



aktiv.

Ingebrigt Østnes gate 13B, 7900 RØRVIK

**Enebolig med utleie og skjermet
uteområde i nærheten av Rørvik
sentrum**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 350,-
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-
Selger: Snorre Øivind Frelsøy

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 281/302 kvm
Tomtstr.: 982.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 311
Oppdragsnr.: 1707250036

Enebolig med utleie og skjermet uteområde i nærheten av Rørvik sentrum

Aktiv eiendomsmegling v/Anniken Waagø har gleden av å presentere Ingebrigt Østnes gate 13 B- en godt vedlikeholdt enebolig med utleie

Verdt å merke seg:

Godt vedlikeholdt både inn og utvendig

Rør-i-rør anlegg

Vedovn på stue og kjøkken samt varmepumpe

Flott og skjermet uteområde

Utleieenhet med egen inngang

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	70
Godkjente tegninger fra 1953	75
Godkjent tegninger fra 2003, tilbygg	77
Godkjent tegning av garasje	82
Midlertidlig brukstillatelse bolig	83
Ferdigattest på tilbygg	84
Tinglyst erklæring	85
Matrikkelrapport	89
Info om feil og mangler på el anlegg	95
Info ang feiing	96
Energiattest	97
Reguleringsbestemmelser	103
Nabolagsprofil	112
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 281 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 302 m²

TBA: 68 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Kjellerstue, teknisk rom, 2 boder og gang

1. etasje

BRA-i: 149 m² Bad, vaskerom, 2 ganger, trapperom, kjøkken, 2 vindfang, 2 soverom, garderobe, stue og toalettrom

BRA-e: 9 m² Garasje og bod

2. etasje

BRA-i: 53 m² Kjøkken, stue, 2 ganger, bad/vaskerom og soverom

3. etasje

BRA-i: 29 m² 2 Soverom, bod og 4 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

Carport i tilknytning til huset er ikke medregnet i arealet. Størrelsen på denne er ca 25m².

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk, men det er ikke inntegnet tilbygd carport og bod.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Kommentar: Det er vanskelig å påvise avvik/lovliggheit her. Det er opplyst fra eier at det er kledd med gips mellom enhetene, men hvordan dette er utført er ikke mulig å påvise uten omfattende hulltakinger/riving.

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

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjeller (kjeller-stue) da vinduene står over 1 meter fra gulv, samt at vinduene har for lite åpnings-areal. Det er utgang fra kjeller midt i innvendig kjellertrapp og som går direkte ut på bakkeplan. Dette kan anses som en alternativ rømningsvei, da man slipper å rømme via en annen etasje.

Bod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Bygget er ca 12m² og det er ikke krav til byggemelding på bygg under 50m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

982.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 982,50 kvm.

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

Denne eiendommen ligger i sentrum av Rørvik. Det er kort vei til idrettshall og svømmehall med idrettsanlegg. Det er ca 5 minutters gange til YNVS og 7 min gange til Rørvik barne og ungdomsskole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)

Tårnet barnhage (0-5 år)

Ril barnhage

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Skolekrets

Tilhører Rørvik skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sinkaberg Hansen Arena, Linje 660

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taktekkingen på hoveddel er av steinbelagte stålplater.

Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg har samme oppbygging. Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte

trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017). Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre. Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning. Konstruksjon av trykkimpregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.

Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærebjelke til festes

i utvendigg vegg. Tretrapp i forbindelse med inngang både til 13A og 13B. Ellers små trapper mellom de forskjellige terrassene i 1. plan.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nederfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking, TG2:

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det var noe slipp i pappshingelen. Antydning til litt mose, men svært begrenset.

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Med fordel kunne pappshingel vært gått over og limt litt ekstra. Det kan ved sterk vind løsne mere shingel hvis denne ikke blir limt. Selv om det ikke er mye mosegroing er det en fordel å fjerne denne, da det fort utvikler seg mere mose, og mose vil redusere taktekkings levetid.

Nedløp og beslag, TG2:

Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn er montert.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Noe skade på takrenne på utvendig vedbod, samt liten skade på takrenne ved inngang. Det mangler nedløp ved tilbygg utvendig bod. Det er ikke montert snøfangere, men taktekket har så ru overflate at fare for snøras fra tak er veldig liten.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenne må skiftes der det er skader, samt at nedløpsvann ved bod/carport må ledes til grunnen/ledningsnett

Veggkonstruksjon, TG2:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg har samme oppbygging.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. På tilbygd carport/bod er kledning nært terreng, og noe antydning til noe råde nederst på kledning. Noen bord er også sprukket.

Tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Viktig å følge med og eventuelt skifte ut noen bord ved carportvegg.

Takkonstruksjon/Loft - 2.TG2:

Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er begrenset adkomst til takkonstruksjon. Det er kun foretatt visuell kontroll i loftsuke og kottluker. Det er ikke påvist skader eller dårlig ventilering uti fra denne kontrollen.

Tiltak:

Mtp alder kan det være greit med en mer grundig undersøkelse av takkonstruksjonen og holde denne under oppsikt.

Vinduer, TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017).

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. I 2.etg (13A) har vindu på kjøkken en del slitasje, vindu på bad er glass punktert, på sov er glass punktert.

Vinduer ellers i 2. og 3. etg er fra 2017

Tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dør til utvendig bod, TG2:

Bygningen har malt dør og port til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak:

Dette avviket gjelder kun port. Porten fungerer slik de er i dag, men det måtte påregnes justering og vedlikehold av denne for at den skal fungere godt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning.

Konstruksjon av trykkimpregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til høyde 90 cm, noe som var tilstrekkelig ved byggeår.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser i 13A, TG2:

Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærebjelke til festes i utvendig vegg.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 90 cm, som var tilstrekkelig ved byggeår.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Støpt gulv på grunn i kjeller, kun jordgulv i krypkjeller. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kjeller/1.etg, 1.etg/2.etg, 2.etg/loft og tilbygg

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. På begge soverom 2 etg er det målt avvik på 20mm på hele rommet.

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. Dette har ingen praktisk betydning og kan om ønskelig avrettes ved skifting av gulv. Ellers var det i de andre rommene veldig små avvik, men det anses som påregnelig utfra bygningens alder.

Radon, TG2:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad og eventuelle målinger kan vurderes.

Innvendige trapper, TG2:

Boligen har malt tretrapp. Trappen er fra byggeår med normal utførelse.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Høyde rekkverk er målt til ca 70cm

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Våtrom 1. Etasje > Bad: Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

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 kan bli stående vann på gulv men at det er begrenset fare for at vann trenger ut i tilstøtende rom forutsatt at sluk er fungerende og at det er tett ved terskel.

Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det anbefales at sluker rengjøres jevnlig for å holde dem åpne

1. Etasje > Bad: Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak:

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

1. Etasje > Bad: Sanitærutstyr og innredning, TG2:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systeme.

Tiltak:

Ved implementering av innebygget systeme var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. Etasje > Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

1. Etasje > Vaskerom: Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er installert heldekkende stålbenbeslag med vask og utslagsvask (type gammel kjøkkenoppvaskbenk). Det er også en skufferekke og høgskap.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Innredning er gammel og virker noe slitt, og mangler bl.a. en knott på skuffe.

Tiltak:

Innredning fungerer slik den er i dag, men det må påregnes utskifting etterhvert.

2. Etasje > Bad/vaskerom: Overflater vegger og himling,TG2:

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. Etasje > Bad/vaskerom: Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det kan bli stående vann på gulv men at det er begrenset fare for at vann trenger ut i tilstøtende rom forutsatt at sluk er fungerende og at det er tett ved terskel.

Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. Etasje > Bad/vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt,TG2:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet,

installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. Etasje > Bad/vaskerom: Ventilasjon,TG2:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje > Toalettrom: Overflater og konstruksjon,TG2:

Det er malt strie på vegger, malte himlingplater i tak og parkett på gulv. Rommet har enkel baderomsinnredning med servant og wc.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Vannledninger,TG2:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) lagt nytt i 2002. Vaskerom 1 etg har eldre rør av kobber. Inntaksrør i kjeller (teknisk rom) er av kobber. Fordelingsrør ligger åpnet i teknisk rom

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Noe rør av gammel dato, derfor TG2, bl.a. på vaskerom 1 etg og inntaksledninger på teknisk rom i kjeller.

Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Anlegget fungerer som det er i dag, med gamle rør bør skiftes ut ved oppgradering av vaskerom og teknisk rom.

Varmtvannstank,TG2:

Varmtvannstankene (2 stk) er på ca. 200 liter. Det opplyses fra eier at varmtvannstank til 13A er fra ca 1975 og varmtvannstank til 13 B er fra ca 2003.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanker iht gjeldende forskrift. Ny forskrift kom i 2014 så ved oppgradering må det påregnes tilkobling iht til dagens forskrift.

Fuktsikring og drenering, TG2:

Det er foretatt utskifting av drenering på sør og vest vegg på slutten av 1990-tallet.

Drenering er lagt på tilbygg i 2003.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak:

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

Terrengforhold, TG2:

Tomten er flat og har delvis liten eller ingen fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Dette punktet gjelder på sørsiden av bygget. Der er det bygd terrasse på bakken og vanskelig å besikte, men det anslås at det er lite fall fra grunnmur. Ellers er forholdene tilfredsstillende. Det opplyses fra eier at grunnen består av gode drenerende masser og at det ikke oppstår vannansamlinger på eiendommen.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Forholdet vurderes tilfredsstillende men det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Dette for å hindre at det blir stående vann inn til boligen som medfører økt fuktpåkjenning på mur og fuktsikring.

Forhold som har fått TG3:

Pipe og ildsted, TG3:

Boligen har mursteinspipe antatt fra byggeår, elementpipe fra 2003 og det er montert 2 vedovner i 13B og 1 vedovn i 13A

Vurdering av avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten. Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige.

Feieluke i kjeller for teglsteinspipe er for nært brennbar materiale (vegg). Vedovn i stue(13A) har for liten avstand til brennbar materiale (utvendig hjørnelist i tre). Det er ikke 4 synlige sipevanger i teglsteinspipe. Det er av eier opplyst at det ikke er røkrør i teglsteinspipe.

Tiltak:

Større avstand til brennbar materiale må lages. For å lukke avviket bør vegger rundt teglsteinspipe fjernes. Avviket kan også lukkes ved å sette inn røkrør, men det bør først undersøkes om dette er teknisk mulig. For å lukke aviket i forbindelse med feieluke, kan det settes inn ubrennbar plate i den nederste delen av veggen. Det bør monteres en utvendig hjørnelist i ikke brennbar materiale ved vedovn i stue

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom: Ventilasjon, TG3:

Det er ingen ventilering uten eventuelt gjennom åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ventilering skjer i flg eier gjennom åpningsvindu

Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Avtrekk er viktig for å hindre kondensering som over tid kan medføre skader på overflate og konstruksjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har pusset opp badet selv

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pusset opp badet rundt år 2005, lagt fliser, med varmekabler under gulvet, utvidet rommet og helenerovering. Satt inn ny innredning og dusjkabinett samt badekar.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, opplevde en forteining i avløpsrøret i 2024, gjennomførte en solid rens av avløpsrørene, og fungerer i dag utmerket.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ifm påbygg i 2002 ble det lagt inn nytt avløps og vannledning til boligen, frem til det offentlige nettet i gata, ble også lagt inn nytt avløpsrør fra taknedløpet. Ble drenert halve boligen i samme taket. Jobben ble utført av meg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El anlegget ble fornyet med nytt sikringskap og nytt el anlegg i hele 1. etg i hoveddel. Ny innmat til sikringskap i 2. etg, utført av NTE, dette ble gjort rundt år 2002.

Arbeid utført av: NTE, ved Harald Ytterland

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 2023 var det el kontroll, utført av el tilsynet. Alt ok

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

Svar: Ja, kun av utfagjært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har gjort alt av snekkerarbeid selv, El er utført av elektrikerfirma, resten er selvgjort.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Jeg leier ut en egen utleieleilighet, med egen inngang. Det er registrert som tomannsbolig i matrikkelen.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er registrert som tomannsbolig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Innredet deler av kjeller samt loft

Innhold

Kjeller (13B): Kjellerstue, teknisk rom, 2 boder, gang m/trapp og gang

1 etg (13B): Stue, 2 soverom, garderobe, 2 gang, 2 VFog gang m/trapp

(13A): kjøkken, kontor, vaskerom, utvendig bod og carport

2 etg (13A): Stue, kjøkken, soverom, gang, gang m/trapp og bad/vaskerom

Loft (13A): 2 soverom, bod, 4 kott og gang m/trapp

Standard

KJELLER:

Teknisk rom Gulv med betong, vegger med betong og tak med panel

Kjellerstue Gulv med laminat, vegger med malt panel og tak med malt panel

Gang m/trapp Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med malt panel.

Bod 1 Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med malt panel

Bod 2 Gulv med laminat, vegger med malt panel og tak med malt panel

1 ETG:

Bad Gulv med fliser, vegger med fliser og tak med lakkert panel

Vask Gulv med belegg, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Gang 1 Gulv med parkett, vegger med malt panel og tak med malt panel

Kontor Gulv med laminat, vegger med malt strie og tak med malt panel

Kjøkken Gulv med parkett, vegger med malt panel og tak med malt panel

VF Gulv med laminat, vegger med malt panel og tak med himlingsplater

Stue Gulv med parkett, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Sov Gulv med parkett, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Sov (stort) Gulv med parkett, vegger med tapet og tak med himlingsplater

Garderobe	Gulv med parkett, vegger med malt strie og tak med himlingsplater
WC	Gulv med parkett, vegger med malt strie og tak med himlingsplater
Gang m/trapp(13A)	Gulv med laminat, vegger med malt panel og tak med himlingsplater
VF (13A)	Gulv med fliser, vegger med malt panel og tak med himlingsplater

2 ETG:

Stue: Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med beiset panel

Kjøkken: Gulv med belegg, vegger med malt panel og tak med takplater

Gang: Gulv med laminat, vegger med malt panel og tak med himlingsplater

Bad/vaskerom: Gulv med fliser, vegger med malt panel og tak med himlingsplater

Soverom: Gulv med laminat, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Gang m/trapp: Gulv med belegg, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

LOFT:

Sov: Gulv med laminat, vegger med malt panel og tak med malt panel

Gang m/trapp: Gulv med gran/furu-bord, vegger med malt panel og tak med malt panel

Bod: Gulv med gran/furu-bord, vegger med malt panel og tak med malt panel

Sov: Gulv med flis, vegger med malt panel/plater, og tak med malte plater

Enebolig med egen utleiedel fra 1953, med tilbygg og større oppgraderinger både utvendig og innvendig fra 2003. Oppgradering vurderes i god håndverksmessig utførelse. Det vurderes ikke behov for større tiltak. Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

UTVENDIG:

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taket er besikket fra takfot i stige.

Taktekkingen på hoveddel er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn er montert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg har samme oppbygging. Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017). Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning. Konstruksjon av trykkipregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.

Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærehjelke til festes i utvendig vegg. Tretrapp i forbindelse med inngang både til 13A og 13B. Ellers små

trapper mellom de forskjellige terrassene i 1.plan.

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Støpt gulv på grunn i kjeller, kun jordgulv i krypkjeller. Etasjeskilte i trebjelkelag mellom kjeller/1.etg, 1.etg/2.etg., 2.etg/loft og tilbygg. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe antatt fra byggeår, elementpipe fra 2003 og det er montert 2 vedovner i 13B og 1 vedovn i 13A. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Trappen er fra byggeår med normal utførelse. Innvendig har boligen (13 B) malte fyllingsdører fra 2003. Innvendig har boligen (13A) furu fyllingsdører. Dørene er til dels antatt fra byggeår, samt noen er skiftet ut senere.

VÅTROM:

Bad (13B):

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg en klaffventil på yttervegg for tilluft.

Vaskerom (13B):

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet ble renovert på slutten av 70-tallet i følge eier.

Veggene har plater med malt strie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er installert heldekkende stålbenkbeslag med vask og utslagsvask (type gammel kjøkkenoppvaskbenk). Det er også en skufferekke og høgskap. Det er ingen ventilering uten eventuelt gjennom åpningsvindu.

Bad/vaskerom (13A):

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad ble renovert i 2005/2006 i flg eier. kap, vaskemaskin og tørketrommel. Veggene har panel. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN:

Kjøkkenet (13A) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet (13B) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:

Toalettrom. Det er malt strie på vegger, malte himlingsplater i tak og parkett på gulv. Rommet har enkel baderomsinnredning med servant og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) lagt nytt i 2002. Vaskerom 1 etg har eldre rør av kobber. Inntaksrør i kjeller (teknisk rom) er av kobber. Fordelingsrør ligger åpnet i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Huset er ventilert med noen klaffventiler og ventilrister i vindu som er vurdert normalt ut ifra de enkelte byggeår. Varmtvannstankene (2 stk) er på ca. 200 liter. Det opplyses fra eier at varmtvannstank til 13A er fra ca 1975 og varmtvannstank til 13B er fra ca 2003. Luft til luft varmepumpe i både 13A og 13B. Det er i følge eier lagt nytt el-anlegg for hele huset i 2003. Nye sikringer. Brannslukningsapparat i begge boenheter, og røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er foretatt utskifting av drenering på sør og vest vegg på slutten av 1990-tallet. Drenering er lagt på tilbygg i 2003. Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur i tilbygg oppført i lettklinkerblokker. Tomten er flat og har delvis liten eller ingen fall fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp, via private stikkledninger.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringselskap

IF

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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 adkomst 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

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Siste gang feiet: 03.11.2022 - Middels sotmengde

Energiarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Formuesverdi primær

Kr 619 965

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 479 858

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 210, bruksnummer 311 i Nærgysund kommune.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Pantatteest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 117 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 120 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 350

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokatthjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Anniken Waago

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler bistås av

Anniken Waago

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Margøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

24.07.2025











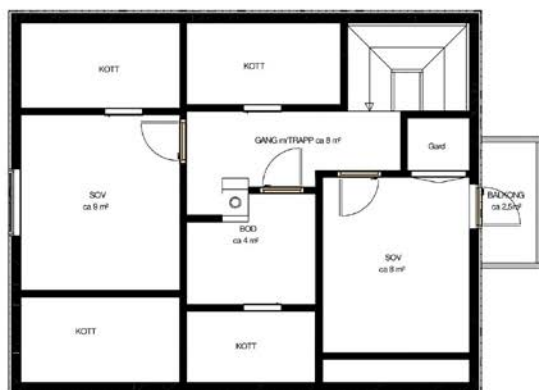
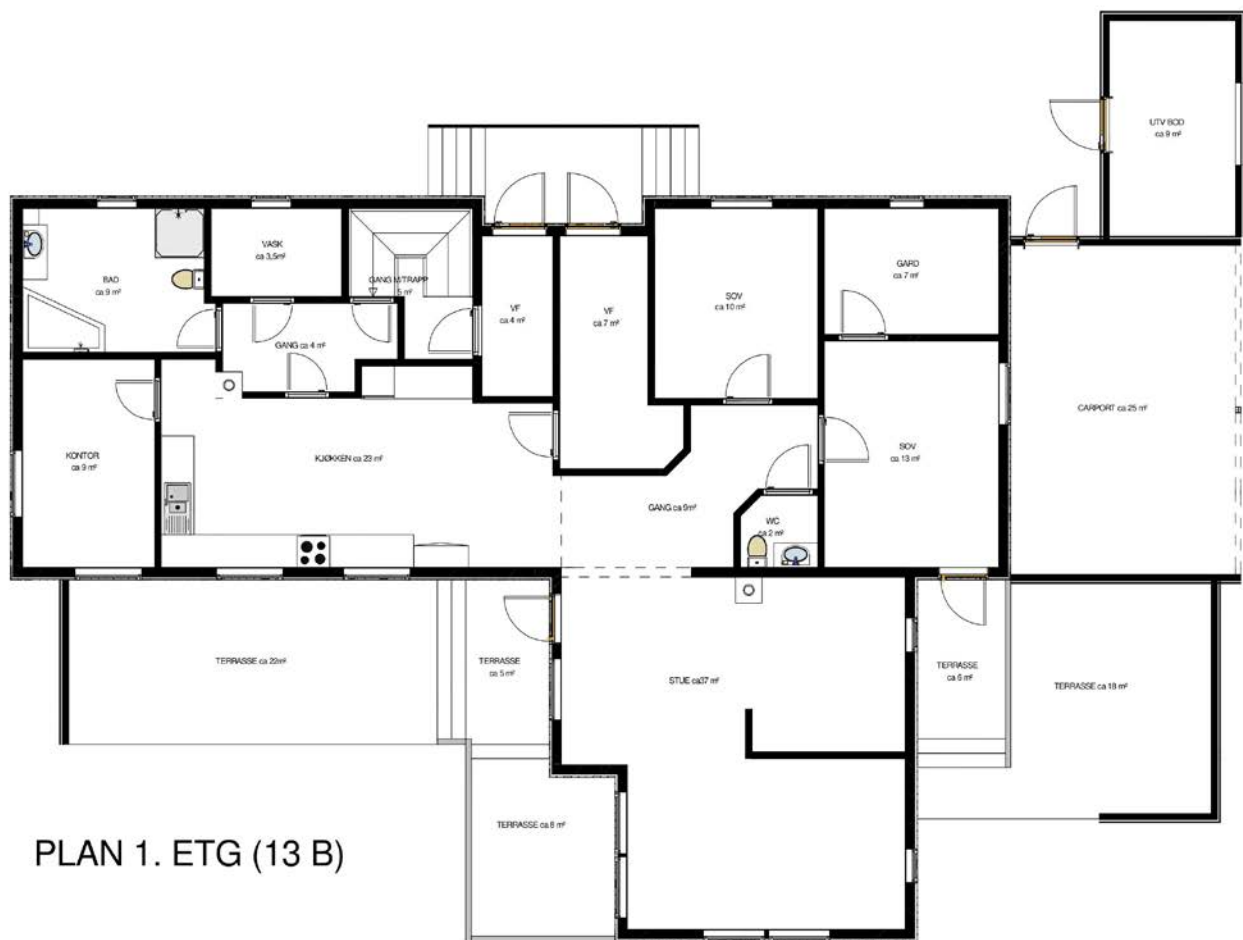


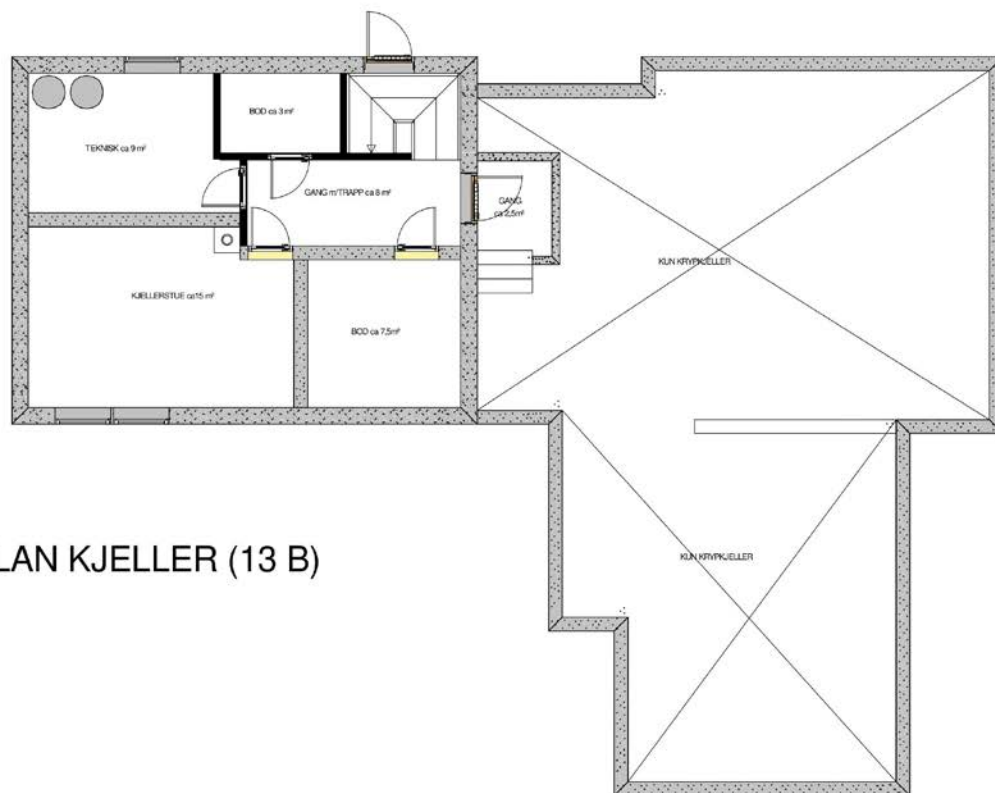












PLAN KJELLER (13 B)











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ingebrigt Østnes gate 13 B, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 22528-1002

Referansenummer: IQ5384

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1953 med utleidel. Tilbygg er oppført i 2003. Det er også bygd på en carport og utvendig bod. På tomte står det også en frittstående bodbygg. Bygningene er hva som kan forventes mtp byggeår og er generelt godt vedlikehold og oppgradert en del på tidlig 2000-tallet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen på hoveddel er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn er montert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg har samme oppbygging.
Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017).
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre.
Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning. Konstruksjon av trykkimpregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.
Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærebjelke til festes i utvendig vegg.
Tretrapp i forbindelse med inngang både til 13A og 13B. Ellers små trapper mellom de forskjellige terrassene i 1.plan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Støpt gulv på grunn i kjeller, kun jordgulv i krypkjeller. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kjeller/1.etg, 1.etg/2.etg, 2.etg/loft og tilbygg
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe antatt fra byggeår, elementpipe fra 2003 og det er montert 2 vedovner i 13B og 1 vedovn i 13A
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp. Trappen er fra byggeår med normal utførelse.
Innvendig har boligen (13 B) malte fyllingsdører fra 2003.
Innvendig har boligen (13A) furu fyllingsdører. Dørene er til dels antatt fra byggeår, samt noen er skiftet ut senere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (13B)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg en klaffventil på yttervegg for tilluft.

Vaskerom (13B)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet ble renoveret på slutten av 70-tallet i følge eier.
Veggene har plater med malt strie. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er installert heldekkende stålbenkbeslag med vask og utslagsvask (type gammel kjøkkenoppvaskbenk). Det er også en skufferekke og høgskap.
Det er ingen ventilering uten eventuelt gjennom åpningsvindu.

Bad/vaskerom (13A)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad ble renoveret i 2005/2006 i flg eier. kap, vaskemaskin og tørketrommel.
Veggene har panel. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet (13A) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet (13B) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Det er malt strie på vegger, malte himlingplater i tak og parkett på gulv. Rommet har enkel baderomsinnredning med servant og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) lagt nytt i 2002 .
Vaskerom 1 etg har eldre rør av kobber. Inntakrør i kjeller (teknisk rom) er av kobber. Fordelingsrør ligger åpnet i teknisk rom
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Huset er ventilt med noen klaffventiler og ventilrister i vindu som er vurderes normalt ut ifra de enkelte byggeår.
Varmtvannstankene (2 stk) er på ca. 200 liter. Det opplyses fra eier at varmtvannstank til 13A er fra ca 1975 og varmtvannstank til 13 B er fra ca 2003.
Luft til luft varmepumpe i både 13A og 13B
Det er i følge eier lagt nytt el-anlegg for hele huset i 2003. Nye sikringer
Brannslukningsapparat i begge boenheter, og røykvarsler i hver etasje.
TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av løsmasser.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt utskifting av drenering på sør og vest vegg på slutten av 1990-tallet. Drenering er lagt på tilbygg i 2003. Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur i tilbygg oppført i lettklinkerblokker. Tomten er flat og har delvis liten eller ingen fall fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp, via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk, men det er ikke inntegnet tilbygd carport og bod.

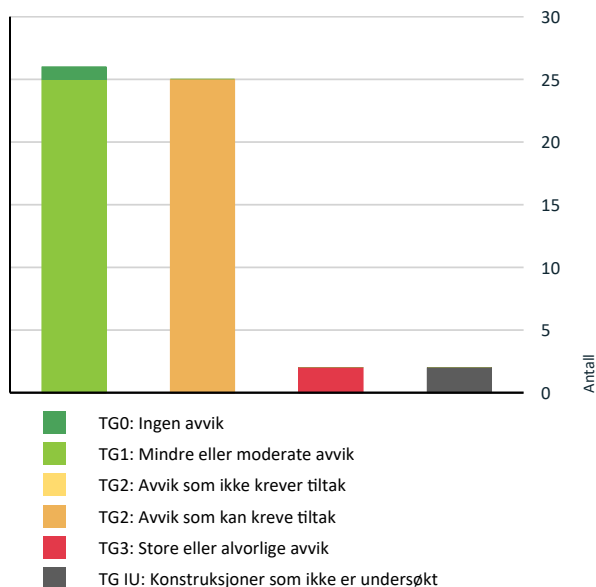
Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ca 12m² og det er ikke krav til byggemelding på bygg under 50m²

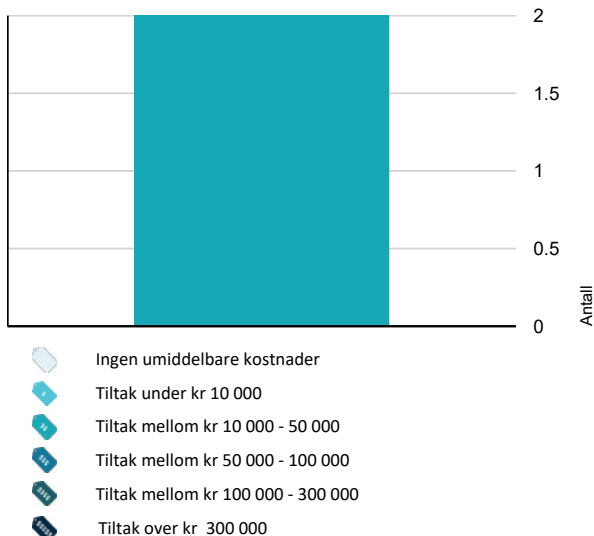
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dør til utvendig bod [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser i 13A [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking er foretatt i forbindelse med tilstandsrapport på eiendommen

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

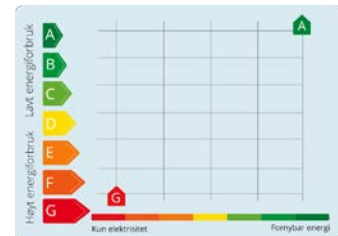
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1953

Kommentar

Tilbygg fra 2003

Anvendelse

Bolig med utleiedel

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt, med en del oppgraderinger gjennom årene

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg 1 etasje mot vest og sør.
	Tilbygg	Carport og bod

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det var noe slipp i pappshingelen. Antydning til litt mose, men svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

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

Med fordel kunne pappshingel vært gått over og limt litt ekstra. Det kan ved sterk vind løsne mere shingel hvis denne ikke blir limt. Selv om det ikke er mye mosegroing er det en fordel å fjerne denne, da det fort utvikler seg mere mose, og mose vil redusere taktekkings levetid.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddel er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er registrert noe mose. Mengden av mose er allikevel så liten at det ikke påvirker TG, men den bør fjernes før det utvikler seg mere.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn er montert.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe skade på takrenne på utvendig vedbod, samt liten skade på takrenne ved inngang. Det mangler nedløp ved tilbygg utvendig bod. Det er ikke montert snøfangere, men taktekket har så ru overflate at fare for snøras fra tak er veldig liten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenne må skiftes der det er skader, samt at nedløpsvann ved bod/carport må ledes til grunnen/ledningsnett



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg har samme oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På tilbygd carport/bod er kledning nært terreng, og noe antydning til noe råte nederst på kledning. Noen bord er også sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Viktig å følge med og eventuelt skifte ut noen bord ved carportvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre. Det er avdekket en liten antydning til tidligere fuktinntrenging ved loftehatt på kaldtloft. Denne er så liten og skyldes mest sannsynlig kondens. Trengs ikke å gjøre noe med, men kan følges med på.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset adgang til takkonstruksjon. Det er kun foretatt visuell kontroll i loftsluke og kottluker. Det er ikke påvist skader eller dårlig ventilering uti fra denne kontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mtp alder kan det være greit med en mer grundig undersøkelse av takkonstruksjonen og holde denne under oppsikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017).

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

I 2.etg (13A) har vindu på kjøkken en del slitasje, vindu på bad er glass punktert, på sov er glass punktert. Vinduer ellers i 2. og 3. etg er fra 2017

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Dør til utvendig bod

Bygningen har malt dør og port til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette avviket gjelder kun port. Porten fungerer slik de er i dag, men det måtte påregnes justering og vedlikehold av denne for at den skal fungere godt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning. Konstruksjon av trykkimpregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til høyde 90 cm, noe som var tilstrekkelig ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser i 13A

Tilstandsrapport

Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærebjelke til festes i utvendigg vegg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 90 cm, som var tilstrekkelig ved byggeår

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp i forbindelse med inngang både til 13A og 13B. Ellers små trapper mellom de forskjellige terrassene i 1.plan.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i kjeller, kun jordgulv i krypkjeller. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kjeller/1.etg, 1.etg/2.etg, 2.etg/loft og tilbygg

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.

På begge soverom 2 etg er det målt avvik på 20mm på 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.

Dette har ingen praktisk betydning og kan om ønskelig avrettes ved skifting av gulv. Ellers var det i de andre rommene veldig små avvik, men det anses som påregnelig utfra bygningens alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad og eventuelle målinger kan vurderes.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe antatt fra byggeår, elementpipe fra 2003 og det er montert 2 vedovner i 13B og 1 vedovn i 13A

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Feieluke i kjeller for teglsteinpipe er for nært brennbart materiale (vegg). Vedovn i stue(13A) har for liten avstand til brennbart materiale (utvendig hjørnelist i tre). Det er ikke 4 synlige sipipevanger i teglsteinspipe. Det er av eier opplyst at det ikke er røkrør i teglsteinspipa.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

For å lukke avviket bør vegger rundt teglsteinspipe fjernes. Avviket kan også lukkes ved å sette inn røkrør, men det bør først undersøkes om dette er teknisk mulig.

For å lukke avviket i forbindelse med feieluke, kan det settes inn ubrennbar plate i den nederste delen av vegg. Det bør monteres en utvendig hjørnelist i ikke brennbart materiale ved vedovn i stue

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avstand fra ildsted til brennbart materiale er for liten



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innforet yttervegg i kjellerstue. Det ble foretatt måling av relativ luftfuktighet da det ikke var mulig å elektroder i svill og RF i vegg ble målt til 65 som vurderes som normale verdier.

Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

TG 1 Krypkjeller

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren virker godt luftet, men det påpekes at det anbefales å ha plast på grunnen for å dempe vanndamp fra grunnen.

Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen er fra byggeår med normal utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk er målt til ca 70cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen (13 B) malte fyllingsdører fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Innvendige dører - 13A

Innvendig har boligen (13A) furu fyllingsdører. Dørene er til dels antatt fra byggeår, samt noen er skiftet ut senere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har baderkar, dusjkabinett, nedfelt servant med innredning og veggmontert wc.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

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 kan bli stående vann på gulv men at det er begrenset fare for at vann trenger ut i tilstøtende rom forutsatt at sluk er fungerende og at det er tett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales at sluker rengjøres jevnlig for å holde dem åpne

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg en klaffventil på yttervegg for tilluft.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kontor mot badekar. Det ble foretatt måling av relativ fuktighet da det ikke var mulig å benytte elektroder i svill og RF i vegg ble målt til 41 som vurderes som normale verdier.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet ble renovert på slutten av 70-tallet i følge eier. Vaskerommet har vaskemaskin og opplegg for det, utslagsvask med stålbeslag, samt enkel innredning.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har plater med malt strie. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er installert heldekkende stålbenkbeslag med vask og utslagsvask (type gammel kjøkkenoppvaskbenk). Det er også en skufferekke og høgskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er gammel og virker noe slitt, og mangler bl.a. en knott på skuffe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning fungerer slik den er i dag, men det må påregnes utskifting etterhvert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering uten eventuelt gjennom åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilering skjer i flg eier gjennom åpningsvindu

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Avtrekk er viktig for å hindre kondensering som over tid kan medføre skader på overflate og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad og trapperom i naborom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad ble renoveret i 2005/2006 i flg eier. Badet har dusjkabinett, wc, nedfelt servant med skap, vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

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.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det kan bli stående vann på gulv men at det er begrenset fare for at vann trenger ut i tilstøtende rom forutsatt at sluk er fungerende og at det er tett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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 våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken og trappeoppgang i naborom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er malt strie på vegger, malte himlingplater i tak og parkett på gulv. Rommet har enkel baderomsinnredning med servant og wc.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) lagt nytt i 2002. Vaskerom 1 etg har eldre rør av kobber. Inntaksrør i kjeller (teknisk rom) er av kobber. Fordelingsrør ligger åpnet i teknisk rom

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Noe rør av gammel dato, derfor TG2, bl.a. på vaskerom 1 etg og inntaksledninger på teknisk rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer som det er i dag, med gamle rør bør skiftes ut ved oppgradering av vaskerom og teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Huset er ventilert med noen klaffventiler og ventilrister i vindu som er vurderes normalt ut ifra de enkelte byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene (2 stk) er på ca. 200 liter. Det opplyses fra eier at varmtvannstank til 13A er fra ca 1975 og varmtvannstank til 13 B er fra ca 2003.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanker iht gjeldende forskrift. Ny forskrift kom i 2014 så ved oppgradering må det påregnes tilkobling iht til dagens forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i både 13A og 13B

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det er i følge eier lagt nytt el-anlegg for hele huset i 2003. Nye sikringer

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i begge boenheter, og røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er foretatt utskifting av drenering på sør og vest vegg på slutten av 1990-tallet. Drenering er lagt på tilbygg i 2003.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur i tilbygg oppført i lettklinkerblokker

📌 TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og har delvis liten eller ingen fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Dette punktet gjelder på sørsiden av bygget. Der er det bygd terrasse på bakken og vanskelig å besikte, men det anslås at det er lite fall fra grunnmur. Ellers er forholdene tilfredstillende. Det opplyses fra eier at grunnen består av gode drenerende masser og at det ikke oppstår vannansamlinger på eiendommen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet vurderes tilfredsstillende men det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Dette for å hindre at det blir stående vann inn til boligen som medfører økt fuktpåkjenning på mur og fuktsikring.

Utvendige vann- og avløpsledninger

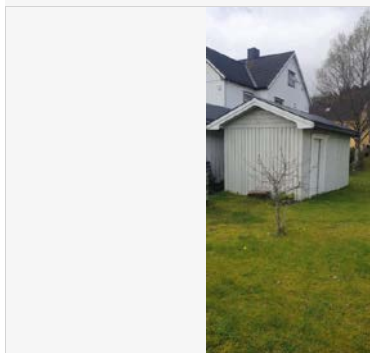
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp, via private stikkledninger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus, brukt til lagring og tørkerom.



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	6 100 000

Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus, brukt til lagring og tørkerom.	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 210 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

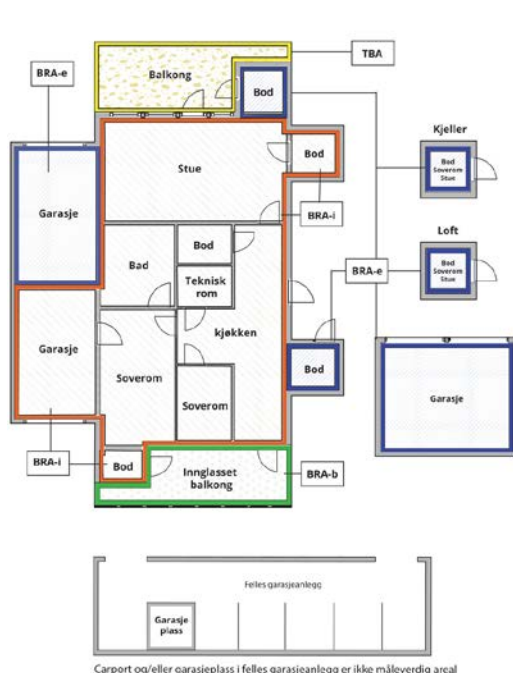
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	149	9		158	59		158
2. Etasje	53			53	6		53
Loft	29			29	3	24	53
Kjeller	50			50			50
SUM	281	9			68	24	314
SUM BRA	290						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Vaskerom, Gang, Trapperom, Kjøkken, Vindfang, Vindfang 2, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Gang 2, Stue, Toalettrom	Garasje, Bod	
2. Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Gang 2, Bad/vaskerom, Soverom		
Loft	Soverom, Soverom 2, Bod, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4		
Kjeller	Kjellerstue, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Gang		

Kommentar

Carport i tilknytning til huset er ikke medregnet i arealet. Størrelsen på denne er ca 25m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk, men det er ikke inntegnet tilbygd carport og bod.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er vanskelig å påvise avvik/lovlighet her. Det er opplyst fra eier at det er kledd med gips mellom enhetene, men hvordan dette er utført er ikke mulig å påvise uten omfattende hulltakinger/riving.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjeller (kjeller-stue) da vinduene står over 1 meter fra gulv, samt at vinduene har for lite åpnings-areal. Det er utgang fra kjeller midt i innvendig kjellertrapp og som går direkte ut på bakkeplan. Dette kan anses som en alternativ rømningvei, da man slipper å rømme via en annen etasje.

Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		12		12
SUM		12		
SUM BRA	12			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ca 12m2 og det er ikke krav til byggemelding på bygg under 50m2

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	240	50
Uthus, brukt til lagring og tørkerom.	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Snorre Øivind Frelsøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	311	0	0	982.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ingebrigt Østnes gate 13 B

Hjemmelshaver

Frelsøy Snorre Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Rørvik sentrum, med kort vei til fasiliteter som skoler (barneskole, ungdomsskole og VGS), butikker, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Kommunal og fylkesvei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert tomt. Områderegulering for Preshaugen (tidligere skoleområde) og barnehagetomta.

Om tomten

Eiertomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	05.06.2025	
4	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IQ5384>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250036	

Selger 1 navn
Snorre Øivind Freløy

Gateadresse	
Ingebrigt Østnes gate 13B	

Poststed	Postnr
RØRVIK	7900

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

50

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har pusset opp badet selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pusset opp badet rundt år 2005, lagt fliser, med varmekabler under gulvet, utvidet rommet og helrenovering. Satt inn ny innredning og dusjkabinett samt badekar.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, opplevde en fortetning i avløpsrøret i 2024, gjennomførte en solid rens av avløpsrørene, og fungerer i dag utmerket.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ifm påbygg i 2002 ble det lagt inn nytt avløps og vannledning til boligen, frem til det offentlige nettet i gata, ble også lagt inn nytt avløpsrør fra taknedløpet. Ble drenert halve boligen i samme taket. Jobben ble utført av meg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El anlegget ble fornyet med nytt sikringsskap og nytt el anlegg i hele 1. etg i hoveddel. Ny innmat til sikringsskap i 2. etg, utført av NTE, dette ble gjort rundt år 2002.

Arbeid utført av

NTE, ved Harald Ytterland

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2023 var det el kontroll, utført av el tilsynet. Alt ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har gjort alt av snekkerarbeid selv, El er utført av elektrikerfirma, resten er selvgjort.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg leier ut en egen utleieleilighet, med egen inngang. Det er registrert som tomannsbolig i matrikkelen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er registrert som tomannsbolig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet deler av kjeller samt loft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707250036

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250036

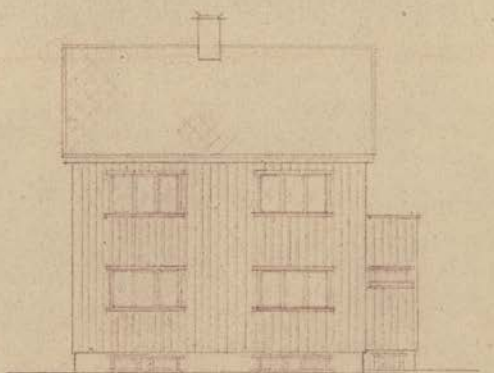
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Frelsø	90fd575bfaa23402015e8 2214d6458243d4f9994	14.05.2025 07:10:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1707250036

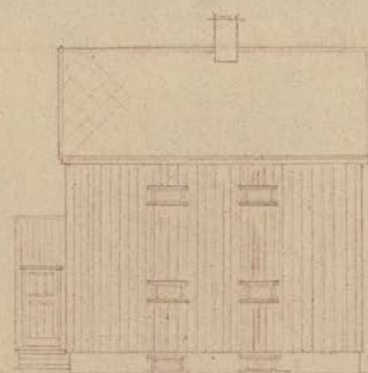
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Godtj. 15/12-53.
Rorvik byggningsråd
R. H. G.

For the Editor



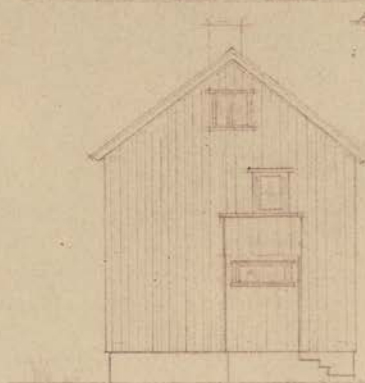
FRONT ELEVATION



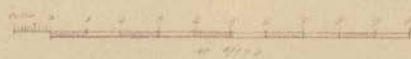
SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

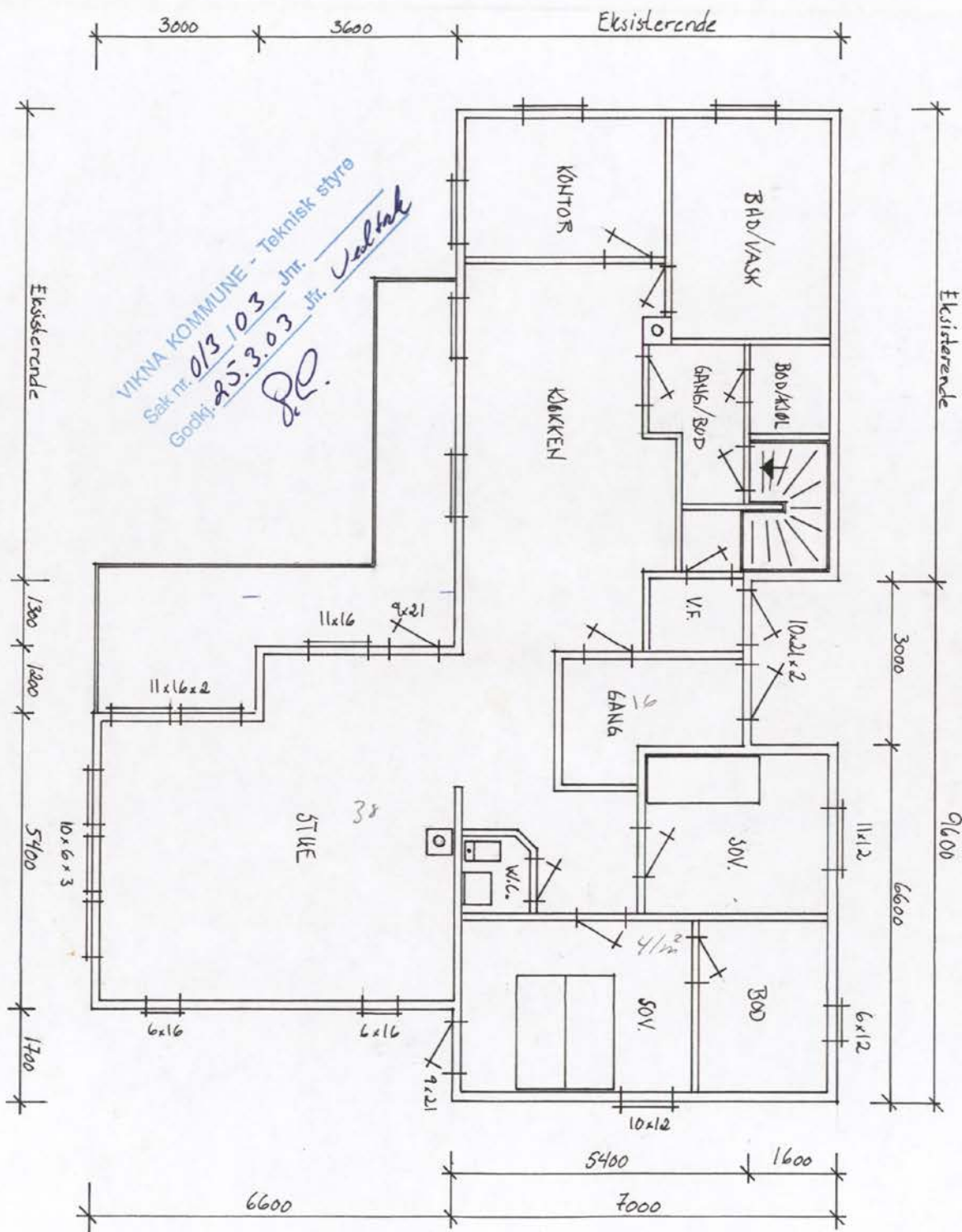


FRONT ELEVATION



Geddy 1472-53.
Norvik bygningråd
R.K.-9.

FRONT ELEVATION
SIDE ELEVATION
REAR ELEVATION

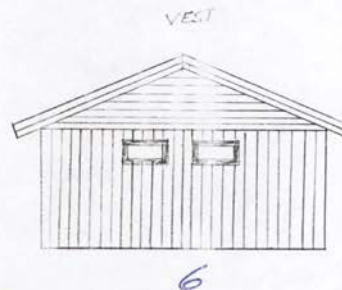
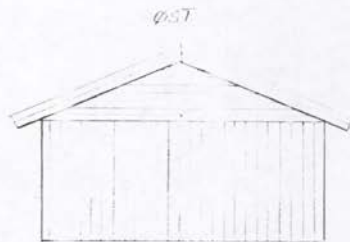
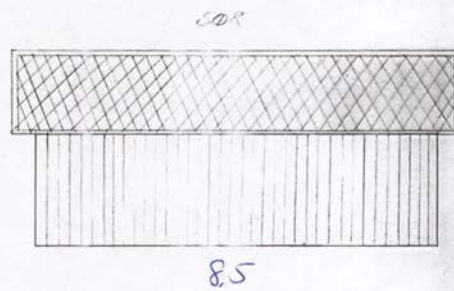
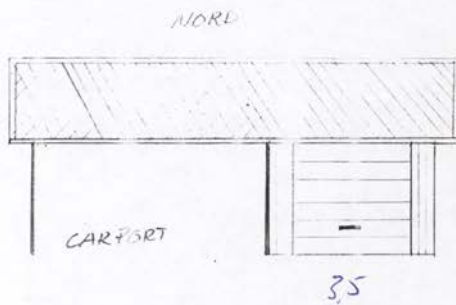


VIKNA KOMMUNE - Teknisk styre
 Sak nr. 013/03 Jnr. Julest
 Godkj. 25.3.03 Jfr. Julest
 J.R.

95 m² 2/6/99



SNORRE FRELSDY
 TILBYGG ENEBOLIG
 PLAN 1. ETG 1:100
 23.01.03



MONNENHØYDE 410
GESIMSHØYDE 250

VIKNA KOMMUNE - Teknisk styre
Sak nr. 013/03 Jnr. _____
Godkj. 25.3.03 Jfr. Uddel
80.

SNORRE FRELSØY
GARAGE
FASADE 1:100
060203 54.



ØST



NORD

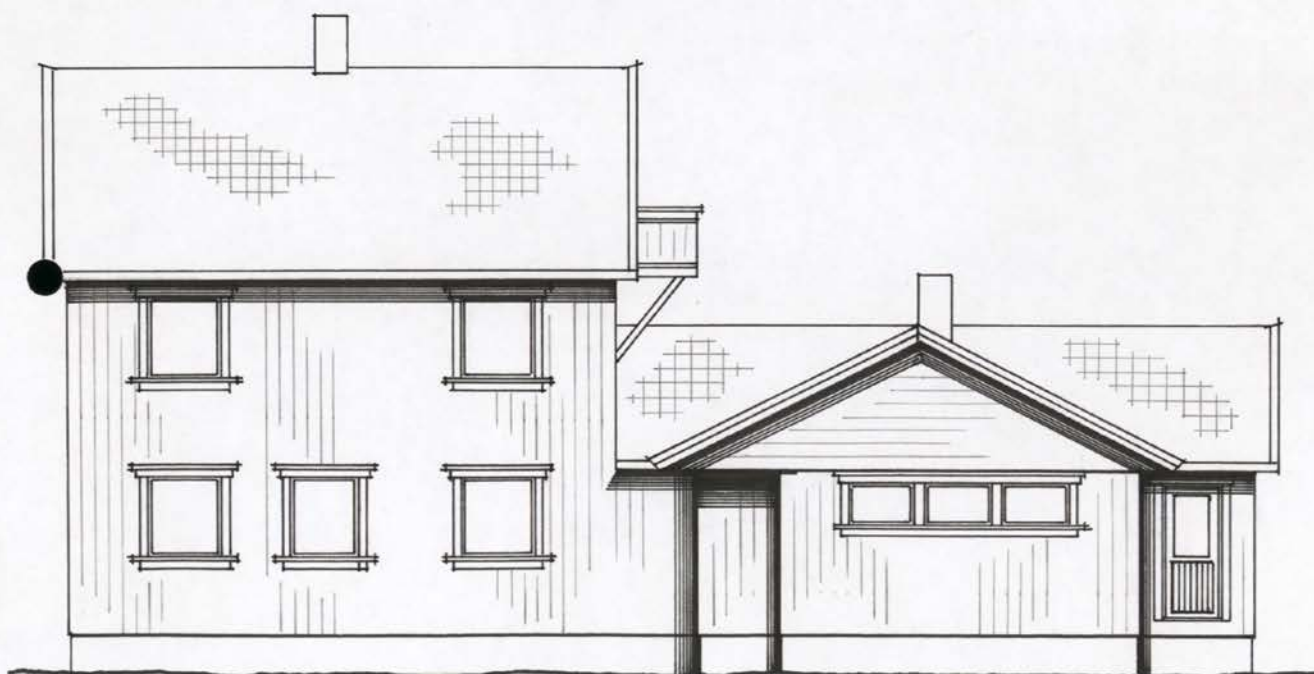


SNORRE FRELSE
TILBYGG ENERGI
FASADER 1600
23.01.03

[Handwritten signature]



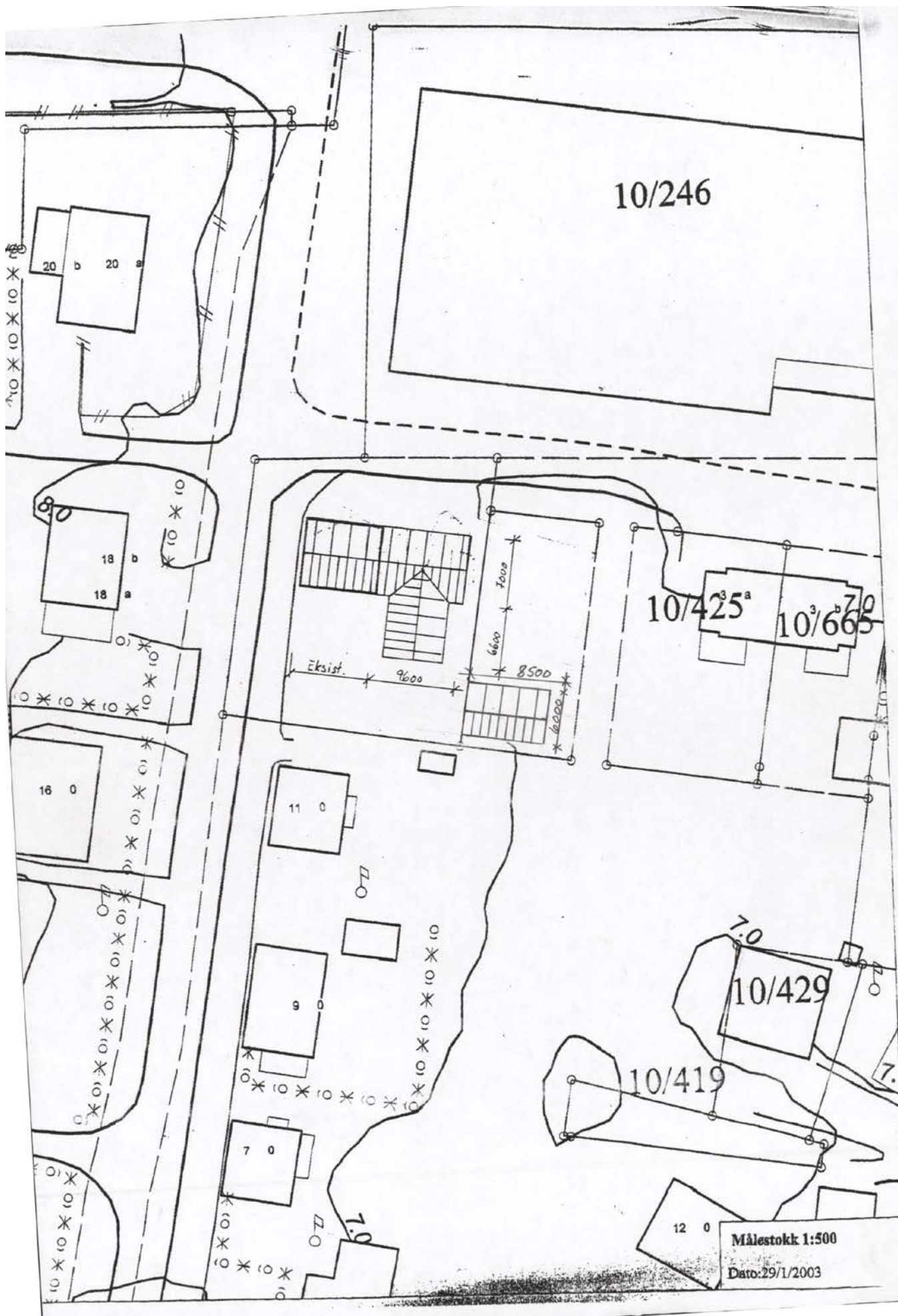
VEST



SØR



JNORRE FRELSØY
TILBYGG ENERBOLIG
FASADER 1:100
23.01.03 RB



TYPE 1

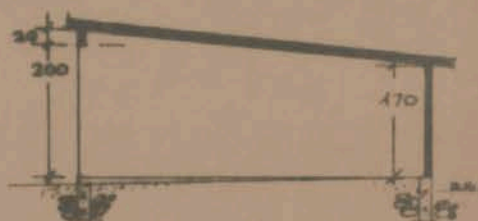
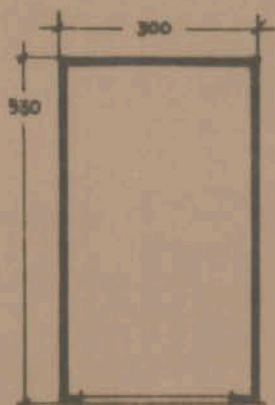
RØRVIK BYGNINGSRÅD

SAK NR. 40 / 68 JNR.

GODKJ. DEN 19/9-68, m/muck.

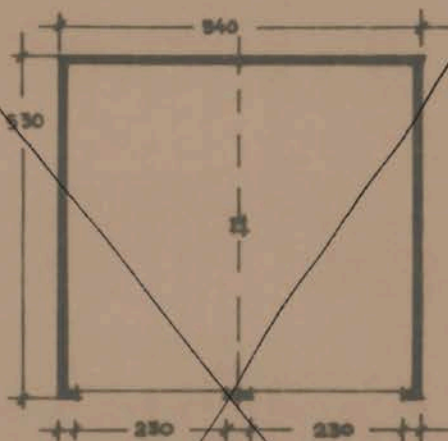
JFR. _____

ENKEL

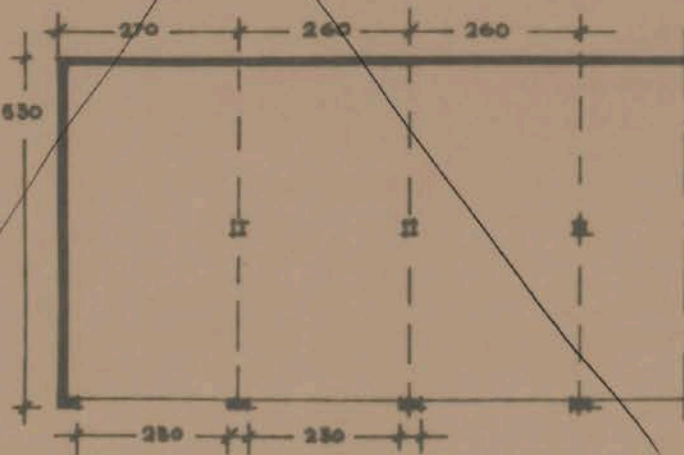


ORDINÆRT SNITT

DOBBEL



SERIE



PRODUSENT

STORÅS SAG & HØVLERI STORÅS - TELEFON STORÅS 66 TELEFON TRONDHEIM 29 415

ETTER KL 17.00 40168

Ark 50/13
m.v.

Midlerstidig Innflytningstillatelse.

I samsvar med bygningslovens § 142 har bygningsrådet den 13/6 foretatt synsforretning på eiendomen Audtun gr.nr.10 br.nr. 311. Eier: Arne Korseng.

Bygningas 1ste og 2 dre etasje var innredet men ikke malt. På kvist var innredet og malt ett rom. Bygninga var ikke tatt i bruk.

Før ferdigattest utstedes må følgende mangler rettes på.
1: Innredet rom på kvist kan ikke godkjennes, rommet må iflg.loven ha en høyde av minst 2,25 m. Rommet får ikke nyttes som boligrom.

2: Lufting av kloakk over tak mangler.

3: Vegg og takstiger, samt branntaug mangler.

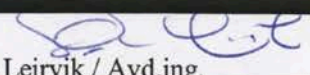
Tillatelse~~xxx~~ til innflytning blev gitt mot at det manglende arbeide blir utført snarest.

Utskrifta rett.

den 17/6 1955.

formann.

Sendes Arne Korseng til Underretning.

Kommune VIKNA KOMMUNE, Teknisk etat Postboks 500, 7901 RØRVIK Besøksadresse: Engasv. 27, Rørvik		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Snorre Frelsøy Ingebrigt Østnesgt. 13 7900 Rørvik		Tiltakshaver (navn, adresse) Snorre Frelsøy Ingebrigt Østnesgt. 13 7900 Rørvik	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Elendom/adresse Ingebrigt Østnesgt. 13, 7900 Rørvik	Gnr 10	Bnr 311	Festenr -
Seksjonsnr -			
SPESIFIKASJON Tiltakets/byggets art Tilbygg bolig. En ny boligenhet.			
Vedtak fattet av Vikna kommune, Teknisk sjef		Vedtak dato 25.03.2003	Saksnr 013/03
Dato sluttkontroll 17.10.2003	Kontrollansvarlig Borgan Hus og Kjøkken		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
Ferdigattesten er gitt på grunnlag av kontrollerklæring fra: Borgan Hus og Kjøkken Rørvik Rør VVS as.			
VIKNA KOMMUNE Teknisk Etat			
UNDERSKRIFT			
Sted Teknisk etat, 7900 Rørvik	Dato 10.11.2003	Stempel/underskrift  Per Leirvik / Avd.ing.	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon Ansvarshavende	Navn Borgan Hus og Kjøkke	Adresse Boks 373, 7901 Rørvik	
Funksjon Ansvarshavende	Navn Rørvik Rør VVS as	Adresse Omkjøringsvegen 11, 7900 Rørvik	
Funksjon Folkeregister	Navn Nærøy Ligningskontor	Adresse 7970 Kolvereid	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Skjøte¹⁾

Innsenders navn: Snorre Øivind Frelsøy		 Doknr. 256607 Tinglyst: 23.03.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Ingebrigt Østnes gate 13B		
Postnr. 7900	Poststed Rørvik	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
Kommunenr.	Kommunenavn	1750	Vikna	10	1488		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten			☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☒ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d			☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets							
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd							
Bruk av grunn							
☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet							
Type bolig							
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet							

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 4.815,00		☐ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 4.815,00

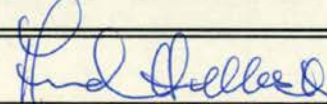
4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
944 976 728	Vikna kommune	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge
230549	Snorre Øivind Frelsøy	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Jfr. eget vedlegg til dette skjøtet.	

Dato	Utsederens underskrift
20.03.17	

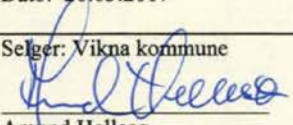
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
20.03.2017	7900 Rørvik
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
 AMUND HELLESØ ordfører	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
20.03.17	 Skjøte

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
²⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel i dokumentavgiftsregelverket, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift . 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
20.03.17		
GA-5400 B	Skjøte	

TILLEGG SKJØTE
Pkt. 6 Særskilte avtaler om skal og kan tinglyses

Gnr./Bnr. m.m.		
Eiendommen Gnr:	10	
Bnr:	1488	
Kommune:	1750	Vikna

Vilkår:
- Vikna kommune forbeholder seg videre retten til vederlagsfritt å gå over eiendommen med vann- og kloakkledninger og vederlagsfri rett til kontroll og ettersyn av vann- og kloakkledninger. Dette fritar likevel ikke kommunen for erstatning for direkte skade som måtte påføres eiendommen som følge av vann- og ledningsarbeid og kontroll og ettersyn i regi av kommunen. - Likeledes har Telenor(org.nr. 982 463 718) og NTE (org.nr. 988807648) vederlagsfri rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger over tomte. Vikna kommune er ikke ansvarlig for eventuelle skader som måtte påføres eiendommen av disse. - De samme forbehold og forpliktelser gjelder ved anlegg av private stikkledninger og kontroll og ettersyn av disse. Eierne av stikkledningene står ansvarlig for skader som måtte påføres eiendommen

Selger m.m.		
Adresse: 7900 Rørvik		
Dato: 20.03.2017		
Selger: Vikna kommune  Amund Hellese ordfører		
Til vitnerlighet:		
Navn: Ordfører	Adresse:	Født:
Navn: 7900 RØRVIK	Adresse:	Født:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 210, Bruksnr 311	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:			
Veiadresse:	Ingebrigt Østnes gate 13 A, gatenr 5200	Grunnkrets:	404 Stokkstrandhaugen
	7900 Rørvik	Valgkrets:	15 Rørvik
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9110806 Vikna
		Tettsted:	7181 Rørvik
Veiadresse:	Ingebrigt Østnes gate 13 B, gatenr 5200		
	7900 Rørvik		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Audtun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.05.1951	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	982,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/210/311	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/210/311	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	31.05.2017	Berørt	5060/210/289	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2019	Berørt	5060/210/311	0,0
			Berørt	5060/281/1	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	31.05.2017	Avgiver	5060/210/311	-187,8
	Matrikkelført:	03.09.2019	Mottaker	5060/281/1	187,8
Sammenslåing	Forretning:	05.05.2017	Avgiver	1750/10/1488	-331,9
	Matrikkelført:	05.05.2017	Mottaker	5060/210/311	331,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.06.2009	Avgiver	5060/210/4	-250,0
	Matrikkelført:	08.10.2009	Berørt	1750/10/1488	0,0
			Berørt	5060/210/288	0,0
			Berørt	5060/210/289	0,0
			Berørt	5060/210/311	0,0
			Mottaker	5060/210/1576	250,0
Skylddeling	Forretning:	23.05.1951	Avgiver	5060/210/4	-877,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/210/311	877,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingebrigt Østnes gate 13 A		Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Ingebrigt Østnes gate 13 B	H0101	Bolig	101,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	56,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	186696875			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
H02	1		51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingebrigt Østnes gate 13 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.03.2003
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18827042			Antall etasjer:	1

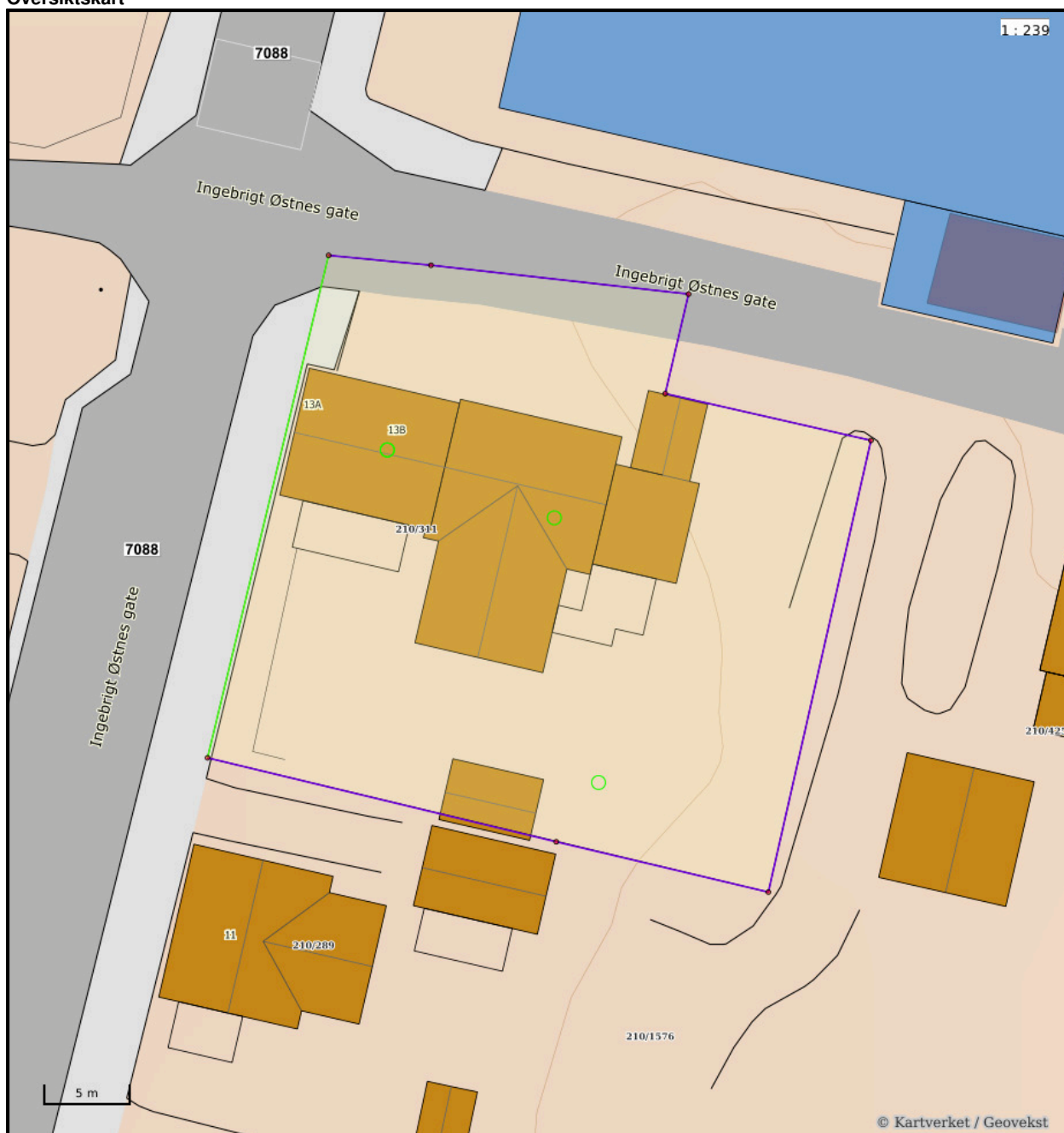
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

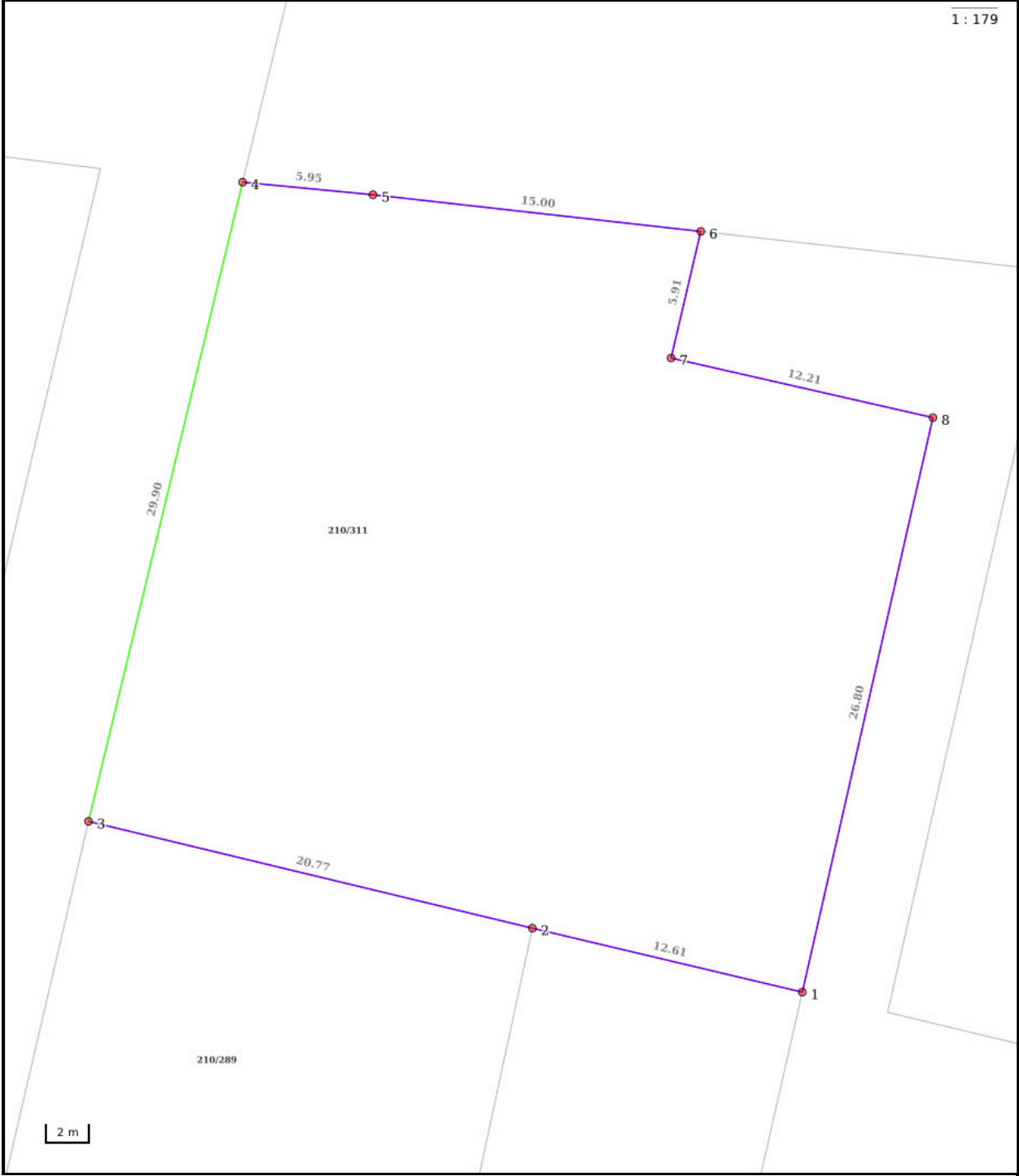
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 982,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 195 405,62	605 725,38	12,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 195 407,35	605 712,89	20,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 195 410,28	605 692,33	29,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 195 439,88	605 696,56	5,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 195 439,88	605 702,51	15,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 195 439,63	605 717,51	5,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 195 433,77	605 716,71	12,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 195 432,20	605 728,82	26,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	210	Bruksnr:	311	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ingebrigt Østnes gate 13B, 7900 RØRVIK						
Dato:	29.04.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.09.2020	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 30. april 2025 09:53
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8480130

Ny melding om din Infoland®-ordre #8480130

Ordre referanse: 1707250036

30-04-2025 09:52:33 Siste gang feiet: 03.11.2022 - Middels sotmengde

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.

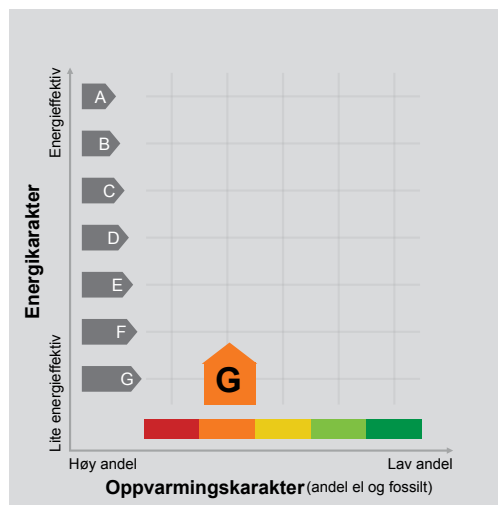
Productdata

Matrikkel: 5060/210/311/0/0 Id: 154578880 Label: Ingebrigt Østnes gate 13B, 7900 RØRVIK H0101 Type: TOMANNSBOLIG, HORIZONTALDELT Bygningstype: 122 TOMANNSBOLIG, HORIZONTALDELT Etasjer: 3
Bruksareal_bygning: 152.0 Adresse: Ingebrigt Østnes gate 13B, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 152.0 Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0: Snorre Øivind Frelsøy
Bygningsnummer: 186696875 Enheter: 2 Etasjenummer: 1 Boksta

ENERGIATTEST



Adresse	Ingebrigt Østnes gate 13B
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186696875
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131113
Dato	05.06.2025



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

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

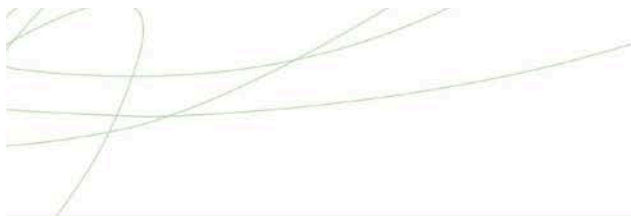
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 70 gr.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Reguleringsbestemmelser
I tilknytning til områderegulering for
Presthaugen /tidligere skoleområde) og barnehagetomta
Rørvik sentrum

Planid: 20110002

Reguleringsbestemmelser datert: 05.10.2015

Dato for kommunestyrets vedtak:

.....
Ordførerens signatur

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging som fremmer et framtidsrettet miljø for ulik næringsvirksomhet, handel og service, samt boliger i området som kan bli en integrert del av Rørvik sentrum.

§ 2 AVGRENŚING OG INNHOLD

2.1. Avgrensing av reguleringsområdet er vist med plangrense på plankartet

2.2. Planområdet er delt inn i definerte delområder som angis med bokstaver og tall.

Kombinasjonen av flere formål innenfor et område kan være vist ved nyanser innenfor en farge. Da går formålene fram av tegnforklaringen på plankartet og/eller av tabellen i §3.

2.3 Planområdet er regulert til følgende reguleringsformål jfr. Pbl § 12-5 (2008):

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Boligbebyggelse	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Offentlig eller privat tjeneste yting	Bolig/forretning/kontor
Kirke/annen religionsutøvelse	Forretning/kontor
Lekeplass	Forretning/kontor/industri

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Kjøreveg	Annen veggrunn – grøntareal
Fortau	Parkeringsplasser (på grunnen)
Gang-/sykkelveg	Parkeringshus/-anlegg

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur

HENSYNSSONER jfr. PBL § 12-6

Hensynssone H190

a.1) SIKRINGSSONER

Frisikt

Andre sikringssoner

§ 3 Tabell

Omr.	Regulerings- formål	Utnyttings- grad		Byggehøyder		Tak- vinkel i grader	Kommentarer	
		%- BYA	%- BRA	Gesims	Totalt			Etasje- tall
B1	Bolig	25				25-40	Eneboliger	2
B2	Bolig	25				25-40	Eneboliger	2
B3	Bolig	25				25-40	Eneboliger	2
B4	Bolig	25				25-40	Eneboliger	2
B5	Bolig	20				25-45	Bygning av kulturhistorisk verdi – jfr. egen bestemmelse	2
B6	Bolig	20				25-45	Bygninger av kulturhistorisk verdi – jfr. egen bestemmelse	2
B7	Bolig		70		9		Byggehøyde og type tak bestemmes ved detaljregulering i forhold til ny kirke	2 + noen m/ sokkel
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting							
BR	Kirke og annen religionsutøvelse		140		9	25-45	Filadelfia-Vikna Pinsemenighet	2
BKB/ BKB 1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	60	160		15		Industri(småhåndverk)/ Bolig/Forretning/Kontor	4
BKB 2	Forretning/Kontor	50	150		13		Inklusive sokkeletasje	3
BKB 3	Forretning/Kontor	70	180		13			3
BKB 4	Forretning/Kontor/ Industri	70	180		13			3
BKB 5	Bolig/ Forretning/ Kontor	50			10		Inklusive kvist	3
SPH	Parkeringshus/-anlegg	95			8		Et.tall inkl. 1 plan under bakkenivå. Byggehøyde over terreng	3

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Generell del

- 4.1.1 Bebyggelsen skal være til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/uthus
- 4.1.2 Bebyggelse mot Ingebrigt Østnes gate/Fv. 502 skal ha ny adkomst fra kommunal veg/parkeringsplass. Eksisterende avkjørsel skal stenges.
- 4.1.3 I ny bebyggelse og ved hovedombygging skal bolig/boenhet utformes jfr. Krav om tilgjengelig boenhet (TEK 10 § 12-2), samt tilfredsstillende kravene til livsløpsstandard.
- 4.1.4 Krav til bilplasser er 1,5 pr. bolig/boenhet på egen tomt. Bilplasser skal være etablert ved utstedelse av ferdigattest for ny bebyggelse.
Dokumentert tinglyst rettighet på bilplass kan aksepteres i stedet for plass på egen tomt.

4.1.5 Krav til opparbeidet uteareal/plenareal er 50 m² pr. bolig/boenhet

4.2 De enkelte områdene:

4.2.1 Område B1, B2, B3 og B4:

I områdene kan det bygges eneboliger.

4.2.2 Område B5 og B6:

a) Planens formål er å søke bevart de arkitektoniske, historiske og kulturelle verdier som ligger i de enkelte bygninger og tilhørende arealers egenart, og sikre grunnlaget for utbedring av bygningene/tilhørende areal jfr. PBL § 31.

b) Eksisterende bygg innenfor områdene kan bare rives med planutvalgets tillatelse. Sammen med søknad om riving skal det fremlegges skisse/tegninger av planlagt nye bygninger eller tiltak.

c) Ved nybygging skal det kreves utarbeidet planmateriale som på best mulig måte viser konsekvensene for fasaderekke ut mot gate og omgivelsene.

For nybygg, i samme område som bestående bygning, kan bygning oppføres med et mer moderne og tidsmessig formspråk, under forutsetning av at det oppnås et estetisk godt samspill med bestående bygning.

Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før saken tas opp til behandling.

Nye utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. skal gis en utforming som harmonerer med områdets opprinnelige karakter.

d) Eksisterende bygg kan påbygges, tilbygges, utbedres/repareres innenfor rammene planen setter. Ved slike arbeider skal bygningens form, materialer, detaljer, farger o.l. opprettholdes eller ført tilbake nærmest mulig det opprinnelige.

Ethvert eksteriørmessig søknad om tiltak på bygninger tas opp til behandling etter at regional kulturminnemyndighet har uttalt seg.

e) Takform fremgår av tabell i §3.

Mindre takoppbygg som arker kan bare tillates på den del av taket som vender mot indre del av området.

f) Taktekking skal utføres i mest mulig samsvar med det opprinnelige taktekkingsmaterialet.

g) Vinduer med løssprosser tillates ikke. Originale vinduer skal fortrinnsvis restaureres. Ved utskifting bør de originale vinduene kopieres.

4.2.3 Område B7

I området skal bygges konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer over bakkenivå rundt felles tun.

Terrengnivået kan senkes i området for å redusere bygningers høyde hvis netto romhøyde i kjeller tillater det.

Bebyggelsen skal ha oppbrutte volum med tilgjengelighet inn til tunet på bakkenivå mellom bygningene fra flere retninger.

I underetasje skal bygges parkeringskjeller og boder beregnet for beboerne.

Alle etasjer skal ha livsløpsstandard. Adkomst via heis fra parkeringskjeller og fra terrengnivå.

Det stilles krav om detaljregulering av området.

Med søknad om byggetillatelse etter vedtatt reguleringsplan, skal det legges ved fremforhandlet og underskrevet utbyggingsavtale mellom Vikna kommune som selger og utbygger/kjøper.

Utbyggingsavtale skal omfatte tiltak jfr. PBL §17 og minimum omfatte følgende forhold:

- Nærmere krav til bygningers utforming visuelle kvaliteter og estetisk utforming jfr. PBL § 29 som omfatter både selve utbyggingstiltaket og i forhold til omgivelsene.
- Krav til infrastrukturtiltak som strøm, veger, vann, avløpsanlegg og grensesnitt mellom Vikna kommune og utbygger herunder hvilke kostnader utbygger skal dekke.
- Samarbeidsløsninger med kommunen eller andre om fortrinnsrett for kjøp, leie og ved salg.
- Framdriftsplan

§ 5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (BOP)

- 5.1 I området kan det oppføres bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting. Bebyggelse kan oppføres inntil regulert byggegrense mot offentlig veg.

§ 6 KIRKE/ANNEN RELIGIONSUTØVELSE (BR)

- 6.1 I området kan det oppføres bygninger og anlegg for kirke/annen religionsutøvelse. Nybygging, tilbygg og annen bygge- og anleggsvirksomhet skal skje etter planer godkjent av bygningsmyndigheten. Tomtens beliggenhet og eksponering krever at bygninger og anlegg gis en visuell og estetisk akseptabel utforming og materialbruk tilpasset omgivelsene. Bygningsdeler for allmenheten skal ha universell utforming.

§ 7 LEKEPLASS (BLK 1)

- 7.1 Lekeplass skal opparbeides parkmessig. Lekeplasser skal ha universell utforming.

§ 8 KOMBINERT FORMÅL (gjelder § 9 - §10 - § 11 - § 12)

8.1 Generell del

Bygningers ytre begrensning er vist med byggegrense.

Ny bebyggelse skal bygges inntil byggegrense mot gate for å gi en klar definisjon av gaterommet.

Bygninger skal oppføres i full høyde før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse på tilgrensende areal.

Boliger skal utformes jfr. Krav om tilgjengelig boenhet (TEK 10 §12-2) og skal tilfredsstillere kravene til livsløpsstandard.

Ubebygde del av tomtearealet skal opparbeides parkmessig. Område for lek og fysisk aktivitet etableres ved at det opparbeides uteareal min. 50 m2 pr. bolig-/boenhet på egen tomt som skal ferdigstilles samtidig med boenheten.

Det stilles krav til detaljregulering.

Parkering skal så langt som mulig etableres på egen tomt. Fellesløsninger kan tillates ved fremleggelse av tinglyst avtale.

Dimensjonerende tall for bilplasser:

Type bebyggelse	Antall plasser	Enhet
Eneboliger frittstående	2	Pr. bolig/boenhet
Leiligheter	1,5	Pr. boenhet
Hybler	1	Pr. hybelenhet
Kontor	1	Pr. arbeidsplass
Forretningsbebyggelse	2	Pr. 100 m2 gulvflate + lasteareal for varehåndtering
Industri og lager	1	Pr. 100 m2 gulvflate + lasteareal for varehåndtering

Tabellen er veiledende og parkeringsbehovet for bygninger med blandet formål må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Krav til utbyggingsavtale:

Sammen med søknad om byggetillatelse etter vedtatt reguleringsplan, skal det legges ved fremforhandlet og underskrevet utbyggingsavtale mellom Vikna kommune som selger og utbygger/kjøper.

Utbyggingsavtale skal omfatte tiltak jfr. PBL §17 og minimum omfatte følgende forhold:

- Nærmere krav til bygningers utforming visuelle kvaliteter og estetisk utforming jfr. PBL § 29 som omfatter både selve utbyggingstiltaket og i forhold til omgivelsene.
- Krav til tomtestørrelse
- Parkering
- Krav til infrastrukturtiltak som strøm, veger, vann, avløpsanlegg og grensesnitt mellom Vikna kommune og utbygger herunder hvilke kostnader utbygger skal dekke.
- Samarbeidsløsninger med kommunen eller andre om fortrinnsrett for kjøp, leie og ved salg.
- Framdriftsplan

§ 9 KOMBINERTE BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (BKB 1)

- 9.1 Innenfor byggegrensen kan eksisterende bygning rives eller ombygges og ny bebyggelse oppføres.
- 9.2 Området kan deles opp i delparseller slik av hver bygning får hver sin tomt
- 9.3 Bygninger skal ha maksimal utnyttelse med oppbrutt volum og fasader med innsyn mot felles indre tomteareal for å gi bebyggelsen en lettere karakter.
- 9.4 Bygninger i 4 etasjer inklusive eventuell underetasje. Bygninger skal ha flate tak. Tekniske anlegg kan plasseres på taket.
- 9.5 Utnyttelse:
 - Underetasje med tilfredsstillende vindusareal skal nyttes til industripreget småhåndverk. Kjeller kan nyttes til boder og andre fellesrom samt teknisk rom.
 - 2.og 3. etasje skal nyttes til forretning/kontor.
 - 4. etasje skal nyttes til boligformål.
- 9.6 Det stilles krav om detaljregulering.

§ 10 FORRETNING/KONTOR (BKB 2)

- 10.1 Bygning skal oppføres i 3 etasjer inklusive sokkeletasje. Bygning skal ha flatt tak. Teknisk anlegg kan plasseres på taket.
- 10.2 Utnyttelse:
 - Alle 3 etasjer skal nyttes til forretning/kontor.
- 10.3 Det stilles krav om detaljregulering.

§ 11 FORRETNING/KONTOR (BKB 3)

- 11.1 Bygning skal oppføres i fasade mot Ingebrigt Østnes gate/ FV. 502.
Bygning kan oppføres inntil parkeringshus på nabotomten og kan være en integrert del av denne med direkte adkomst fra hver etasje i parkeringshuset.

- Bygning kan forbindes med bygning på BKB 4 med gangbro for direkte adkomst mellom byggene. Innsyn mellom bygningene skal ikke hindres vesentlig.
- 11.2 Bygning i 3 etasjer. Bygning skal ha flatt tak. Tekniske anlegg kan plasseres på taket.
- 11.3 Utnyttelse:
Alle 3 etasjer skal nyttes til forretning/kontor
- 11.4 Det stilles krav om detaljregulering.
- § 12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB 4)**
- 12.1 Bygning kan oppføres i fasade mot Ingebrigt Østnes gate/FV. 502.
Bygning kan forbindes med bygning på BKB 3 med gangbro for direkte adkomst mellom byggene. Innsyn mellom byggene skal ikke hindres vesentlig.
- 12.2 Bygning i 3 etasjer. Bygning skal ha flatt tak. Tekniske anlegg kan plasseres på taket.
- 12.3 Utnyttelse:
1. etasje skal nyttes til industripreget småhåndverksmessig virksomhet og forretninger
2. og 3. etasje skal nyttes til forretning/kontor
- 12.4 Det stilles krav om detaljregulering
- § 13 BOLIG/FORRETNING/KONTOR (BKB 5)**
- 13.1 1. etasje skal nyttes til forretning/kontor
2. etasje skal nyttes til bolig
Kvistetasje skal nyttes til bolig
- 13.2 Boligdel omfatter tilhørende garasje/uthus.
- 13.3 Parkering skal skje på egen tomt jfr. tabell i pkt. 8.1, eller ved tinglyst leieavtale om ekstern parkering.
- § 14 SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- 14.1 Kjøreveg
Omfatter offentlige kjøreveger
- 14.2 Fortau og gang-/sykkelveg
Omfatter offentlig areal til fortau og gang-/sykkelveger
- 14.3 Annen veggrunn – grøntareal
Omfatter offentlig veggrunn mellom vegareal som kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg frem til eiendomsgrense.
Grøntareal skal opparbeides parkmessig og kan beplantes med blomster, busker og trær for å oppnå attraktive gate-/uterom.
- 14.4 Parkeringsplasser (på grunnen)
Omfatter offentlig areal til parkering
- 14.5 Parkeringshus/-anlegg
Parkeringshus/-anlegg kan oppføres i 3 etasjer inkl. 1 etasje under terrengnivå.
Parkeringshus/-anlegg skal oppføres i betong med fasade og utvendig kledning som i form og farge harmonerer med tilliggende bebyggelse når det gjelder visuelle kvaliteter og estetisk utforming.
Parkeringshus kan bygges inntil bygning på BKB 3 og kan være en integrert del av denne når det gjelder direkte adkomst fra hver etasje.
Før salg/fradeling av tomtegrunn skal det fremforhandles og underskrives utbyggingsavtale tilsvarende som i § 8.1

§ 15 GRØNNSTRUKTUR

- 15.1 Omfatter offentlig grøntområde for opphold, rekreasjon, lek og spill.
- 15.2 Området skal opparbeides parkmessig med møblering for opphold, etablering av stier, grasareal og beplantning og gjøres tilgjengelig for alle med universell utforming.
- 15.3 I området kan oppføres ulike lekeapparater tilpasset omgivelsene.
- 15.4 Område regulert til grønnstruktur skal ha universell utforming

§ 16 SIKRINGSSONER (a.1)

16.1 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5 m over plannivå på tilstøtende veg.

16.2 Andre sikringssoner H 190

Areal merket som sikringssone H 190 gjelder gjenlagt bekkefar i kulvert som skal sikres for bebyggelse og anlegg. Sikringssonen er gjennomgående satt til 8 m bredde med 4 m til hver side.

Bygninger kan ikke oppføres innenfor sikringssonen og bygging inntil grensa betinger prøvegraving for eksakt lokalisering.

§ 17 REKKEFØLGEKRAV

- 17.1 Ved salg og utparsellering av tomt skal utbygging skje fra en ende i planens byggelinje. Maks byggehøyde jfr. Tabell i § 3 skal etterstrebes og byggetomten må tilpasses dette. En fortsatt utbygging i samme område skal være betinget av at siste bygning er oppført i full høyde. Knapphet på areal og krav om høy utnyttelse krever at bebyggelsen får ønsket høyde.
- 17.2 Området SPH/parkeringshus skal prioriteres høyt for utbygging for å utnytte parkeringspotensialet som dette området har.

§ 18 FELLESBESTEMMELSER GENERELT

- 18.1 For ny bebyggelse som grenser inn mot Skolegata, Lillegata, og Ingebrigt Østnes gate skal all bebyggelse legges mot gate i ytre byggelinje.
- 18.2 Plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse som nevnt i pkt. 18.1. og Her kan bebyggelsen være sammenhengende mot samme gate.
§ 70 nr. 2 gjelder heller ikke for området B7 jfr. Pkt. 4.2.2.
- 18.3 Vegger i tomtengrense utføres som brannvegg min. A120.
- 18.4 Grad av utnyttning må ikke overstige de maksimumsverdier som er angitt i tabell § 3.
- 18.5 Byggehøyder er fastsatt i tabell § 3.
- 18.6 Takform for ny bebyggelse og eventuell ombygging på BKB 1 er i tabell § 3 satt til flate tak med muligheter for tekniske installasjoner på taket.
- 18.7 Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Alle fasader skal være fasademessig utstyrt.
- 18.8 Utendørs salgsboder og serveringssteder kan bare tillates midlertidig der de ikke kan bli til ulempe for omgivelser og vanlig ferdsel.
- 18.9 Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Areal for gående skal ha universell utforming.
- 18.10 Antall parkeringsplasser bestemmes i hvert enkelt tilfelle med tabell i pkt. 8.1 som veiledende.

Min. 5% av antallet parkeringsplasser skal reserveres og være tilrettelagt for alle uansett funksjonshemninger.

Det avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser.

- 18.11 Støynivået skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer «Støy T-1442/2012 i arealplanlegging».

Nabolagsprofil

Ingebrigt Østnes gate 13B - Nabolaget Rørvik sentrum/Engasvegen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sinkaberg Hansen Arena Linje 660	2 min 0.2 km
Rørvik lufthavn Ryum	7 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Storgata Rørvik - Nærøysund komm...	7 min
Rørvik havn - Nærøysund kommune	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

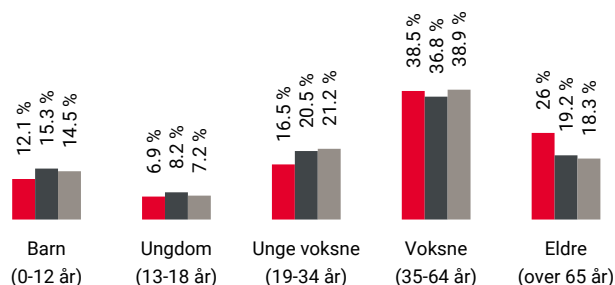
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Tårnet barnehage (0-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Ril barnehage	8 min

Dagligvare

Coop Extra Rørvik Post i butikk	10 min 0.9 km
Kiwi Rørvik	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



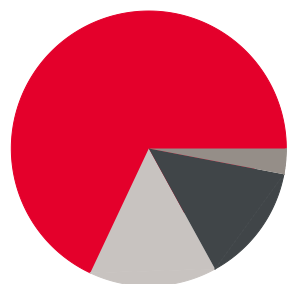
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Rørvik svømme	1 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.1 km	
⚽ Rørvik ungdomsskole	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
🚴 Ox Gym Rørvik	6 min	🚶
🚴 FAST Rørvik	9 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Leia Senteret

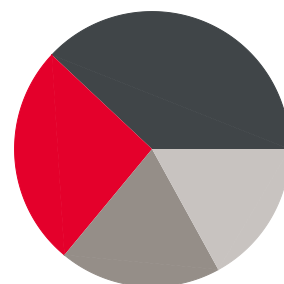
10 min 🚶



Vitusapotek Rørvik

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



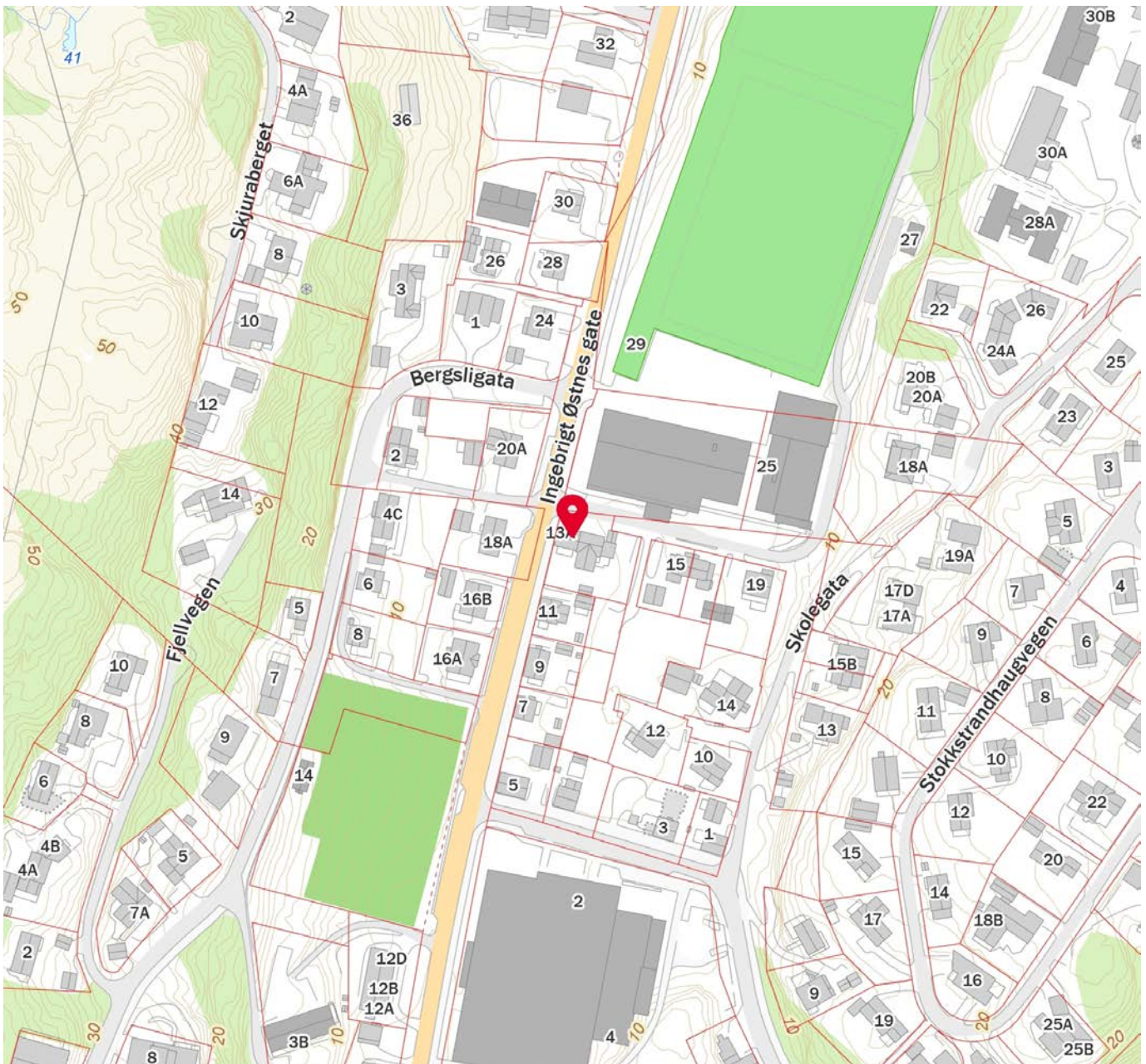
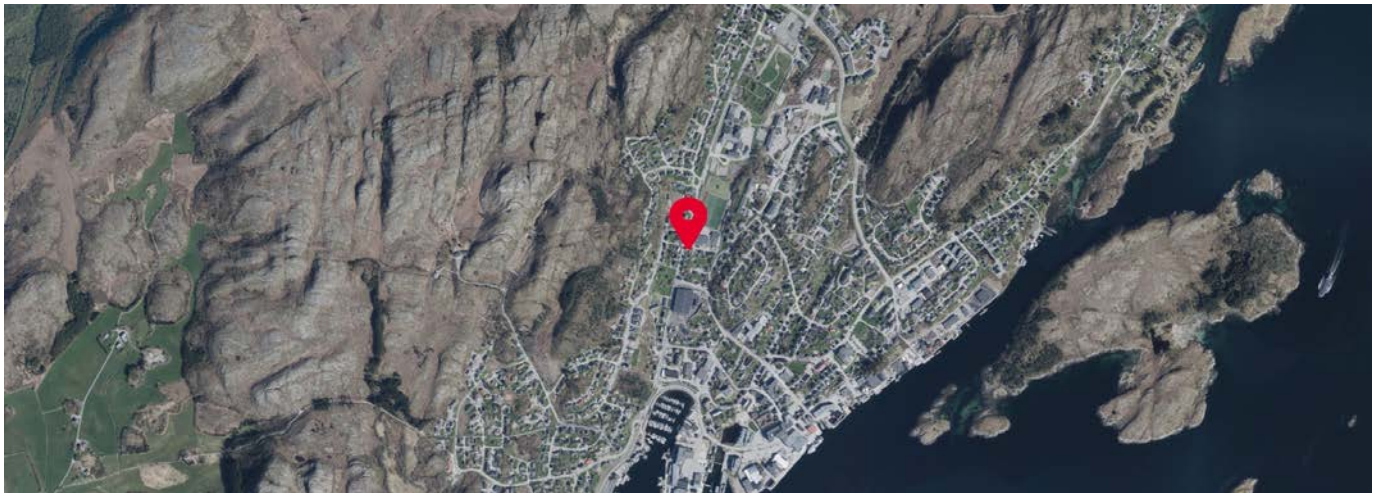
0%

44%

Rørvik sentrum/Engasvegen
Rørvik
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Ingebrigt Østnes gate 13B
7900 RØRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre