshaver til eiendom med gnr 18 bnr 40 i Nærøy Kommune (kommunenr 1751), erklærer med dette at rettigheter som følger av avtale med tingslysingsnr 754725/08/10/2009 på eiendom med gnr 18 bnr 1, skal transporteres fra gnr 18 bnr 40 til eiendom med gnr 18 bnr 50.

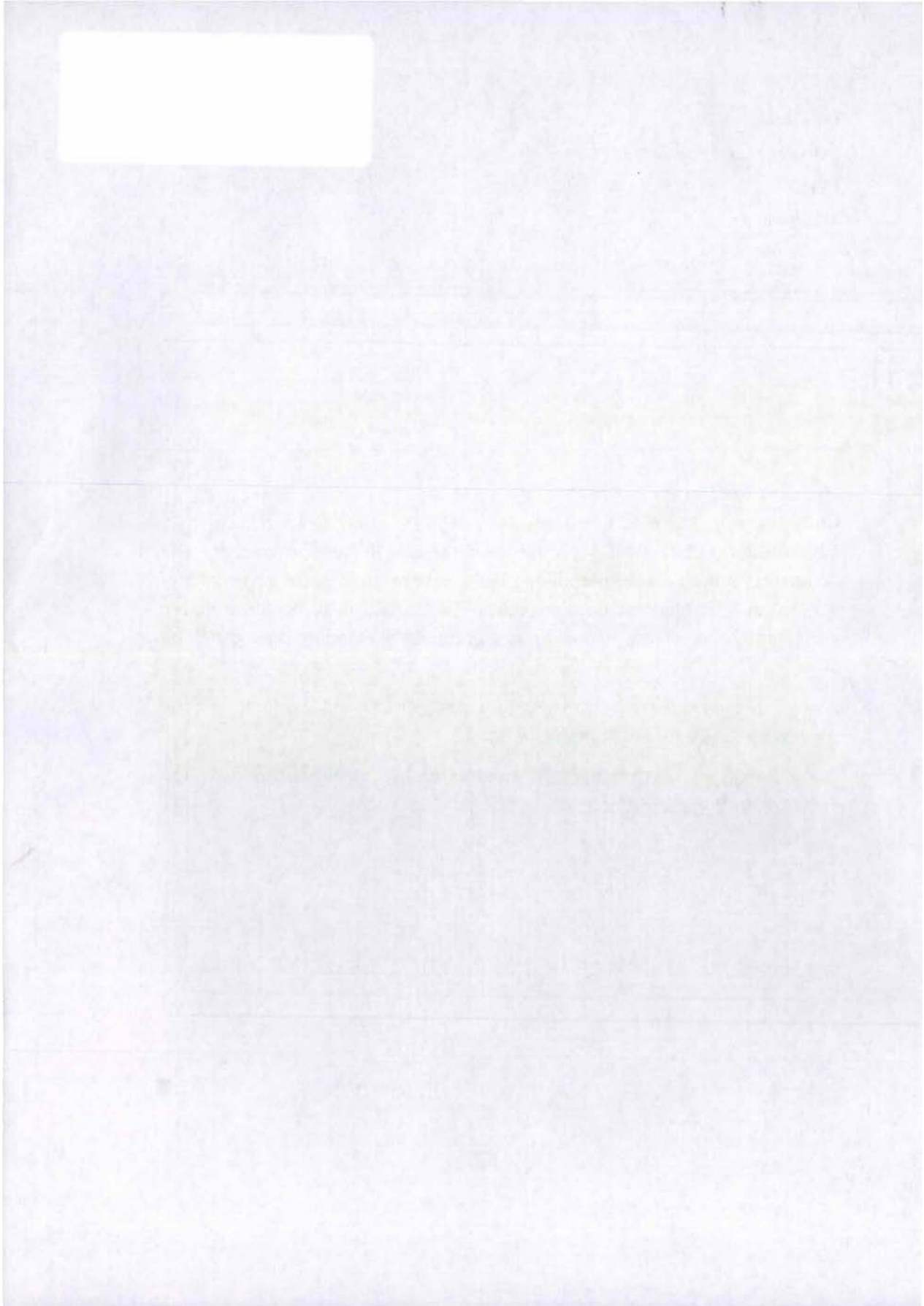
Rettigheten var tidligere gitt til eiendom med gnr 18 bnr 41. Denne eiendom ble senere sammenføyd med gnr 18 bnr 40.

Dette dokument er utferdiget i to eksemplarer, hvorav begge sendes Statens Kartverk for tinglysning.

Sted: Rørvik

Dato: 19/9-16

Signaturer: Tor Willy Rosenvinge Trine Elise Edvardsen



22 SEPT 2009  
30 SEPT 2009

## AVTALE OM VEIRETT OG FREMFØRING AV LEDNINGER

1. Gnr. 18, bnr. 41 i Nærøy kommune (herskende eiendom) har rett til å bruke vei over eiendommen gnr. 18, bnr. 1 (tjenende eiendom) iht vedlagt kart. Veien fremgår av den svartsstiplede linjen på vedlagte kartutskrift.
2. Eieren av den herskende eiendommen har ansvar for vedlikehold av veien iht. eget behov.
3. Eieren av den herskende eiendommen kan fremføre vann- og avløpsledning over den tjenende eiendommen og frem til den herskende eiendommen. Fremføringstraséen fastsettes i samråd med eieren av den tjenende eiendommen.
4. Denne avtalen skal tinglyses både på gnr. 18, bnr. 41 og gnr. 18, bnr. 1.

Nærøy, den <sup>29</sup> september 2009  
september 2009

Nærøy, den 26.

Eise MoeMagnar E. ArnøyBodil ArnøyEise Moe  
Arnøy  
Eier av gnr. 18 bnr. 41

Magnar Arnøy

Bodil  
Eiere av gnr. 18, bnr. 1Doknr: 754725 Tinglyst: 08.10.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

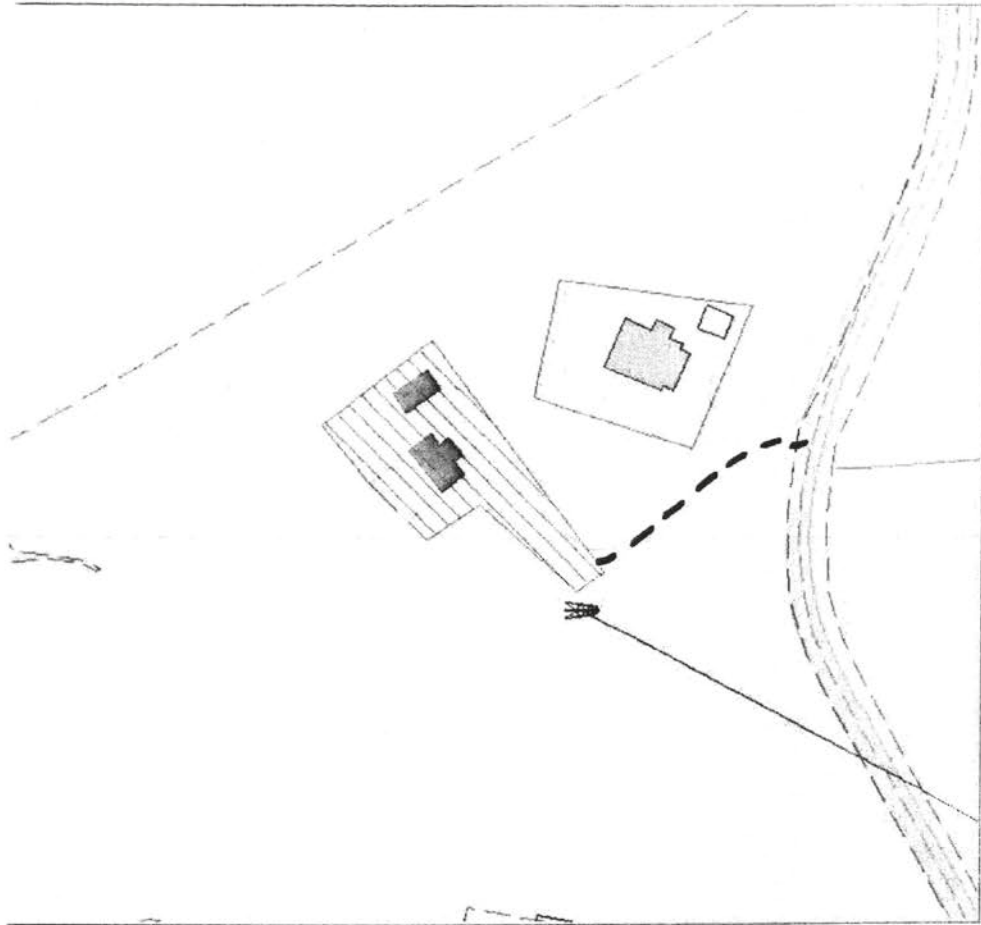
RETT KOPI BEKREFTES

7/10-09 Anne Lise Justmo



2 AV 3

L1SK211



<http://kart.nois.no/naroyvika/Content/printDynamic.asp?Lett=6109100.3352994744&Bottom=7186...>

01.09.2009 10:31

# Nabolagsprofil

Arnøyvegen 482

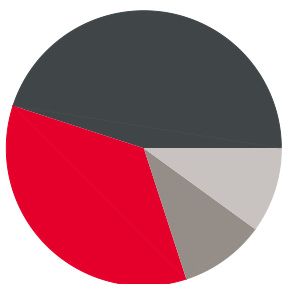
## Offentlig transport

🚶 Våg vegdele Linje 660	8 min 🚶 6.9 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	21 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	149.8 km

## Skoler

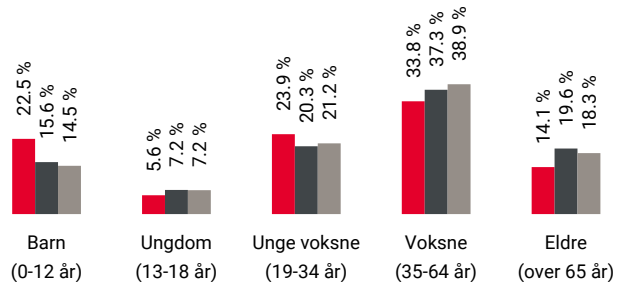
Nærøysundet skole (1-7 kl.) 147 elever, 13 klasser	15 min 🚶 13.4 km
Val Skoler (1-10 kl.) 69 elever, 8 klasser	20 min 🚶 19.6 km
Rørvik skole (1-10 kl.) 516 elever, 36 klasser	22 min 🚶 20 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	21 min 🚶 19.1 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	21 min 🚶 20.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 10% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Arnøy	68	31
Kommune: Nærøysund	9 732	5 174
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

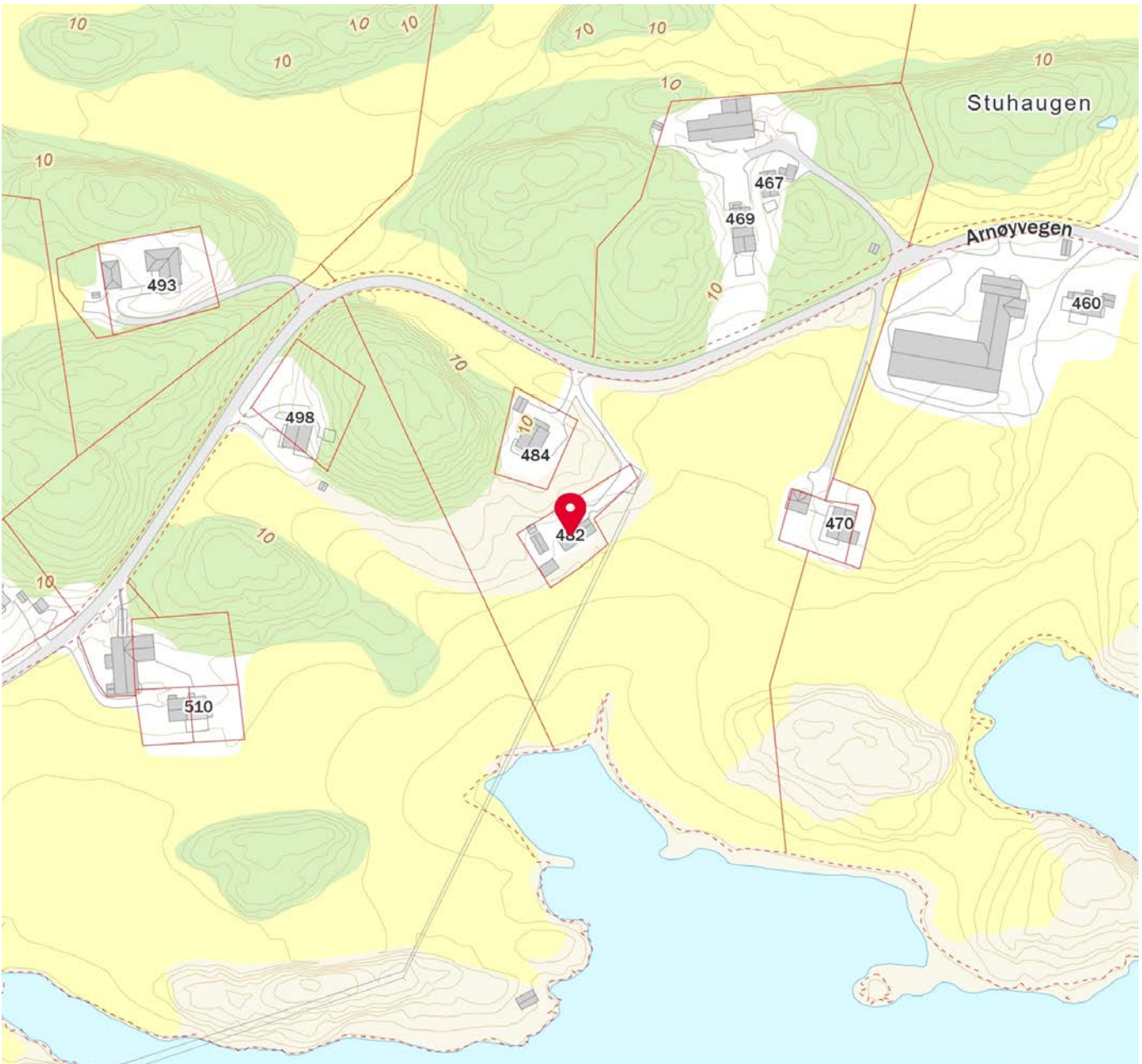
Ottersøy barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 🚶 13.4 km
Strand barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 🚶 17.2 km
Trio barnehager (1-5 år) 37 barn	20 min 🚶 18.8 km

## Dagligvare

Spar Ottersøy PostNord	15 min 🚶 13.2 km
Coop Marked Sjønes	15 min 🚶

## Sport

⚽ Fikkan skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 7.2 km
⚽ Varøy stadion Fotball	12 min 🚶 10.7 km
🏊 Ox Gym Rørvik	20 min 🚶
🏊 FAST Rørvik	20 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Arnøyvegen 482  
7944 INDRE NÆRØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anniken Waagø

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre