



aktiv.

Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK

**Selveierleilighet i Rørvik sentrum
med renoveringsbehov**





Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 35 140,-
Total ink omk.: Kr 1 385 140,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Nærøysund Kommune

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Tomtstr.: 2093.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 554
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1707260003

Selveierleilighet i Rørvik sentrum med renoveringsbehov

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Engasvegen 13 A

Verdt å merke seg:
selveierleilighet i sentrum av Rørvik
vedfyring
to soverom
takoverbygd inngangsparti
nymalte vegger

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Energiattest	54
Egenerklæring	58
El-rapport Tensio	69
Feierapport	70
Kommunaleavgifter	71
Sameie info	72
Referat årsmøte 2024	75
Vedtekter	76
Husordensregler	82
Matrikkelbrev	85
Ferdigattest	91
Bygningsskisser	94
Planopplysninger	97
Kart	98
Tinglyst seksjonering	100
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 12 kvm

Leilighet 1. etasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue/kjøkken, vindfang, bod, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Bodbygg felles

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Søknadstegning av 15/1-2001

Bodbygg felles:

Arealet er ett estimat da nøkler manglet og det ikke var mulig å måle opp rommet.

Boden er felles bygg med flere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2093.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. 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. Flat tomt, med parkeringsmuligheter i bakgården

Beliggenhet

Engasvegen 13A ligger sentralt i Rørvik sentrum, med enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige, og har en opplevd trygghetsscore på 88/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Rørvik hurtigbåtkai kun 3 minutters gange unna, og Rørvik lufthavn Ryum ligger 8 minutter unna med bil. Dette gjør det enkelt å reise både lokalt og nasjonalt.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Rørvik skole (1-10 kl.) som ligger 12 minutters gange unna, og Ytre Namdal videregående skole som er 13 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Tårnet barnehage og Heimen barnehage, begge innen 11 minutters gangavstand.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Rørvik og Kiwi Rørvik innen 5 minutters gangavstand. Det finnes også post i butikk kun 0.3 km unna.

For de som er aktive, tilbyr området gode sportsmuligheter med Rørvik ungdomsskole og Rørvik svømmehall innen 9 minutters gangavstand, samt Ox Gym Rørvik som ligger 6 minutter unna.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter, med en score på 88/100 for turmulighetene. Dette gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2001. Bygningen er fundamentert med en ringmur med støpt plate på grunn, og grunnmuren består av isolerte elementer. Det er ikke påvist drenering, men det kan heller ikke utelukkes at det finnes. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning. Etasjeskilleren er konstruert av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med unntak av vinduet på det store soverommet som er skiftet og har 3-lags glass. Hovedytterdøren er en malt ytterdør. Utenfor inngangen er det en terrasse med dekke av impregnert treverk, som er festet til et underliggende bjelkelag på bakken. Rekkverket er utført i stående bord. Eiendommen inkluderer også et felles bodbygg med støpt plate på grunn, vegger av bindingsverk med liggende kledning og et tak med saltak-utførelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

Finer over og under stuevinduet har betydelig svelling, og malingen er avflasket.

Ytre hjørne ved inngangspartiet er tydelig skadet.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det store vinduet i stuen har punktert glass, og det ene åpningsvinduet lar seg ikke åpne.

Alle vinduer fremstår som noe værslitte.

- Dører

Avvik: • Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Det er avvik:

Glass i døren er sprukket.

Det mangler pakning rundt deler av døren.

Sprosser i døren er noe slitt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Både terrassen og rekkverket har behov for ny overflatebehandling.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dagen krav til rekkverkshøyde er 100cm, men det er ikke krav til rekkverk nå terrassen ligger under 50cm fra bakken.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Dørene er generelt noe slitt og har flere hakk i dørbladene.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Noen dørhengsler må byttes eller gjennomgås.

Det er delvis store slitasjemerker på skrogene.

- Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På soverom 2 er vinduet skiftet til et vindu uten ventil, noe som medfører redusert ventilasjon i dette rommet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Det er avvik:

Laminatgulvet på kjøkkenet har store skader der det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Ellers på laminatgulvet er det noe topping i endeskjøtene.

På vinylbelegget er det en del malingssøl, spesielt på soverom 1.

Gulvfliser i vindfang er noe sprukket ved inngangsdør.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er flere mangler og betydelig slitasje i rommet, blant annet:

- Sår og skader på vegger og tak

- Dårlig eller stygg fugging rundt toalettet

- Manglende baderomsinnredning

- Dusj uten dusjvegger

- Toalettsete er ikke mulig å feste til toalettet.

Innhold

BRA-i 67 kvm: Stue/kjøkken, vindfang, bod, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 12 kvm: Terasse og balkongareal

Bodbygg felles:

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/Vaskerom

Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og himlingsplater i tak. Det er utstyrt med toalett, dusj og har opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning er delvis fjernet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegger: Strie.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2018, har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.

2016:

- Vinduet i det store soverommet er skiftet (2016) og har 3-lags glass.

Parkering

Parkeringsplass som tilhører leiligheten, plassen er merket

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 6125513

Radonmåling

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke utført radonmålinger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Handelen er betinget av panthavers salgssamtykke.

Energi

Oppvarming

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

Følgende fremgår av mottatt feierrapport: Siste besøk 24.10.2024. Status: Ikke behov for feiing iflg eier. Fyringsanlegg ikke i bruk. Ingen feil og mangler registrert. I tilstandsrapport fra takstmann er det påpekt at det mangler ildfast plate på gulv under sotluke/feieluke samt at det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Ut fra at fyringsanlegget ikke er i bruk og ikke kontrollert kan det være skjulte feil og mangler ved anlegget. Kjøper anbefales å få besiktiget anlegget av fagfolk før det tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 350 000

Omkostninger kjøper

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

35 140 (Omkostninger totalt)

47 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 385 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 397 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 399 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 817 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Vann 3922,61

Avløp 3991,46

Renovasjon 6921,80

Branntilsyn, feiing 730,80

Eiendomsskatt 2250

Eiendomsskatt

Kr 2 250 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 536 175 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 144 701 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

69/683

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 1 000 kr
- Hva felleskostnader dekker: FORSIKRING, VINTER VEDLIKE MOLD
- Endringsvarsel felleskostnader: Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nordtun

Organisasjonsnummer

914139422

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameie

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det ble av årsmøtet vedtatt å gi 5000 kroner i honorar til Vigdis Valvik Settenøy, for jobben som er gjort i forhold til regnskapskontor, brøyting og andre henvendelser. Honoraret gjelder for 2023 og fram til 1. April 2024.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det ble ytret ønske om å se på løsning/pris for bytte av fasadeplater mellom etasjene. Vigdis Valvik Settenøy tar og kontakter Systembygg for pristilbud.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold i sameiet er tillatt så lenge det ikke er til sjananse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Utvendig

- Renhold av terrasser, samt snørydding av terrasser og smøring av dekke.

- Snørydding og evt. strøing av utvendige trapper.

- Ytterdør, samt vedlikehold av vinduer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 554, seksjonsnummer 8 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/210/554/8:

13.09.2000 - Dokumentnr: 4560 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:554

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1988 - Dokumentnr: 990107 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr.10, bnr.798.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:554 Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2001 - Dokumentnr: 461 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Næring Sameiebrøk: 207/683

10.07.2001 - Dokumentnr: 3719 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 8

Formål: Næring

Sameiebrøk: 207/683

Ny seksjon:

Snr: 8

Formål: Bolig Sameiebrøk: 69/683

01.01.2018 - Dokumentnr: 61991 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:10 Bnr:554 Snr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398344 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5050 Gnr:10 Bnr:554 Snr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Engasvegen 9, 11, 13 AB, 15 AB, 17 AB, 19, 21, gnr. 10, bnr. 554, seksjon 1-10, datert 07.01.2002.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Engasvegen 13 A, 15 A, 17 A, gnr. 10, bnr. 554, seksjon 8, 9, 10, datert 13.08.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.01.2002.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig og forretning

Følger reguleringsplan Rørvik sentrum (plan-ID 199502), som regulerer eiendommen til bolig og forretning innenfor felt B14/F29.. 19.10.1995

Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 advokathjelp 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visning-fakturerer for kun en visning
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 000 Utlegg fotograf 1163
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 050

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

29.01.2026















PLANTEGNING

19.01.26
TAKSTFORUM MIDT-NORGE

**Illustrasjonsfoto
laget med AI**





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet 1. etasje

 Engasvegen 13A , 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 554, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22528-1048

Referansenummer: EQ8752

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig



Svein Kristian Skeie

svein.kristian@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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2001 sentralt i Rørvik sentrum. Overflater og materialer stort sett fra byggeår. Innvendige vegger (tørre rom) er nylig overmalt. Ellers bærer boligen preg av lite vedlikehold, og det kreves en god del oppgadering og vedlikehold i nærmeste fremtid. Spesielt gjelder dette bad, som pr i dag ikke kan brukes da det mangler en del utstyr.

Leilighet 1. etasje - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet i det store soverommet er skiftet (2016) og har 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse utenfor inngangen. Terrassen har dekke av impregneret treverk, hvor noe er malt og noe er ubehandlet. Dekket er festet til underliggende impregneret bjelkelag som står på bakken.
Rekkverk av stående bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har strie.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og himlingsplater i tak.
Rommet er utstyrt med toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning er delvis fjernet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.
Varmt vannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ringmur med støpt plate på grunn. Det er ikke påvist drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes.

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

[Gå til side](#)

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke utført

radonmålinger.

Boligen mangler både røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 1. etasje

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

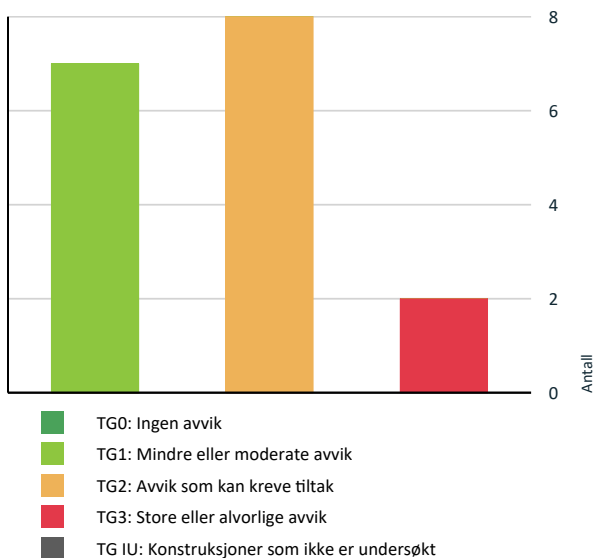
Søknadstegning av 15/1-2001

Bodbygg felles

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

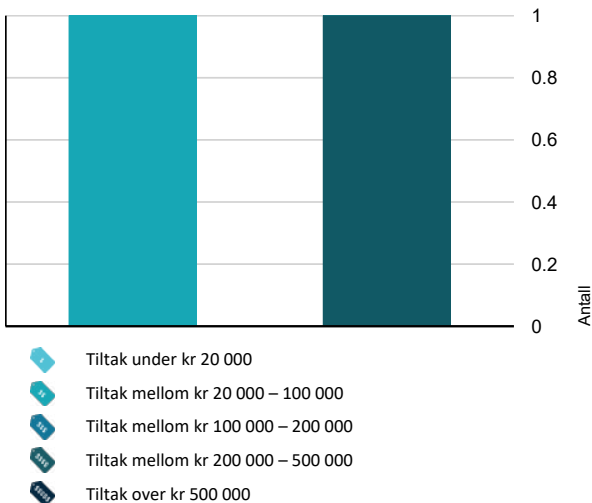
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
 -  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 -  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE

**Byggeår**

2001

Kommentar

Ferdigattest

Anvendelse**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Finer over og under stuevinduet har betydelig svelling, og malingen er avflasket.
Ytre hjørne ved inngangspartiet er tydelig skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Finerfelt over og under vinduet i stuen bør skiftes ut, og skadet utvendig hjørne ved inngangspartiet må utbedres ved å skifte enkelte bord.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre råteutvikling, økte vedlikeholdskostnader og skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet i det store soverommet er skiftet (2016) og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det store vinduet i stuen har punktert glass, og det ene åpningsvinduet lar seg ikke åpne.

Alle vinduer fremstår som noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduet i stuen bør skiftes ut for å unngå varmetap, fuktskader og redusert funksjonalitet.

Alle vinduer bør males utvendig for å beskytte treverket mot videre forvitring og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Glass i døren er sprukket.

Det mangler pakning rundt deler av døren.

Sprosser i døren er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Glass i døren bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere varmetap.

Pakning rundt døren bør ettermonteres eller utbedres for å forhindre kald trekk og redusere energitap.

Slitte sprosser bør vedlikeholdes eller byttes for å opprettholde dørens funksjon og utseende.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt varmetap, fuktskader og redusert komfort.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor inngangen. Terrassen har dekke av impregnerert treverk, hvor noe er malt og noe er ubehandlet. Dekket er festet til underliggende impregnerert bjelkelag som står på bakken.

Rekkverk av stående bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Både terrassen og rekkverket har behov for ny overflatebehandling.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm, men det er ikke krav til rekkverk nå terrassen ligger under 50cm fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ny overflatebehandling av både terrasse og rekkverk for å hindre forringelse av materialene og redusere risiko for råte og skader.

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men dette medfører ingen umiddelbar konsekvens da terrassen ligger under 50 cm fra bakken.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Laminatgulvet på kjøkkenet har store skader der det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Ellers på laminatgulvet er det noe topping i endeskjøtene.

På vinylbelegget er det en del malingssøl, spesielt på soverom 1.

Gulvfliser i vindfang er noe sprukket ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

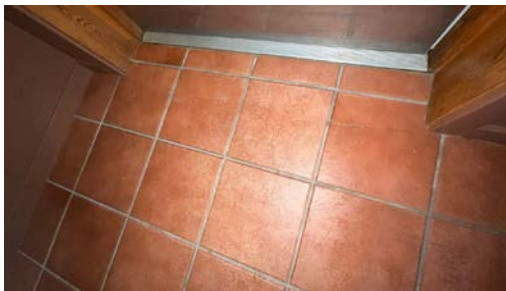
- Tiltak:

Laminatgulvet i stue/kjøkken og gang bør skiftes i sin helhet for å unngå ytterligere skader og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

Malingssøl på vinylgulv, spesielt på soverom 1, bør fjernes. Alternativt kan nytt gulv vurderes, da eksisterende belegg er preget av slitasje. Dette vil forbedre både estetikk og funksjon.

Sprukne gulvfliser i vindfang bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere skade og for å unngå potensiell snublefare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt måling mht høydeavvik i følgende rom:

Stue/kjøkken: ca 5mm høydeavvik gjennom hele rommet

Soverom 2: ca 3mm høydeavvik gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er generelt noe slitt og har flere hakk i dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør pusses ned og lakkeres eller males for å utbedre slitasje og hakk.

Dersom dette ikke gjøres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere både funksjon og estetikk på dørene.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning er delvis fjernet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er flere mangler og betydelig slitasje i rommet, blant annet:

- Sår og skader på vegger og tak
- Dårlig eller stygg fusing rundt toalettet
- Manglende baderomsinnredning
- Dusj uten dusjvegger
- Toalettsete er ikke mulig å feste til toalettet.

Konsekvens/tiltak

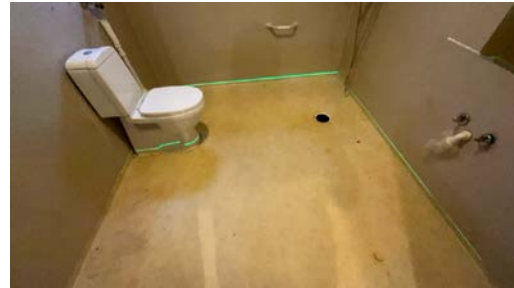
Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende og skadet overflatebehandling, dårlig fuging og fravær av dusjvegger øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å dokumentere alle utførte arbeider, spesielt tettesjikt og våtromsløsninger, for å redusere usikkerhet og fremtidig risiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dørhengsler må byttes eller gjennomgås.

Det er delvis store slitasjemerker på skrogene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhengsler må gjennomgås og eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på innredningen.

Slitasjemerker på skrogene bør overmales eller utbedres for å forlenge levetiden og opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

På soverom 2 er vinduet skiftet til et vindu uten ventil, noe som medfører redusert ventilasjon i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

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

For å opprettholde god ventilasjon i rommet bør det etableres en veggventil.

Redusert ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001 Byggeår

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det mangler lokk til koblingsboks i boden. Noen kontakter er skjevt montert, men de er ikke løse.

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ringmur med støpt plate på grunn. Det er ikke påvist drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes. En slik konstruksjon har vanligvis få konsekvenser dersom det ikke er drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke utført radonmålinger.
Boligen mangler både røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører økt helserisiko for beboere.

Det må installeres godkjente røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann, og dermed redusere risikoen for personskaide og materielle skader.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 1. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 1. etasje	Kr.	1 400 000

Bodbygg felles

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bodbygg felles	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000
------------------------------------	------------	------------------

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

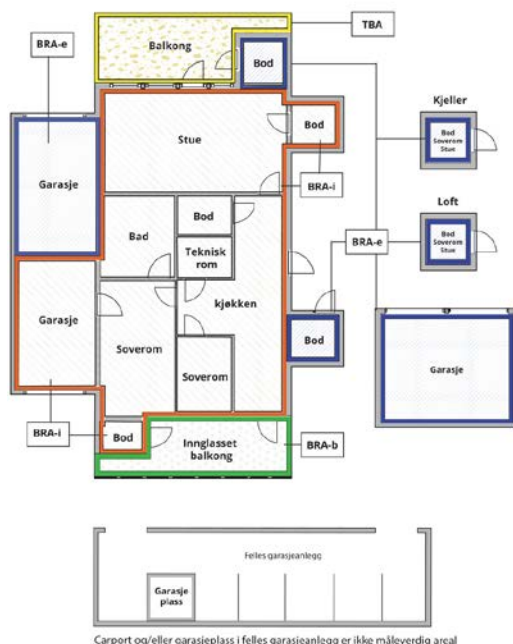
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Leilighet 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	12
SUM	67				12
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegning av 15/1-2001

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bodbygg felles

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er ett estimat da nøkler manglet og det ikke var mulig å måle opp rommet.

Boden er felles bygg med flere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Leilighet 1. etasje	64	3
Bodbygg felles	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	554		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Engasvegen 13A							
Hjemmelshaver							
Johansen Karin Synnøve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt plassert leilighet i Rørvik sentrum, med nærhet til alle fasiliteter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flat tomt, med parkeringsmuligheter i bakgården

Bygninger på eiendommen

Bodbygg felles



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Bodbygg felles med ander boenheter i bygget. Støpt plate på grunn, vegger med bindingsverk og liggende kledning, tak med saltak utførelse. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK

Dato for energimerking

21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248334

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18824949

Gårdsnummer

210

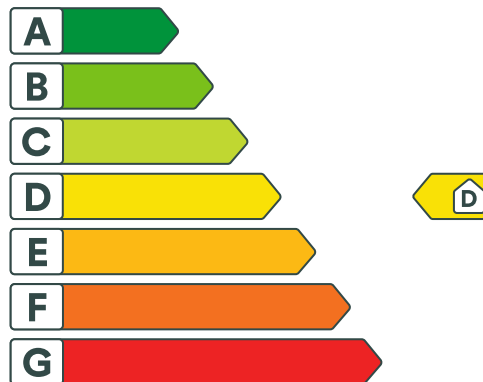
Bruksnummer

554

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjøn

Byggeår

2001

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

174,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

209,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 793 kWh



Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrand 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 elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Narøysund Kommune
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Engavegen 13A	Postnummer	7900	Sted	Rørvik
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		☐ Ja	☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☒ Ja	☐ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☒ Ja	☐ Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig		Kenneth Haug
Kjenner du boligen?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

Side 1

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Side 2

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

Side 3

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

Side 4

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Side 6

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Side 7

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Side 9

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Haug, Kenneth	14.09.1979	BANKID	28.01.2026 15:38



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	210	Bruksnr:	554	Festenr:	0	Seksjonsnr:	8
Adresse:	Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK						
Dato:	15.01.2026	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:	03.10.2017	
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: tirsdag 27. januar 2026 12:31
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8954004

Ny melding om din Infoland®-ordre #8954004

Ordre referanse: 1707260003

27-01-2026 12:30:45 Siste besøk 24.10.2024. Status: Ikke behov for feiling iflg eier. Fyringsanlegg ikke i bruk. Ingen feil og mangler registrert.

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: 5060/210/554/0/8 Id: 154563952 Label: Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK H0101 Type: STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 2 ETG. Bygningstype: 141 STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 2 ETG. Byggeår: 13/08-2001 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 402.0 Adresse: Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 402.0 Andelseier0: Karin Synnøve Johansen Byggningsnummer: 18824949 Enheter: 6 Etasjenummer: 1 Bokstav: A Husnr: 13 Gateadresse:



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 554 **Seksjonsnr.:** 8**Adresse:** Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707260003

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3922,61
Avløp		3991,46
Renovasjon		6921,80
Branntilsyn, feiing		730,80
Eiendomsskatt		2250

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Sameiet Nordtun v/Peder Johan Bjørkman
Engasvegen 21
7900 Rørvik

Vår referanse:
1707260003

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger
Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
15.01.2026

Megleropplysninger på Engasvegen 13A - gnr. 210, bnr. 554, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Nærøysund kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Nærøysund Kommune

Adresse
Engasvegen 27, 7900 Rørvik

Org.nummer
921 785 410

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn PEDER J BJØRKMAN	Tlf. 481 54 670	E-post PJB@START.NO
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 210	Bnr. 554	Snr. 1-10
Sameiets org.nr.	914 139 422	Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. STORE BRAND 6125 513		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		NØRKEI
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	—				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 0			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1000	Er det restanse?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	15	Fellesutgiftene inkluderer: FORSIKRING, VINTER VEDLIKEHOLD			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: EGEN BOD			

For Sameiet Nordtun v/Peder Johan Bjørkmann

 23.01.26
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post susanne.kongensoy@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no

Referat etter årsmøte i Sameiet Nordtun Mandag 5 februar klokken 10.

Tilstede; Roar Ulsund, Karin Kvisterø, Espen Markussen, Peder Bjørkmann, Ahmed
Mahmoud
Sekretær Vigdis Valvik Settenøy

1. Innkallingen ble godkjent
2. Det ble gått gjennom sakslisten og satt tre punk på eventuelt.
3. Gjennomgang av årsregnskap, dette ble godkjent.
4. Brøyting, beboere fornøyd med brøyting og strøing så langt
5. Valg av nytt styre;
-Leder Peder Bjørkmann
-Styremedlem Karin Kvisterø
-Styremedlem Espen Markussen
Nytt styre tiltrer 01.04.24, Vigdis avtaler med Jama regnskapskontor for hjelp til endring i brønnøysundregistre.
6. Eventuelt sak 1. Salg av tomteareal til Tore og Nina Holand. Årsmøte gir styreleder fullmakt til å fullføre salgsprosessen.
7. Eventuelt sak 2. Det ble av årsmøtet vedtatt å gi 5000 kroner i honorar til Vigdis Valvik Settenøy, for jobben som er gjort i forhold til regnskapskontor, brøyting og andre henvendelser. Honoraret gjelder for 2023 og fram til 1.April 2024.
8. Eventuelt sak 3. Det ble ytret ønske om å se på løsning/pris for bytte av fasadeplater mellom etasjene. Vigdis Valvik Settenøy tar og kontakter Systembygg for pristilbud.
9. Det ble valgt to stykker til å signere referat etter årsmøte; Roar Ulsund og Ahmed Mahmoud

Rørvik 11. februar 2024

Vigdis Valvik Settenøy

Vigdis Valvik Settenøy

Ahmed Mahmoud

Roar Ulsund

VEDTEKTER

for

SAMEIET NORDTUN.

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet **NORDTUN**.

Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner **1 – 10** og ideelle andeler i **g.nr. 10 b.nr. 554**.

§2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet slik at det skapes et godt og trygt bomiljø og sikrer sameiets verdier.

§3. Salg, utleie og lignende.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. Utleier.

§4. Vedlikehold og lignende

§4a Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående å erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3.persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent skriftlig av styret. Med endring av fasade menes f. eks. endring av farge, montering av varmepumpe o.s.v.

§4b. Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Utvendig

- Renhold av terrasser, samt snørydding av terrasser og smøring av dekke.
- Snørydding og evt. strøing av utvendige trapper.
- Ytterdør, samt vedlikehold av vinduer.

§ 4c. Sameiets vedlikeholdsansvar:

Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Dette innebærer slike ting som:

- Snøbrøyting/strøing av felles ute område.
- Slåing av plen
- Maling av ytre fasade på boder.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner.
- Alle utvendige tak inklusive takrenner.
- Felles søppelstativ.

§5. Husorden

Sameierne plikter å følge husordensreglene som er fastsatt av sameiermøtet. Alvorlige brudd på disse reglene kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. § 7. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

§6. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel, *felles forsikring*, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte, evt godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg og lignende skal utlignes på sameierne etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboer. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr §7.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierne, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. Istedenfor utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

§7. Mislighold og fravikelse

§7a Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16a, jfr. Vedtektenes pkt. 7b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§7b. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Eierseksjonslovens §16, jfr. pkt 7a, om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens §16, jfr. Vedtektenes §7a om salg.

§8. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiets årlige fellesutgifter.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Bestemmelse om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.
5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfesting av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal boldes tilgjengelig for sameierne.

§9. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 – høyst 20 dagers varsel.

Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§10. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen og driften av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha 3 medlemmer inklusive lederen. Alle styremedlemmenes funksjonstid vil være 2 år.

Styrets leder velges også for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer og leder kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret er vedtaksført når alle 3 medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanlegget, må forelegges sameiermøtet til godkjenning, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne etter utgangen av januar – slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

§11. Inhabilitet

Ingen kan delta på noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelse er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§13. Diverse bestemmelser

Disse vedtektene bygger på Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

Rørvik 08.07.2014.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDTUN.

GENERELT:

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde særskilte husordensregler.

I følge disse vedtekter påhviler det hver enkelt seksjoneier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensreglene.

Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med husordensreglene.

Spesielt henvises det til regler for søppelhåndtering, sortering og renhold i og rundt søppelområdet som beskrevet under § 3.

§ 1. RO OG ORDEN.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være ro i huset – dette gjelder også fellesområde, altan, trapper og inngangspartiet.

På helligdager og Søndager skal det være ro mellom 23.00 og 12.00.

Bruk av radio, tv og inngangspartiet, skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

Det samme gjelder for bruk av musikk instrumenter.

Det må vises spesielt hensyn til all støy og sjenanse når dør til terrassen er åpen.

Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, må nærmeste naboer underrettes om dette.

Banking eller hamring må ikke foregå etter kl 20.30 eller før 07.00 med mindre helt spesielle grunner, tilsier noe annet.

På helligdager og Søndager skal banking eller hamring ikke forekomme i det heletatt.

Ved banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengeklær m.v. må det taes hensyn til naboene.

På helligdager og Søndager må tøy ikke henge ute til tørk.

§ 2. FERDSEL, KJØRETØY OG PARKERINGS PLASSE

Det er forbudt å parkere kjøretøy som ikke er i bruk og/eller ikke er registrert. Parkeringsplasser tilhører den enkelte leilighet og dette må respekteres og følges.

Alle besøkende til sameiets beboere bes henvist til parkeringsplass mellom sameiet og samfunnshuset.

Alle som kjører inn og ut av innvendig område skal kjøre forsiktig pga barn som leker.

Det er forbudt å hensette utstyr på tomten til sameiet med mindre dette er godkjent skriftlig av styret.

Hver leilighet har 1,5 parkeringsplass.

Dette betyr at det er 15 parkeringsplasser totalt for sameiet.

Av disse er 5 plasser kun for besøkende.

Det er forskjellig parkerings oppsett på område nord for sameiet (mellom sameiet og samfunnshuset) for sommer og vinter pga søppeldunk plassering. Se separat parkeringsoversikt.

Hver leilighet har kun lov til å ha 1 (en) bil parkert til enhver tid kun på sin tildelte parkeringsplass, om ikke lån av annen beboers parkering er avtalt spesielt mellom beboerne.

Det er ikke tillatt å bruke en annen beboers parkeringsplass uten samtykke!

§ 3 SØPPEL, FORURENSNING OG RENHOLD.

Enhver forurensning av fellesarealet er forbudt.

Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i avfallsdunkene.

Husk kildesortering av avfallet. Nærmere informasjon om dette finnes på

www.mna.no.

Dersom det ikke er kapasitet nok i avfallsdunkene som sameiet har til disposisjon, er det den enkelte beboers ansvar å kjøpe avfallsmerke for levering av ekstra avfall. Dette fåes bla kjøpt på COOP Mega Rørvik.

Det er beboeres ansvar å se til at avfallsdunkene og søppelsamlings området er rent og pent til enhver tid.

Søppel dunkene skal IKKE overfylles slik at lokkene blir stående åpne eller delvis åpne.

Dette medfører at fugler og katter vil dra utover søppel på felles området samt at det vil bli plager med fluer og lignende insekter som kommer inn i søppelkassene.

Avfall skal IKKE plasseres utenfor avfallsområde. Alt avfall skal i respektive avfallsdunker som beskrevet ovenfor i denne paragrafen.

I denne sammenhengen er mating av ville dyr/fugler derfor heller ikke tillatt.

Mandag og Onsdag mellom kl 1500 og 1800 er det gratis søppellevering ved Namdal Vekst/Buss-stasjonen nord for samfunnshuset.

Beboerne oppfordres på det sterkeste å bruke denne muligheten for å levere overskydende søppel, rot og rask som ikke kan kastes i søppeldunkene og som ikke skal/kan lagres på sameiets fellesareal eller i bodene.

§ 4. LAGRING OG LAGERBODER.

Grunnet brannfare er det ikke tillatt å benytte inngangsparti/trappesatser for lagring av annet enn sykler og barnevogner som er i bruk.
Alt annet skal lagres i respektive boder som tilhører hver beboer.
Det er forbudt å lagre søppel i bodene.
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang eller repos skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.

§ 5. MONTERING AV UTSTYR PÅ OG UTENFOR BOLIGENE.

Montering av levegg på terrasse er tillatt, men må monteres slik at det ikke er til fare for naboer, biler, hus og utstyr ved sterk vind.
Montering av nytt permanent utstyr som f.eks parabolantenne, varmepumpe, etc kan tillates etter at det er levert skriftlig søknad til styret for sameiet.
Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen.
Unntatt er plakater/oppslag som advarer mot og opplyser om "barn i lek" inne på og rundt sameiets eiendom.

§ 6. UTVENDIG FASADE FORANDRINGER OG RENOVERING.

Utvendig oppussing, renovering og ombygging er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.
Utvendig maling er tillatt, men det er ikke lov til å skifte farge.
Fargekode kan fåes ved henvendelse til sameiets formann.

§ 7. INNVENDIG RENHOLD OG LUFTING.

Som husordensregel gjelder også at det skal luftes jevnlig i hver enkelt leilighet ved bruk av ventiler og/eller vinduer.
Hver enkelt leilighet skal også holdes ren og i orden slik at det ikke blir skader og/eller til sjenanse for andre beboere.

§ 8. FELLESAREAL.

Grøntareal rundt Engasvegen 9 og 11 disponeres KUN av 9 og 11.
Grøntareal ellers på eiendommen er felles for alle.
Det pliktes å ta hensyn til naboer ved bruk av felles grøntareal.
Det påligger beboerne en plikt til å holde felles og eget uteområde rent og ryddig til enhver tid.
Bruk av grøntareal skal ikke være til sjenanse eller til fare for noen andre.
Oppsett av trampoliner, plastikk utebasseng og etc for barn er tillatt, men må fastgjøres slik at de ikke er til fare for hus, beboere eller kjøretøy i tilfelle sterk vind.

§ 9. HVA SKAL MELDES TIL STYRET?

Melding om skader, feil og/eller mangler, samt brudd på husordensreglene skal pga felles interesse omgående meldes til styret for sameiet.

§ 10. HUSDYRHOLD.

Husdyrhold i sameiet er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 554
Festenummer:
Seksjonsnummer: 8

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.01.2026 kl. 11:12
Produsert av: Matthias Faustmann - 5060
Attestert av: Nærøysund kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.12.2000
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 207 / 683 i matrikkelenhet 210 / 554
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	121068	JOHANSEN KARIN SYNNEØVE			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	121068	JOHANSEN KARIN SYNNEØVE			

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	5060 - 210/554		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/1		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/1		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/2		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/2		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/3		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/3		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/4		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/4		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/5		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/5		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/6		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/6		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/7		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/7		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/8		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/8		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/9		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/9		
		Omnummerert til:	5060 - 210/554/0/10		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/554/0/10		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645_3 01.01.2018
		Omnummerert til:	5050 - 10/554		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/1		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/1		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/2		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/2		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/3		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/3		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/4		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/4		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/5		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/5		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/6		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/6		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/7		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/7		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/8		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/8		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/9		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/9		
		Omnummerert til:	5050 - 10/554/0/10		
		Omnummerert fra:	1750 - 10/554/0/10		
Seksjonering	13.12.2000				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1750 - 10/554	0	
		Mottaker	1750 - 10/554/0/8	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	18 824 949	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	402	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	28.06.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.10.2000
	Nord: 7195089 Øst: 606168	Bruksareal totalt:	402			Tatt i bruk:	13.08.2001
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	3	201	0	201	0	0	0
H01	3	201	0	201	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2800 Engasvegen 13 A	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	210/554/0/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NORBOLIG AS		

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) SKEIE BYGG AS Foldereid 7985 FOLDEREID		Tiltakshaver (navn, adresse) NORBOLIG AS Jektløpet 39, 7900 RØRVIK	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse ENGASVEGEN 9,11,13 AB,15 AB,17 AB,19,21	Gnr 10	Bnr 554	Seksjonsnr 1-10
SPESIFIKASJON Tiltakets/byggets art Nybygg, 2 boliger à 2 leiligheter og 1 boligblokk med 6 leil.			
Vedtak fattet av Vikna kommune, Teknisk styre		Vedtak dato 06.06.2001	Saksnr 43 / 01
Dato sluttkontroll 20.12.2001	Kontrollansvarlig Skeie Bygg AS v/Bjørnar Skeie (SAM)		
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).		
	Det er tidligere utstedt brukstillatelse for boligene unntatt seksjon 7. Ferdigattesten omfatter alle 10 boligene på eiendommen (seksjon 1-10)		
VIKNA KOMMUNE Teknisk Etat			
UNDERSKRIFT			
Sted Teknisk etat, 7900 Rørvik	Dato 07.01.2002	Stempel/underskrift  Per Leirvik / Avd.ing.	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon Folkeregister	Navn Nærøy Ligningskontor	Adresse v/ Pedersen, 7970 Kolvereid	
Funksjon Alle Seksjonseiere	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

 21.12.01
 2364/01
 mp

03-59/00

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
	Adresse			

 10 554 1-10
 ENGASVEIEN 19, RORVING

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer	G	–
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak SKEIE BYGG AS

Dato Underskrift

20.12.01 [Signature]

Gjentas med blokkbokstaver

BJØRNAR SKEIE

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G- 1

Kommunens saksnr

03-59/00

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

Vikna kommune

Eiendom/byggested

Gnr 10 Bnr 554 Feste nr 1-10 Seksj.nr

Adresse

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

SKEDS BYGG AS

Organisasjonsnr

943396604

Adresse

Postnr

7985

Poststed

FOLDEREIN

Telefon

74396202

Kontaktperson

Bjørnar Skeie

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

SØK 210.2, PRO/KPR 200.2, SAM 200.2 / UTF/KUT 210.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett

av dato

10.05.00

og kontrollplanen

av dato

10.05.00

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

SPESJELLISTER

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift

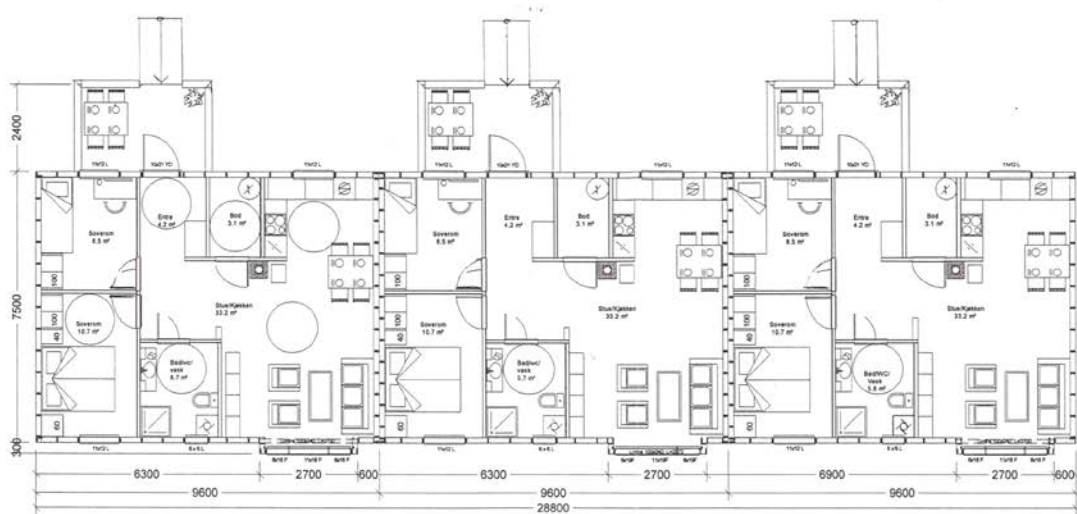
Bjørnar Skeie

Gjentas med blokkbokstaver

BJØRNAR SKEIE

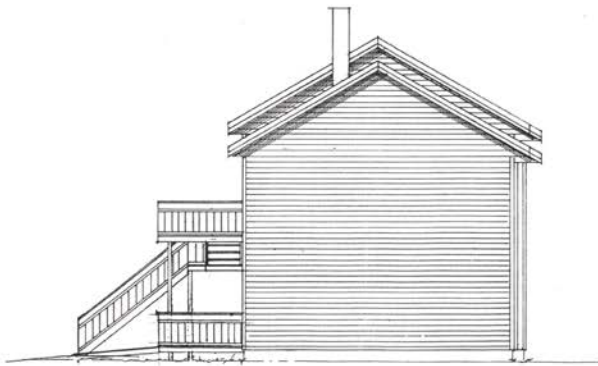
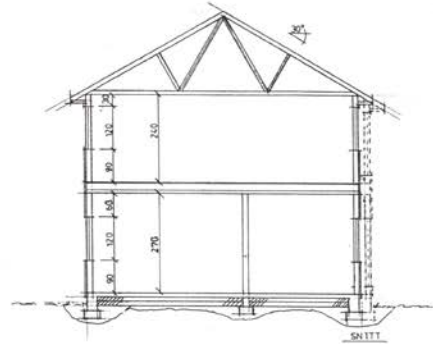
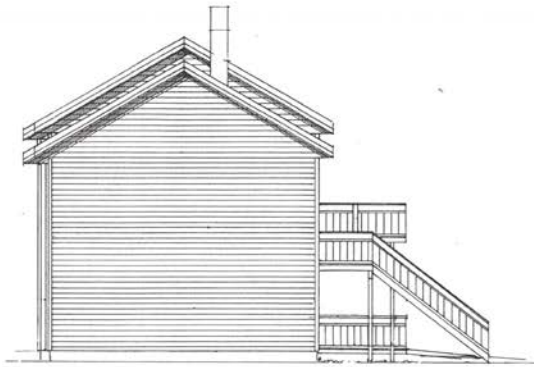
Dato

10.12.01



VIKNA KOMMUNE - Teknisk styre
 Sak nr. 43/01 Jnr. 32261
 Godkj. 06.06.01 Jnr. 10000000

REV.	REV. GJELDER	DATO. SIGN.
Bt BYGG torget SKJEI BYGG AS Tlf: 47 30 42 20 Fax: 47 30 42 03 ebygg@net.no		
TEGNING:		
SØKNADSTEGNING		
BYGGERE NORBOLIG AS		
BYGGEPLASS TOMT NORDTUN, 7900 RØRVIK		
DATO	15.05.01	BTO.GR.FL.
TEGNET	B. Skane	BRA
MAK	1:100	BA
TEGN. NR.	ARKIV NR.	DATA-KODE
		PROJEKT NR.



VIKNA KOMMUNE - Teknisk styre
Sak nr. 43 / 01 Jnr. 302/01
Godkj. 06.06.01 Jfr. *Vikna*

REV.	REV. SÆLDER	DATE	BRUK
Bt BYGG for et Bt BYGG AS 1717 VIKNAVEI 10 1717 VIKNAVEI 10			
TEGNING			
TASAKER FORRETNINGSBYGG / LØSLØKETER			
BYGGELASSE NORDBLAD AS			
BYGGELASSE NORDBLAD - 7800 RØRVIK			
DATE	11.04.00	BYGGELASSE	
BYGGELASSE	8.000	BYGGELASSE	
BYGGELASSE	1.100	BYGGELASSE	
BYGGELASSE	1.100	BYGGELASSE	
BYGGELASSE	1.100	BYGGELASSE	

Architectural drawing of the exterior elevation of a three-story building. The drawing shows a symmetrical facade with a central entrance and multiple windows. The building has a gabled roof with three chimneys. The central entrance features a large, multi-paned window above the door. The facade is decorated with horizontal siding. The drawing is labeled 'Elevation' and '21.05' in the top right corner.

[illegible]



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 554 **Seksjonsnr.:** 8**Adresse:** Engasvegen 13A, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707260003

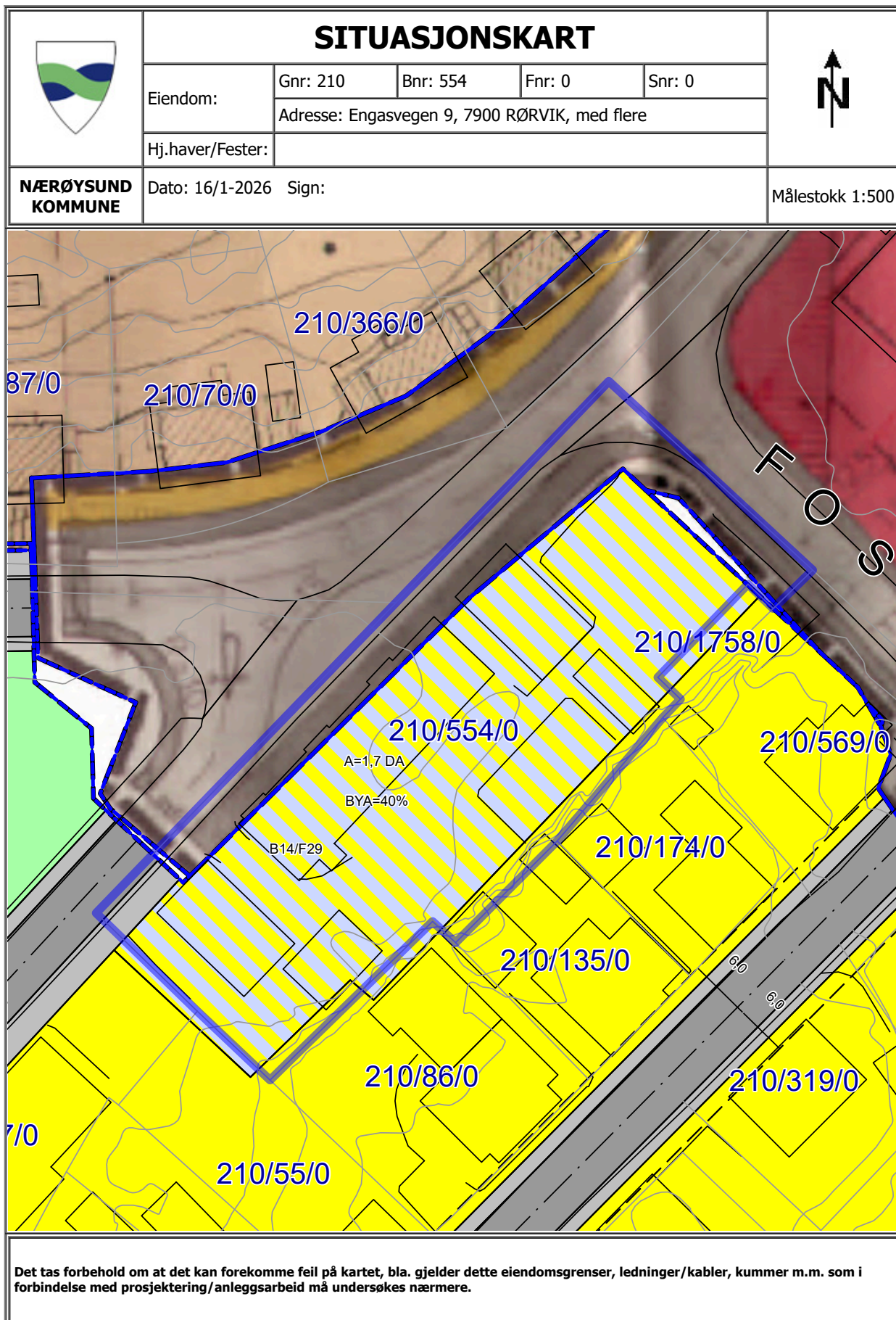
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Rørvik sentrum
Reguleringsformål	bolig forretning
Vedlegg	
3 vedlegg	
Kommentar	
Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



* korrigert etter samtale med Steinar Moe v. Norbolig og P. Heirok v. Vikna kommune.

Returernes etter tinglysing til

NORBOLIG AS
BOKS 205
7900 RØRVIK

Vikna kommune
Teknisk

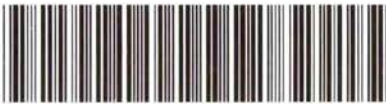
VIKNA KOMMUNE
Teknisk Etat
Mottatt: 22.05.01
J.nr.: 95/10
Arkiv: mp

Begjæring¹⁾ om

- ☐ oppdeling i eierseksjoner
☒ resekjsjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1750	VIKNA	10	554
TINGLYST		8	
10 JULI 2001 3719			
SØRENKRIVEREN I NAMDAL			

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn
976764994	NORBOLIG AS
 Doknr: 3719 Tinglyst: 10.07.2001 Emb. 069 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1				13				25			
2				14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8	B	69		20				32			
9	B	69		21				33			
10	B	69		22				34			
11	B	69		23				35			
12				24				36			
Sum tellere:				207		= nevner:		683			

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjsjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Seksjon nr. 8 endres fra kontorlokale, til 3 leiligheter.	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
21.05.2001	Norbolig A.S. 7900 RØRVIK Steinar Moe Jernikslu

Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

RØRVIK
21.05.2001

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


7900 RØRVIK
Steiner Høe
Stein Høe

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

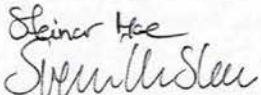
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato RØRVIK 21.05.2001	Underskrift  SPAREBANK 1

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 10	Bnr 554
Festenr 8	Snr VIKNA
Dato 26.06.2001	Stempel og underskrift  VIKNA KOMMUNE Teknisk Etat

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 21.05.2001	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)  Norbolig A.S 7900 RØRVIK
--------------------	--



SEKsjON 10

SEKsjON 109

SEKsjON 98

REV.	REV. GJELDER	DATE	SIGN.
Bt BYGG torget BYGG BYGG AS 107 14 35 52 54 14 36 42 55 bygg med oss!			
TEGNING: SØKNADSTEGNING			
BYGGERE: NORBOLIG AS			
BYGGEPLASS: TOMT NORDTUN, 7900 RØRVIK			
DATE	15.05.01	BYGGERE	BYGGERE
TEGNET	8. Skene	BYGGERE	BYGGERE
MÅL	1:100	BYGGERE	BYGGERE
TEGN. NR.	ARKIV NR.	DATA KODE	ANMERK.

Nabolagsprofil

Engasvegen 13A - Nabolaget Rørvik sentrum/Engasvegen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rørvik hurtigbåtkai Linje 660	3 min 0.2 km
Rørvik lufthavn Ryum	8 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	12 min 1.1 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Storgata Rørvik - Nærøysund komm...	2 min
Alti Rørvik	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

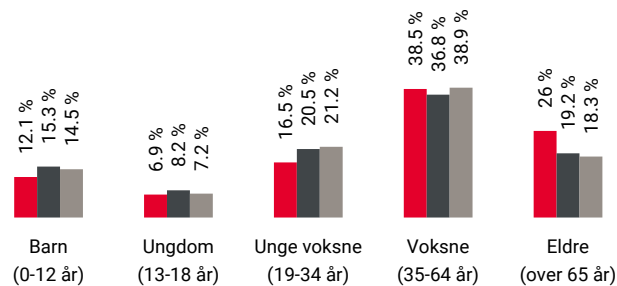
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tårnet barnehage (0-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km
Heimen barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Rørvik Post i butikk	4 min 0.3 km
Kiwi Rørvik	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



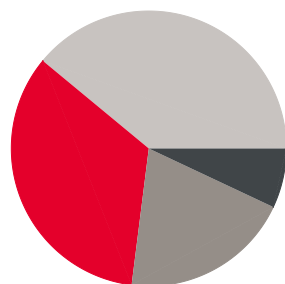
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Rørvik ungdomsskole	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Rørvik svømme	9 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.8 km	
🚴 Ox Gym Rørvik	6 min	🚶
🚴 FAST Rørvik	8 min	🚶

Boligmasse



34% enebolig
7% rekkehus
20% blokk
39% annet

Varer/Tjenester



Leia Senteret

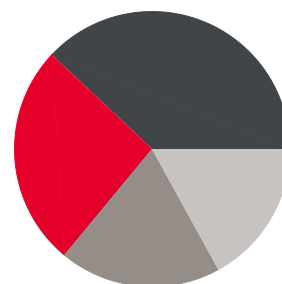
4 min 🚶



Vitusapotek Rørvik

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



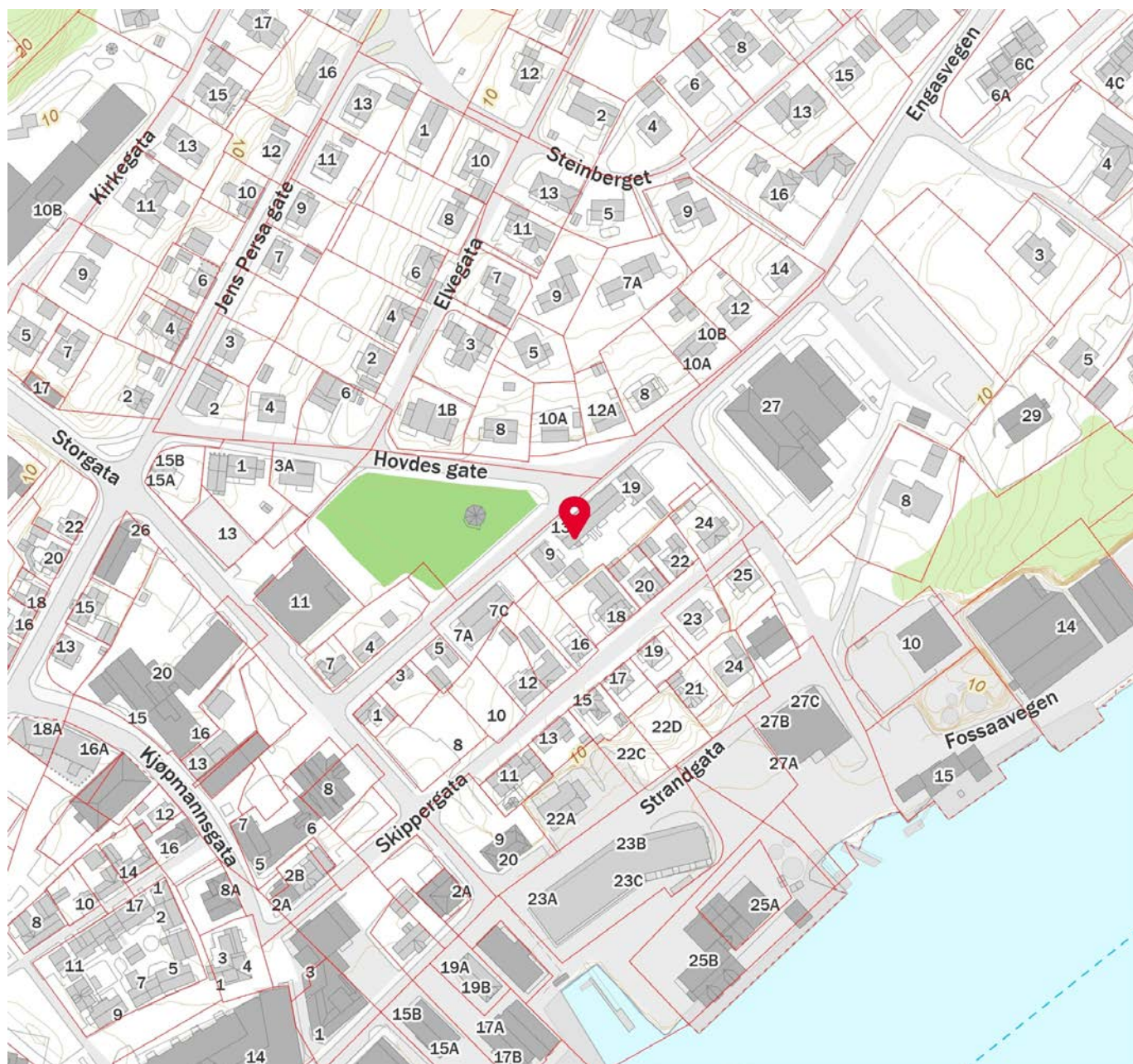
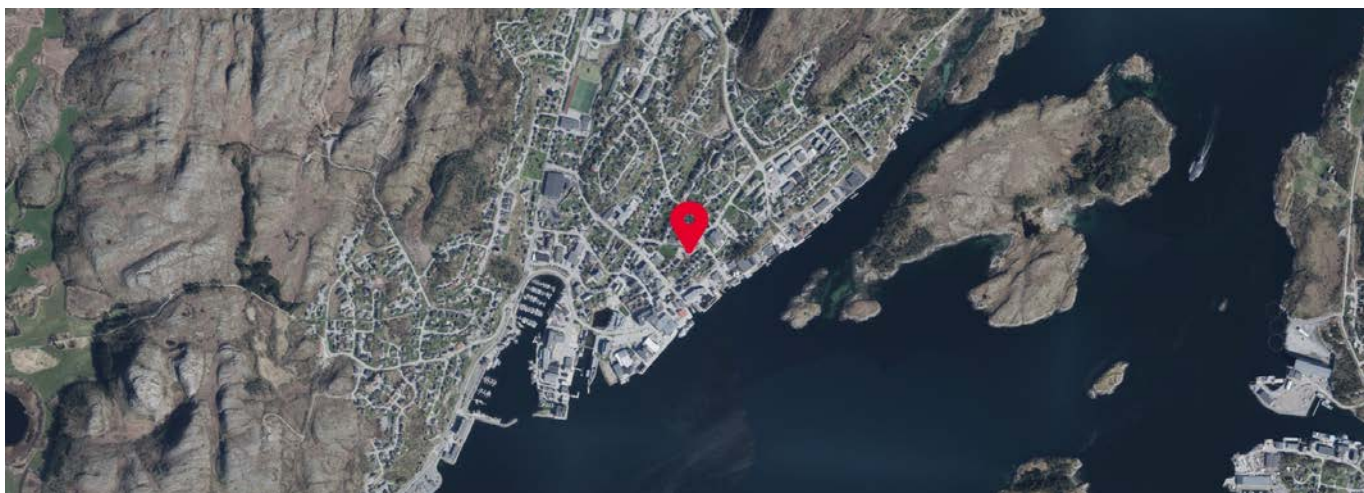
0%

44%

Rørvik sentrum/Engasvegen
Rørvik
Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Engasvegen 13A
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