

An aerial photograph of a rural property. On the left is a white, two-story house with a grey roof and a small porch. To its right is a large red barn with a brown roof. The buildings are situated in a lush green field. In the background, there is a dense forest of evergreen trees and rolling hills under a clear blue sky. A small white table and chairs are set up on the grass near the house.

aktiv.

Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK

**Idyllisk boli-/fritidseiendom
med landlig beliggenhet**



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 1 830 000,-
Omkostn.: Kr 47 140,-
Total ink omk.: Kr 1 877 140,-
Selger: Ayla Teresa Skarstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 97/377 kvm
Tomtstr.: 899.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 202, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1707250024

Idyllisk bolig-/ fritidseiendom med landlig beliggenhet

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Elvåsveien 125

Boligen:

- sjarmerende innredet
- innlagt kommunalt vann
- etablert baderom i 2020
- satt inn varmepumpe i 2022
- nytt inntak og innhold i sikringsskap i 2020

Eiendommen

- landlig beliggenhet
- ingen gjennomkjøring
- gangsavstand til sjøen
- vei helt frem

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Energiattest	74
Kommunale avgifter	81
Kommunal tilknytning	82
El-rapport Tensio	83
Matrikkelrapport	85
Situasjonskart	91
Bestemmelser arealplan	92
Eiendomskart med grenser	97
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 280 kvm

BRA totalt: 377 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue, Kjøkken, Gang, Spisestue, Bad

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Soverom, 3 soverom der deler er med lav takhøyde, bod, gang med lav takhøyde og Gang 2

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 280 kvm Lagerrom

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 134 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Deler av rom i 2. etasje med ikke målbart areal grunnet noe lav takhøyde men er medtatt i bygningens oversikt over rominndeling. 2 soverom er deler av rommet med målbart areal mens deler er under 1,9 meter

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger og det er trolig ikke tegninger i kommunens arkiver grunnet alder

Driftsbygning:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Bygningen er en eldre driftsbygning og det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

899.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 899,20 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til, i et område med meget lite trafikk. Her er du tett på fri natur og landlige omgivelser, selv om det bare er en 10 minutters kjøretur til Kystbyen Rørvik. Her får du nærhet til sjø, fjell og skog. Du har fine turområder på stedet, feks Storfjellet med sine 95 meter er det høyeste fjellet på selve Lauvøya. Av turer så har du også Store og Lille Elvåsen nord på øya som når ca 60–70 moh. Det er to innsjøer av en viss størrelse, Nordvatnet og Sørvatnet, og ellers noen mindre tjern. Sørvatnet er en populær badeplass på sommerstid, og her er det også gapahuk og grillplass. Kunne du tenkt deg en plass litt unna sentrum, men likevel sentrumsnært, så kan dette vært plassen for deg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Offentlig kommunikasjon

Fly: Rørvik lufthavn Rym

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte: Bygningen anlagt på natursreinsmur. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende og stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av eternittskifer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Samboer

Arbeid utført av: Egeninnsats

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lagt nytt våtromsbelegg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort alt av vann og avløp

Arbeid utført av: Weddes rørsevice as

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt vanninntrengning ved et vindu mot sørvest.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammelt hus , skjevheter i gulv

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet to vindu på loft mot øst

Innhold

1. etasje: Kjøkken,stue, spisestue, gang, bad/vaskerom
2. etasje: Gang, 4 soverom der deler er med lav takhøyde, 2 gang og bod

Standard

1. etasje:

Stue: Malt bordgulv, vegger med malte MDF plater og taket med malt panel

Spisestue: Malt bordgulv, vegger med malt panel og taket med malt panel og takåser.

Kjøkken: Belegg på gulv, vegger og tak med malt trepanel. Kjøkkeninnredning som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål.

Gang; Malt bordgulv, vegger og tak med malt panel og synlige takåser.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv og malt trepanel på vegger og tak. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og en brukt innredning som er oppusset og malt samt at det er opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

Soverom 1: Malt bordgulv og malt trepanel på vegger og malte plater i tak.
Soverom 2: Lakkert bordgulv og malt trepanel på vegger og malte plater i tak.
Soverom 3: Malt bordgulv og malt panel på vegger og malte plater i tak.
Soverom 4: Malt bordgulv, malt panel på vegger og malte plater i tak
Gang 1: Malt bordgulv og malte plater på vegger og malt panel i tak.
Gang 2: Laminat på gulv, malte panel på vegger og malte plater i tak
Bod: Malt bordgulv og malt trepanel på vegger og malte plater i tak.

Fritidsbolig i 2 etasjer der det opplyses om at eldste del trolig er fra ca. 1850 og at den er tilbygget i 1961. Det er foretatt en del oppgraderinger de siste 20 årene med vinduer og utvendig kledning fra ca. 2006 og fram til ca. 2015. Dette vurdert ut fra alder på vinduer. Ellers er det etablert badrom samt vann og avløp i 2020 samt mye av elektrisk anlegg. Ellers en del overflater samt med maling av det meste av tak og vegger siden 2020. Det er og lagt inn foringsrør i pipe i 2022 samt ny vedovn i stue samt montert luft til luft varmepumpe. Ut fra tilstand må det påregnes oppgradering av selve taktekkingen inkl. deler av undertaket på kort sikt da det er lekkasjer som har medført råteskader i treet ved gavler på begge ender av boligen. Anbefales og da at det monteres takrenner for å begrense fuktpåkjenning på fasader der det er en del råteskader som krever utskifting av deler av kledningen. Ellers vises det til kapittel Konstruksjoner angående de enkelte avvik og tiltak.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av eternittskifer lagt på undertak av treet og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men er trolig fra da bygningen ble tilbygget i 1961. Bygningen har ikke takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldste del fra 1800 tallet og tilbygg fra 1961 Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Er som både toppsving og sidehengslet. Vinduer er oppgradert mellom 2006 og 2015. Bygningen har malt hovedytterdør og Balkongdør i stue som malt balkongdør i tre.

INNENDIG:

Overflater med gulv som malte tregulv, belegg og laminat. Vegger med malt panel, malte panelplater og malte glatte plater. Tak med malt og beiset panel og malte plater. Eier opplyser om at mye av overflatene er malt siden 2020. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe der det er montert foringsrør i 2023. Pipe er med pussede og malte overflater. Sotluke i kjøkken. Nyere vedovn i stue og en eldre vedovn plassert i spisestue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler mens det er liggende bord på rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje. Innvendig har boligen malte heltre profilerte dører samt 1 finerdør

VÅTROM:

Bad/vaskerom etablert i 2020 med belegg på gulv, trepanel på vegger og Arealer Gå til side malt panel i tak. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og en brukt innredning som er oppusset og malt samt at det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN:

Kjøkken som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med avrenningsløsning ut i bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av plast med begrenset vurdering da det meste ligger under bjelkelag. Alt av rør på baderom nytt i 2020 i forbindelse med bygging av våtrommet. Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og vurderes tilfredsstillende og funksjonell ut fra dagens bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft til luft varmepumpe i stue montert i 2022.

Sikringskap plassert i 2. etasje. Nytt inntak og innhold i sikringsskap i 2020

Brannslukningsapparat og røykvarsler i begge etasje

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av løsmasser som sand. Det er ukjente forhold angående drenering men ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering men at det dreneres via stedlige masser som sand. Noe ukjent angående mur da det er lite synlig da kledning ligger helt ned mot terreng men ut fra det som kunne avdekkes er det trolig mest naturstein som ligger på bakken Terreng omkring boligen er flatt Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2020.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag, TG2:

Bygningen har ikke takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Bygningen

har ikke takrenner som medfører økt fuktbelastning på fasader som har medført råteskader i forkantbord og nedre del av kledning på vegg. Det er montert takstige men denne er kun med bøyle over møne og ikke innfestet i konstruksjon. Pipe mangler og heldekkende beslag men eldre beslag ned mot tak som kan medføre lekkasjer.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Anbefales montering av takrenner for å redusere fuktpåkjenning på fasader samt innfesting av takstige grunnet sikkerhet.

Veggkonstruksjon,TG2:

Veggene har tømmerkonstruksjon på eldste del og bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er i deler av nedre del av kledning på vegg råteskader som skyldes at kledning står nært bakken samt at det er fuktpåkjenning fra takvann grunnet manglende takrenner. Ukjent angående eventuelle skader i konstruksjon men avdekkes ved utskifting av kledning. På gavlvegg over inngang er det liggende kledning uten noe vindsperre bak som medfører utettheter og ved vind og regn kan det trenge inn vann. Det ble ved befaring registrert forhøyede fuktverdier men ingen spesielle tegn til råte. Ellers er deler av kledning med noe ufagmessig utførelse og spesielt rundt deler av vinduer.

Tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Må påregnes utskifting av råteskadet kledning samt undersøkelser angående eventuell skader i konstruksjon. Kan og anbefales større avstand fra terreng og opp til kledning men dette er utfordrende da bygningen er med lav grunnmur. Angående kledning på gavlvegg kan det anbefales ved eventuelt oppgradering monteres vindsperre og utlekting bak kledning for å redusere fare for fuktinntrengning på kaldloft.

Takkonstruksjon/Loft,TG2:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldste del fra 1800 tallet og tilbygg fra 1961

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert større missfarging av deler av konstruksjon og spesielt ut mot ender av tak. Registrert råte på retro men ikke større utvikling på selve konstruksjon men med noe forhøyede fuktverdier. Takkonstruksjon er og med noe skjevheter og noe nedbøyninger som trolig skyldes setninger av eldre dato.

Tiltak:

Det kan ved eventuelt tiltak på taktekking med undertak foretas nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak på de ytterste sperrene. Angående skjevheter/nedbøyninger så vurderes dette ikke kritisk men anbefales holdes under oppsikt. Deler av tak i 2. etasje er etterisolert de senere år noe som kan være en risikokonstruksjon med tanke på kondensering da det på slike eldre bygninger ikke er dampsperre i

himling

Balkongdør stue.,TG2:

Balkongdør i stue som malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik

Dør tar noe mindre i karm samt henger ned noe på åpningsside.

Tiltak:

Kan påregnes noe justering for å opprettholde god funksjon og unngå ekstra slitasje som reduserer levetid.

Overflater,TG2:

Overflater med gulv som malte tregulv, belegg og laminat. Vegger med malt panel, mate panelplater og malte glatteplater. Tak med malt og beiset panel og malte plater. Eier opplyser om at mye av overflatene er malt siden 2020.

Vurdering av avvik:

Mye av overflatene er av eldre dato med naturlig en del oppsprekking/ slitasje men ut fra alder i bra stand.

Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men oppgraderinger/ vedlikehold kan tas over tid og behov.

Radon,TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

Pipe og ildsted,TG2:

Boligen har mursteinspipe der det er montert foringsrør i 2023. Pipe er med pussede og malte overflater. Sotluke i kjøkken. Nyere vedovn i stue og en eldre vedovn plassert i spisestue.

Vurdering av avvik:

Det er under 30 cm fra sotluke til brennbart materiale på vegg

Tiltak:

Anbefales montering av plate med ubrennbart materiale på vegg ved siden av sotluke.

Krypkjeller,TG2:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra

grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Ut fra opplysninger er det begrenset avstand fra etasjeskille og ned til bakkenivå. Eier opplyser om at da baderommet ble etablert ble revet alt unntatt bjelker og at det da ikke ble avdekket svekkelser eller råte i denne delen. Det har i stue vært en luke i gulv og i tidligere salgsprospekt fra 2020 er det bemerket noe mørkere materialer som kan skyldes fukt og en løst stubbloftslekte.

Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales at det etableres luke i gulv for inspeksjon men da bygningen står lavt ned til terreng vil det være begrenset mulighet til inspeksjon under hele bygningen.

Innvendige trapper,TG2:

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler mens det er liggende bord på rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Høyde rekkverk på trapp er 86 cm mens rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje er med høyde 76 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav men vurderes ut fra alder funksjonelt. Trapp er og noe brattere enn dagens trapper men oppfyller funksjonskravet for trapper i slike fritidsboliger.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Vurderes ikke behov for tiltak ut fra de avdekkede forhold og trapp oppfyller funksjonskravet ut fra dagens bruk.

Innvendige dører,TG2:

Innvendig har boligen malte heltre profilerte dører samt 1 finerdør

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører er av eldre dato med påregnelig noe slitasje og skjevheter som gjør at en del dører tar noe i karm/terskel

Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kan anbefales tiltak på dører som tar i terskel/karm for å opprettholde funksjon og at dører enkelt kan lukkes og åpnes. Ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig behov og bruk.

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

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk ligger under kabinett med noe begrenset tilgang for kontroll og renhold uten at kabinett tas fram

Tiltak:

Anbefales at kabinett tas fram med jevne mellomrom for rengjøring av sluk for å sikre god avrenning

1.Etasje > Bad:Ventilasjon,TG2:

Det er mekanisk avtrekk med vifte på vegg

Vurdering av avvik:

Det er noe begrenset tilluft. Det er en spalte mellom terskel og dørbblad men da gulv i våtrom er hevet og dør står på eksisterende gulv vil det være begrenset effekt på lufttilførsel.

Tiltak:

Kan anbefales tiltak på bedre lufttilførsel for å sikre god ventilering av rommet

1.Etasje > Kjøkken: Overflater og innredning,TG2:

Kjøkken som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenet vurderes funksjonelt ut fra dagens bruk men er av eldre dato med naturlig noe slitasje.

Tiltak:

Ut fra dagens bruk av boligen så vurderes innredning funksjonell og antas ved normalt vedlikehold å ha en del restlevetid.

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast med begrenset vurdering da det meste ligger under bjelkelag.

Alt av rør på badet nytt i 2020 i forbindelse med bygging av våtrommet

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak:

Selv om det ikke er etablert stakeløsning så vurderes løsningen funksjonell ut fra dagens bruk og det kan foretas enkel staking fra sluker og avløp på tilkoblet utstyr.

Fuktsikring og drenering,TG2:

Det er ukjente forhold angående drenering men ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering men at det dreneres via stedlige masser som sand

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Ut fra bygningens alder samt at det er sand som masser i grunn vurderes forholdet tilfredsstillende og grunnmurer er og trolig ikke gravd spesielt ned i bakken som gir

eventuelt drenering/ fuktsikring begrenset effekt da den blir liggende helt opp til terrengoverflate.

Grunnmur og fundamenter,TG2:

Noe ukjent angående mur da det er lite synlig da kledning ligger helt ned mot terreng men ut fra det som kunne avdekkes er det trolig mest naturstein som ligger på bakken
Vurdering av avvik: Det er avvik:

Murer er av eldre dato og er vurdert ut fra dette da murer er lite tilgjengelig da kledning i hovedsak går ned til bakken

Tiltak:

Anbefales at forhold angående murer holdes under oppsikt samt at det anbefales videre undersøkelser ved oppgradering av kledning da det gis bedre tilkomst for vurderinger.

Terrengforhold,TG2:

Terreng omkring boligen er flatt

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er begrenset fall fra bygningen men ut fra at det opplyses om at det er stedlige masser av sand som gir god drenering vurderes forholdet tilfredsstillende

Tiltak:

Anbefales at man foretar jevnlig tiltak for å hindre at gress vokser opp til kledning som medfører økt fuktbelastning og råteskader. Det kan og vurderes justering av terrenget da det anbefales at det er helning 1:50 inn til 3 meter fra mur

Forhold som har fått TG3:

Taktekking,TG3:

Taktekkingen er av eternittskifer lagt på undertak av tretro og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men er trolig fra da bygningen ble tilbygget i 1961

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskader. Det ble registrert en del råteskader langs begge gavler og forhøyede fuktverdier som indikerer utettheter i taktekkingen. Selve taktekkingen har og oppnådd forventet levealder samt med mye groing av mose. Og større råteskader i forkantbord

Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg. Ut fra de avdekkede forhold med råte og slitasje/alder må det påregnes oppgradering av undertak og taktekking på kort sikt for å begrense fare for fuktskader i selve konstruksjon. Det bemerkes at taktekkingen trolig inneholder asbest med de tiltak som kreves ved eventuelt riving.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er i 1. etasje foretatt målinger i stue på 40 mm, 35 mm på kjøkken. I 2. etasje det. I 2. etasje er det målt i gang og 1 soverom med på gang målt 30 mm på hele rommet. Ellers avvik på 10-25 mm.

Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved eventuelt oppretting av skjevheter vil dette spesielt i 2. etasje være utfordrende da det i mye av etasjen er med lav takhøyde og ved oppretting vil dette medføre enda lavere høyde

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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.

Parkering

På egen gårdsplass

Forsikringsselskap og Polisenummer

LO favør, polisenummer 26230032

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at dette er en enebolig som benyttes som fritidsbolig. Da regnes dette juridisk og skattemessig som en boligeiendom (sekundærbolig) basert på registrering i matrikkelen, uavhengig av faktisk bruk. Sekundærboliger verdsettes skattemessig som 100 % av beregnet markedsverdi og vil kunne gi en høyere formuesverdi. Kjøpers risiko og ansvar.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse. Info fra kommunen ang feiing; 26-03-2025 Siste gang feiet 30.04.2020 - Middels sotmengde -
Kontrollert fra sotluke med speil.

Informasjon om strømforbruk

Det er gravd ned strømkabel inn til fjøsveggen. Det er også lagt fiberrør helt frem til huset, men leverandørene har ikke sendt ut tilgang i dette området enda. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

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 1 830 000

Omkostninger kjøper

1 830 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

47 140 (Omkostninger totalt)

64 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 877 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 894 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 896 840 (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 5 536 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg til abonnement vann ovenfor, faktureres det for forbruk vann kr 20,89 pr m³. Har snakket med teknisk v/Alexander Båfjord angående slam. Han sier at det er gitt utslippstillatelse i 2020. Avløpsanlegget er godkjent men ikke ferdigstilt. Det er derfor ikke fakturert for slamtømming og heller ikke kommet på tømmerute

Formuesverdi primærbolig

Kr 69 850 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at dette er en enebolig som benyttes som fritidsbolig. Da regnes dette juridisk og skattemessig som en boligeiendom (sekundærbolig) basert på registrering i matrikkelen, uavhengig av faktisk bruk. Sekundærboliger verdsettes skattemessig som 100 % av beregnet markedsverdi og vil kunne gi en høyere formuesverdi. Kjøpers risiko og ansvar.

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

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 202, bruksnummer 101 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:

5060/202/101:

24.04.1989 - Dokumentnr: 3079 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1750 Gnr:2 Bnr:15

01.01.2018 - Dokumentnr: 82636 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:2 Bnr:101

01.01.2020 - Dokumentnr: 27321 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5050 Gnr:2 Bnr:101

24.04.1989 - Dokumentnr: 3080 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:202 Bnr:6

Rett til vei, vann og kloakk.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler.

Kommentar: Teknisk etat v/Alexander Båfjord sier at det er gitt utslippstillatelse,

avløpsanlegget er godkjent, men ikke ferdigstilt. Det

er derfor ikke fakturert slamavgift og heller ikke kommet i tømmerutine.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan vedtatt

LNF sone 1

Kommentar:

Eiendommen ligger i LNF-område sone 1 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund. LNF sone 1 = landbruks-, natur- og friluftsførmål uten bestemmelser om spredt bebyggelse. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. Planen har vært på 2.gangs høring. I forslaget til ny plan er eiendommen foreslått som LNFR-område uten bestemmelser om spredt bygging.

Adgang til utleie

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk. og tilstede ved overtakelse
3 800 Utlegg fotograf, fra kr 3800
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 80 850

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

07.03.2026



















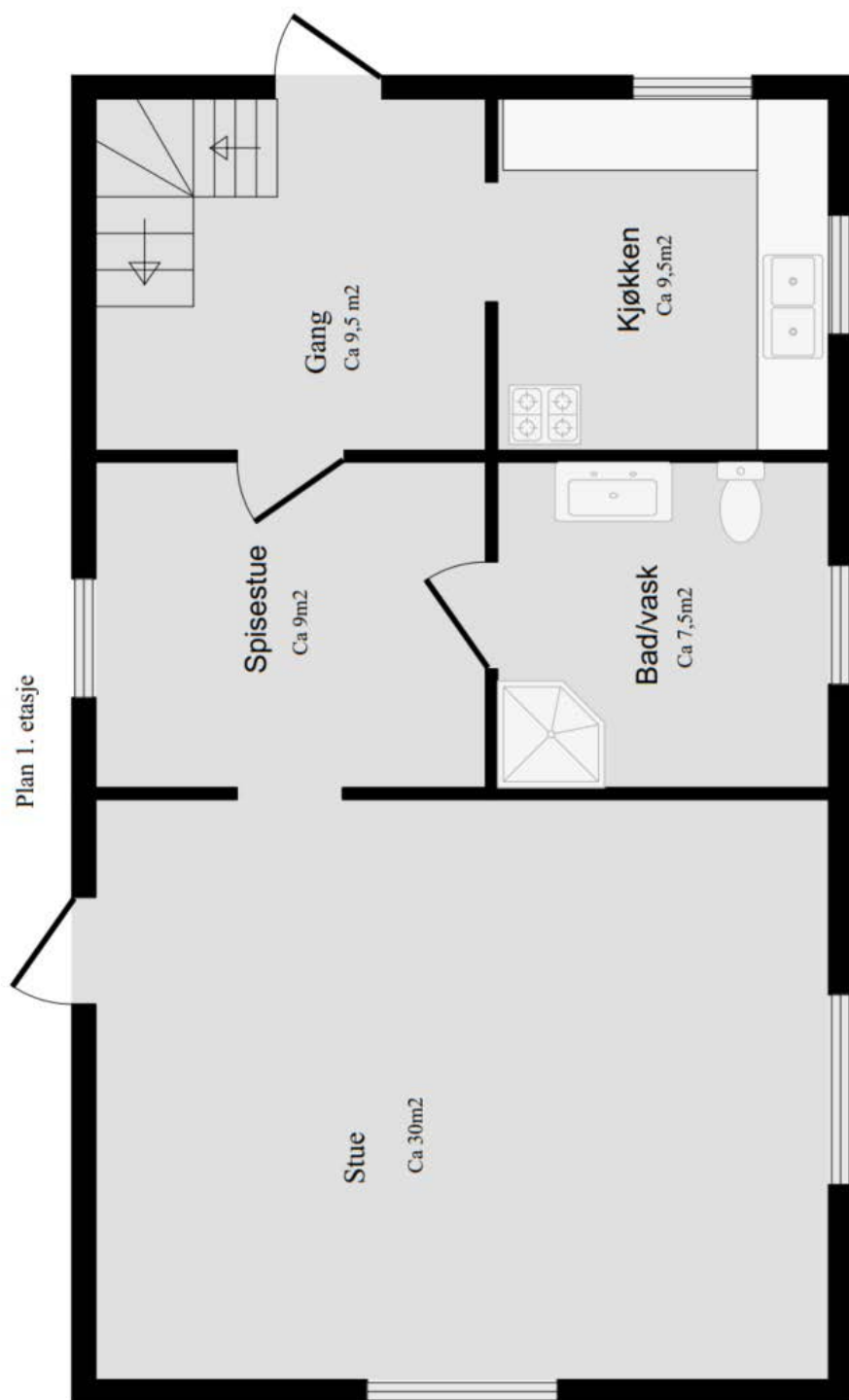








Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 202, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 20355-1434

Referansenummer: VK6055

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig i 2 etasjer der det opplyses om at eldste del trolig er fra ca. 1850 og at den er tilbygget i 1961.

Det er foretatt en del oppgraderinger de siste 20 årene med vinduer og utvendig kledning fra ca. 2006 og fram til ca. 2015. Dette vurdert ut fra alder på vinduer. Ellers er det etablert baderom samt vann og avløp i 2020 samt mye av elektrisk anlegg. Ellers en del overflater samt med maling av det meste av tak og vegger siden 2020. Det er og lagt inn foringsrør i pipe i 2022 samt ny vedovn i stue samt montert luft til luft varmepumpe.

Ut fra tilstand må det påregnes oppgradering av selve taktekkingen inkl. deler av undertaket på kort sikt da det er lekkasjer som har medført råteskader i treet ved gavler på begge ender av boligen. Anbefales og da at det monteres takrenner for å begrense fuktpåkjenning på fasader der det er en del råteskader som krever utskifting av deler av kledningen. Ellers vises det til kapittel Konstruksjoner angående de enkelte avvik og tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eternittskifer lagt på undertak av treet og papp. Taket er besikket fra bakkenivå. Noe ukjent alder men er trolig fra da bygningen ble tilbygget i 1961

Bygningen har ikke takrenner og nedløp

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldste del fra 1800 tallet og tilbygg fra 1961

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Er som både toppsving og sidehengslet. Vinduer er oppgradert mellom 2006 og 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdør i stue som malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med gulv som malte tregulv, belegget og laminat. Vegger med malt panel, mate panelplater og malte glatte plater. Tak med malt og beiset panel og malte plater. Eier opplyser om at mye av overflatene er malt siden 2020.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe der det er montert foringsrør i 2023. Pipe er med pussede og malte overflater. Sotluke i kjøkken. Nyere vedovn i stue og en eldre vedovn plassert i spisestue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale

trespiler mens det er liggende bord på rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje

Innvendig har boligen malte heltre profilerte dører samt 1 finerdør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom etablert i 2020 med belegg på gulv, trepanel på vegger og

malt panel i tak. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og en brukt innredning som er oppusset og malt samt at det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det anbefales avtrekk direkte ut iht. dagens standard men ut fra dagens bruk så vurderes løsningen funksjonell

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap med avrenningsløsning ut i bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av plast med begrenset vurdering da det meste ligger under bjelkelag. Alt av rør på baderom nytt i 2020 i forbindelse med bygging av våtrommet

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og vurderes tilfredsstillende og funksjonell ut fra dagens bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe i stue montert i 2022

Sikringskap plassert i 2. etasje. Nytt inntak og innhold i sikringskap i 2020

Brannslukningsapparat og røykvarsler i begge etasjer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser som sand

Det er ukjente forhold angående drenering men ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering men at det dreneres via stedlige masser som sand

Noe ukjent angående mur da det er lite synlig da kledning ligger helt ned mot terreng men ut fra det som kunne avdekkes er det trolig mest naturstein som ligger på bakken

Terreng omkring boligen er flatt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger og det er trolig ikke tegninger i kommunens arkiver grunnet alder

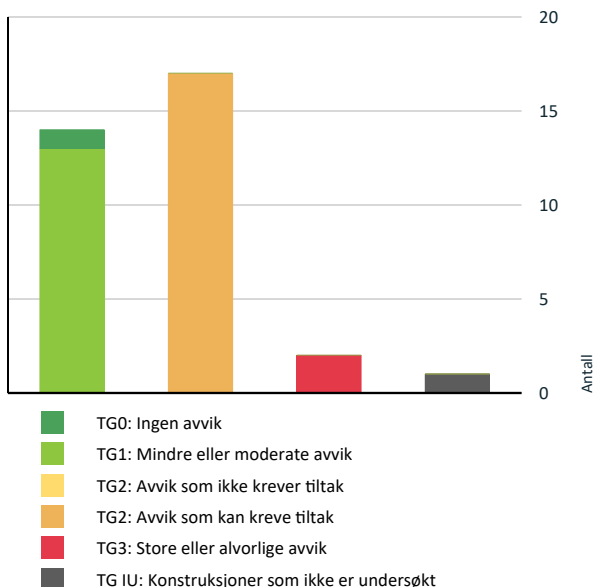
Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er en eldre driftsbygning og det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

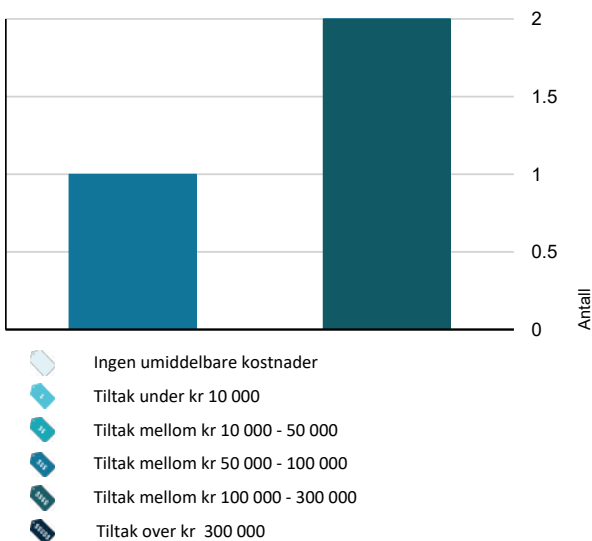
Sammendrag av boligens tilstand

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 driftsbygning er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør stue. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1850

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikehold de siste 20 årene

Kommentar

Tilbygget 1961

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av eternittskifer lagt på undertak av tre og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men er trolig fra da bygningen ble tilbygget i 1961

Årstall: 1961

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Det ble registrert en del råteskader langs begge gavler og forhøyede fuktverdier som indikerer utettheter i taktekingen. Selve taktekingen har og oppnådd forventet levealder samt med mye groing av mose. Og større råteskader i forkantbord

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Ut fra de avdekkede forhold med råte og slitasje/alder må det påregnes oppgradering av undertak og takteking på kort sikt for å begrense fare for fuktskader i selve konstruksjon. Det bemerkes at taktekingen trolig inneholder asbest med de tiltak som kreves ved eventuelt riving.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har ikke takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Bygningen har ikke takrenner som medfører økt fuktbelastning på fasader som har medført råteskader i forkantbord og nedre del av kledning på vegg. Det er montert takstige men denne er kun med bølge over møne og ikke innfestet i konstruksjon. Pipe mangler og heldekkende beslag men eldre beslag ned mot tak som kan medføre lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefales montering av takrenner for å redusere fuktpåkjenning på fasader samt innfesting av takstige grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på eldste del og bindingsverk på tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er i deler av nedre del av kledning på vegg råteskader som skyldes at kledning står nært bakken samt at det er fuktpåkjenning fra takvann grunnet manglende takrenner. Ukjent angående eventuelle skader i konstruksjon men avdekkes ved utskifting av kledning. På gavlvegg over inngang er det liggende kledning uten noe vindspærre bak som medfører utettheter og ved vind og regn kan det trenge inn vann. Det ble ved befaring registrert forhøyede fuktverdier men ingen spesielle tegn til råte.

Ellers er deler av kledning med noe ufagmessig utførelse og spesielt rundt deler av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregnes utskifting av råteskadet kledning samt undersøkelser angående eventuell skader i konstruksjon. Kan og anbefales større avstand fra terreng og opp til kledning men dette er utfordrende da bygningen er med lav grunnmur. Angående kledning på gavlvegg kan det anbefales ved eventuelt oppgradering monteres vindspærre og utlekting bak kledning for å redusere fare for fuktinntrengning på kaldloft.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Eldste del fra 1800 tallet og tilbygg fra 1961

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert større missfarging av deler av konstruksjon og spesielt ut mot ender av tak. Registrert råte på tretto men ikke større utvikling på selve konstruksjon men med noe forhøyede fuktverdier. Takkonstruksjon er og med noe skjevheter og noe nedbøyninger som trolig skyldes setninger av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ved eventuelt tiltak på taktekking med undertak foretas nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak på de ytterste sperrene. Angående skjevheter/nedbøyninger så vurderes dette ikke kritisk men anbefales holdes under oppsikt. Deler av tak i 2. etasje er etterisolert de senere år noe som kan være en risikokonstruksjon med tanke på kondensering da det på slike eldre bygninger ikke er dampspærre i himling



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Er som både toppsving og sidehengslet. Vinduer er oppgradert mellom 2006 og 2015 og vurderes i god stand med normal funksjon.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør vurderes ut fra alder i god stand og med god funksjon. Noe mindre utsvelling i nedre del men vurderes ikke kritisk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør stue.

Balkongdør i stue som malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tar noe mindre i karm samt henger ned noe på åpningsside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe justering for å opprettholde god funksjon og unngå ekstra slitasje som reduserer levetid.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med gulv som malte tregulv, belegg og laminat. Vegger med malt panel, mate panelplater og malte glatteplater. Tak med malt og beiset panel og malte plater. Eier opplyser om at mye av overflatene er malt siden 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflatene er av eldre dato med naturlig en del oppsprekking/ slitasje men ut fra alder i bra stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak men oppgraderinger/ vedlikehold kan tas over tid og behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i 1. etasje foretatt målinger i stue på 40 mm, 35 mm på kjøkken. I 2. etasjer det. I 2. etasje er det målt i gang og 1 soverom med på gang målt 30 mm på hele rommet. Ellers avvik på 10-25 mm.

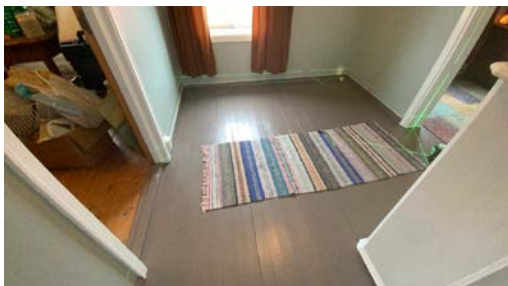
Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt oppretting av skjevheter vil dette spesielt i 2. etasje være utfordrende da det i mye av etasjen er med lav takhøyde og ved oppretting vil dette medføre enda lavere høyde

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe der det er montert foringsrør i 2023. Pipe er med pussede og malte overflater. Sotluke i kjøkken. Nyere vedovn i stue og en eldre vedovn plassert i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 30 cm fra sotluke til brennbart materiale på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montering av plate med ubrennbart materiale på vegg ved siden av sotluke.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Ut fra opplysninger er det begrenset avstand fra etasjeskille og ned til bakkenivå. Eier opplyser om at da baderommet ble etablert ble revet alt unntatt bjelker og at det da ikke ble avdekket svekkelser eller råte i denne delen. Det har i stue vært en luke i gulv og i tidligere salgsprospekt fra 2020 er det bemerket noe mørkere materialer som kan skyldes fukt og en løst stubbloftslekte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales at det etableres luke i gulv for inspeksjon men da bygningen står lavt ned til terreng vil det være begrenset mulighet til inspeksjon under hele bygningen.

IG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler mens det er liggende bord på rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk på trapp er 86 cm mens rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje er med høyde 76 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav men vurderes ut fra alder funksjonelt. Trapp er og noe brattere enn dagens trapper men oppfyller funksjonskravet for trapper i slike fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vurderes ikke behov for tiltak ut fra de avdekkede forhold og trapp oppfyller funksjonskravet ut fra dagens bruk.

IG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltre profilerte dører samt 1 finerdør

Vurdering av avvik:

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

Dører er av eldre dato med påregnelig noe slitasje og skjevheter som gjør at en del dører tar noe i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kan anbefales tiltak på dører som tar i terskel/karm for å opprettholde funksjon og at dører enkelt kan lukkes og åpnes. Ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig behov og bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom etablert i 2020 med belegg på gulv, trepanel på vegger og malt panel i tak. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og en brukt innredning som er oppusset og malt samt at det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

IG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak som malt trepanel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

IG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 8 mm men det er oppbrett på belegget 15 mm opp på terskel. Det er noe mindre avvik i forhold til dagens

Tilstandsrapport

krav men vurderes funksjonelt og i bra stand ut fra dagens bruk som fritidsbolig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under kabinett med noe begrenset tilgang for kontroll og renhold uten at kabinett tas fram

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at kabinett tas fram med jevne mellomrom for rengjøring av sluk for å sikre god avrenning



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med en brukt baderomsinnredning som er oppusset, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte på vegg

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begrenset tilluft. Det er en spalte mellom terskel og dørblad men da gulv i våtrom er hevet og dør står på eksisterende gulv vil det være begrenset effekt på lufttilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales tiltak på bedre lufttilførsel for å sikre god ventilering av rommet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er fra 2020 og det benyttes dusjkabinett og vegger er utført som gir begrenset mulighet for vurdering. Ikke avdekket negative forhold ved fuktsøk på overflater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken som eldre plassbygget innredning med malte finer/trefronter og malt benkeplate i tre. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes funksjonelt ut fra dagens bruk men er av eldre dato med naturlig noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens bruk av boligen så vurderes innredning funksjonell og antas ved normalt vedlikehold å ha en del restlevetid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det anbefales avtrekk direkte ut iht. dagens standard men ut fra dagens bruk så vurderes løsningen funksjonell

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med avrenningsløsning ut i bad/vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med begrenset vurdering da det meste ligger under bjelkelag. Alt av rør på baderom nytt i 2020 i forbindelse med bygging av våtrommet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er etablert stakeløsning så vurderes løsningen funksjonell ut fra dagens bruk og det kan foretas enkel staking fra sluker og avløp på tilkoblet utstyr.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og vurderes tilfredsstillende og funksjonell ut fra dagens bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe i stue montert i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i 2. etasje. Nytt inntak og innhold i sikringskap i 2020

Generell kommentar

Kan anbefales kontroll av egen installasjon på enkelte stikkontakter

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler i begge etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser som sand

Fuktsikring og drenering

Det er ukjente forhold angående drenering men ut fra det som kunne avdekkes er det ikke etablert drenering men at det dreneres via stedlige masser som sand

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ut fra bygningens alder samt at det er sand som masser i grunn vurderes forholdet tilfredsstillende og grunnmurer er og trolig ikke gravd spesielt ned i bakken som gir eventuelt drenering/ fuktsikring begrenset effekt da den blir liggende helt opp til terrengoverflate.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Noe ukjent angående mur da det er lite synlig da kledning ligger helt ned mot terreng men ut fra det som kunne avdekkes er det trolig mest naturstein som ligger på bakken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murer er av eldre dato og er vurdert ut fra dette da murer er lite tilgjengelig da kledning i hovedsak går ned til bakken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at forhold angående murer holdes under oppsikt samt at det anbefales videre undersøkelser ved oppgradering av kledning da det gis bedre tilkomst for vurderinger.

TG 2 Terrengforhold

Terreng omkring boligen er flatt

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset fall fra bygningen men ut fra at det opplyses om at det er stedlige masser av sand som gir god drenering vurderes forholdet tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at man foretar jevnlig tiltak for å hindre at gress vokser opp til kledning som medfører økt fuktbelastning og råteskader. Det kan og vurderes justering av terrenget da det anbefales at det er helning 1:50 inn til 3 meter fra mur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1850

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Eldre driftsbygning trolig fra 1800 tallet oppført på steinmur. Veggkonstruksjon som bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater type bølgeblikk.

Bygningen framstår med større slitasje og skjevheter og tilstand og må påregnes større tiltak på hele bygningen hvis den fortsatt skal benyttes. Dette og med tanke på sikkerhet

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	5 532
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 680 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 050 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 340 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	460 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 510 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

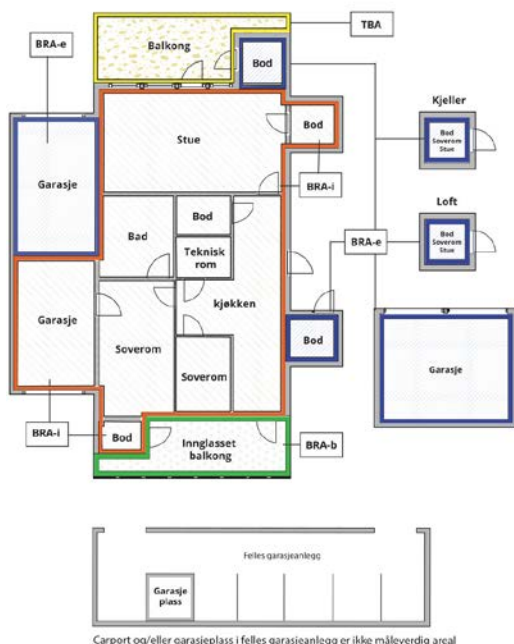
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	67			67			67
2. Etasje	30			30		37	67
SUM	97					37	134
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Spisestue, Bad		
2. Etasje	Soverom, Soverom der deler er med lav takhøyde, Soverom der deler med lav takhøyde, Soverom med lav takhøyde, Bod, Gang med lav takhøyde, Gang 2		

Kommentar

Deler av rom i 2. etasje med ikke målbart areal grunnet noe lav takhøyde men er medtatt i bygningens oversikt over rominndeling. 2 soverom er deler av rommet med målbart areal mens deler er under 1,9 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger og det er trolig ikke tegninger i kommunens arkiver grunnet alder

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Baderom

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		280		280
SUM		280		
SUM BRA	280			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er en eldre driftsbygning og det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	89	8
Driftsbygning	0	280

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Ayla Teresa Skarstad	Kunde
	Børge Ofstad	Samboer til kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	202	101		0	899.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvåsveien 125

Hjemmelshaver

Skarstad Ayla Teresa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med landlig og skjermet beliggenhet på Lauvøy med ca 15 min. kjøring til Rørvik

Adkomstvei

Adkomst via privat veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplan

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med noe plenarealer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
620 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Ingen spesielle kommentarer.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK6055>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ayla Teresa Skarstad

Boligen

Elvåsveien 125

7900 Rørvik

5060-202/101/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Weides rørservice as

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger

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

♦ **Ja**

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

Lagdt nytt gulvbelegg i forbindelse med bygging av bad.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Vanninntrengning ved vindskier, i henvisning til takst rapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier byttet noe bordkledning, vinduer og dører. Produksjons dato på vindu er 2009

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Idar Evenstad, wedde rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet avløp med tilhørende Septikktank og innfiltreringsgrøft

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Faglært samboer

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn stålrørsforing i pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elcom, elman, NTE, tensio

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon bad, sikringsskap og kjøkken . Forsterkning av inntak

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Gammelt fjøs

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

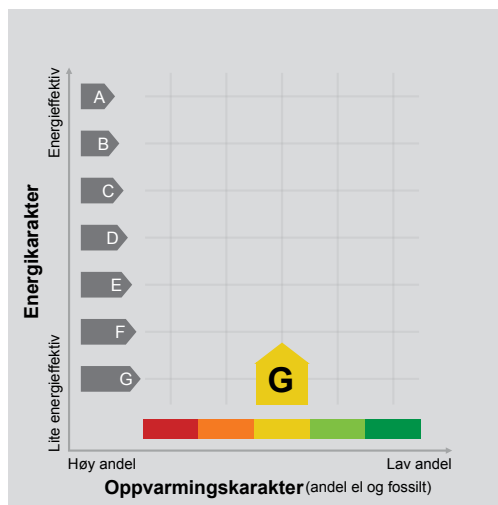
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Elvåsveien 125
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	202
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186713680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110582
Dato	25.04.2025



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

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

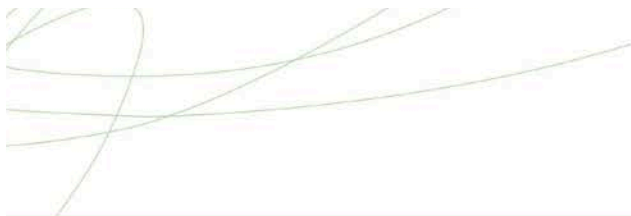
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1850
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 202 **Bruksnr.:** 101**Adresse:** Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250024

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2213,33
Renovasjon		1609
Branntilsyn, feiling		406,40
Eiendomsskatt		1308

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.01.2025	142

Kommentar

I tillegg til abonnement vann ovenfor, faktureres det for forbruk vann kr 20,89 pr m3. Har snakket med teknisk v/Alexander Båfjord angående slam. Han sier at det er gitt utslippstillatelse i 2020. Avløpsanlegget er godkjent men ikke ferdigstilt. Det er derfor ikke fakturert for slamtømming og heller ikke kommet på tømmerute.

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.



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 26.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 202 **Bruksnr.:** 101

Adresse: Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK

Referanse: 1707250024

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
-------------	--

Kommentar

Teknisk etat v/Alexander Båfjord sier at det er gitt utslippstillatelse, avløpsanlegget er godkjent, men ikke ferdigstilt. Det er derfor ikke fakturert slamavgift og heller ikke kommet i tømmerutine.

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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	202	Bruksnr:	101	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK						
Dato:	26.03.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

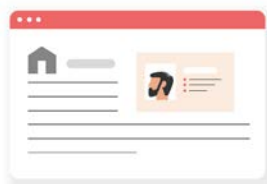
	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CGH1841
Matrikkel: 5060-202/101/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ayla Teresa Skarstad



Adresse:
Elvåsveien 125,
7900 RØRVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
dokumentasjon.pdf	ELCOM AS	Elektriker	2025-03-10

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 202, Bruksnr 101	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	401 Lauvøy
Veiadresse:	Elvåsveien 125, gatenr 50137	Valgkrets:	15 Rørvik
	7900 Rørvik	Kirkesogn:	9110806 Vikna
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nordistuen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.04.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	899,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/202/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/202/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.04.1989	Avgiver	1750/2/15	-900,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/202/101	900,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Helårsb.benyttas som fritidsb. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elvåsveien 125	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	114,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	114,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	186713680			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				57,0	57,0				
H02				57,0	57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	200,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	200,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	186713699			Antall etasjer:		

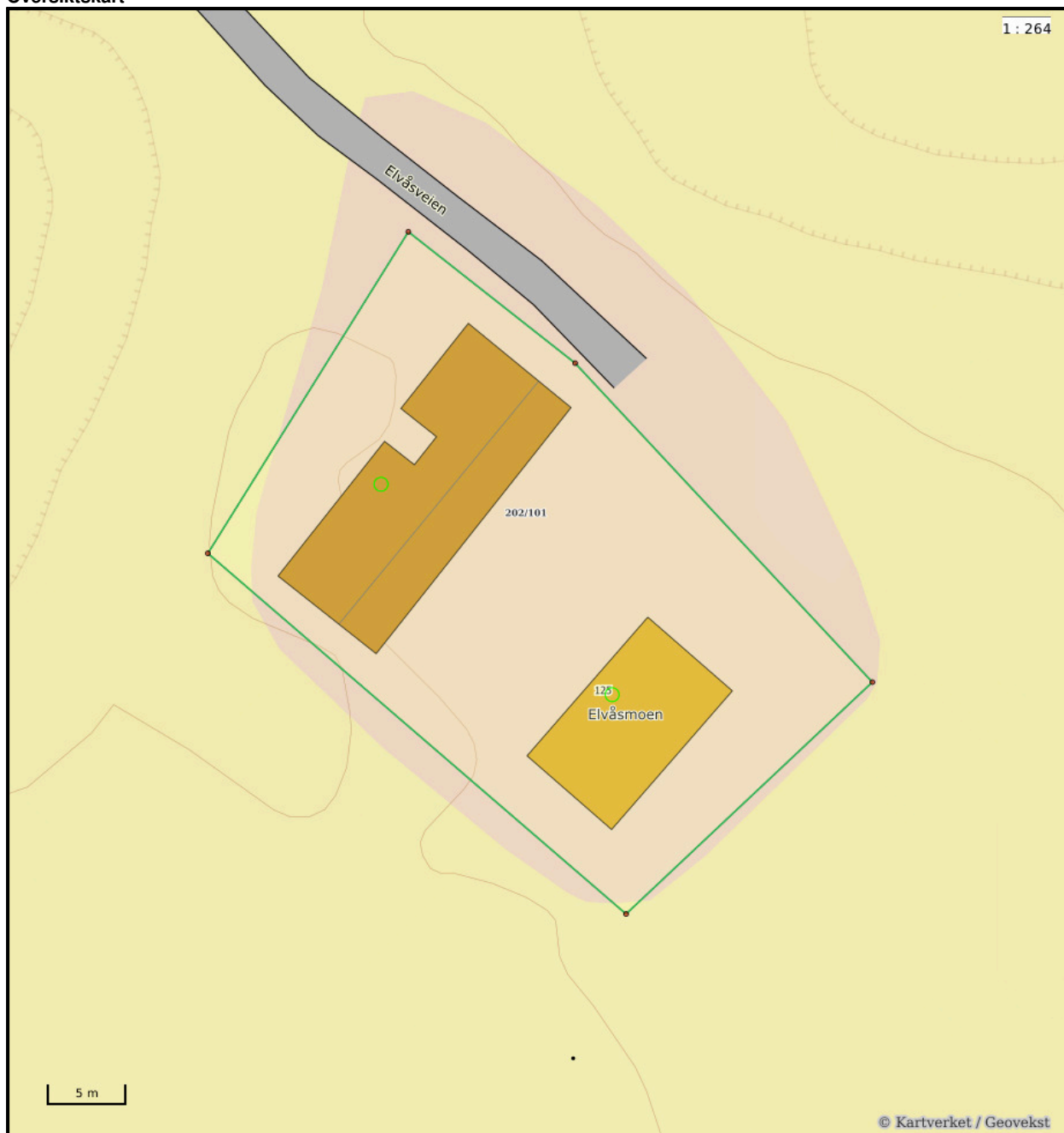
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				200,0	200,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

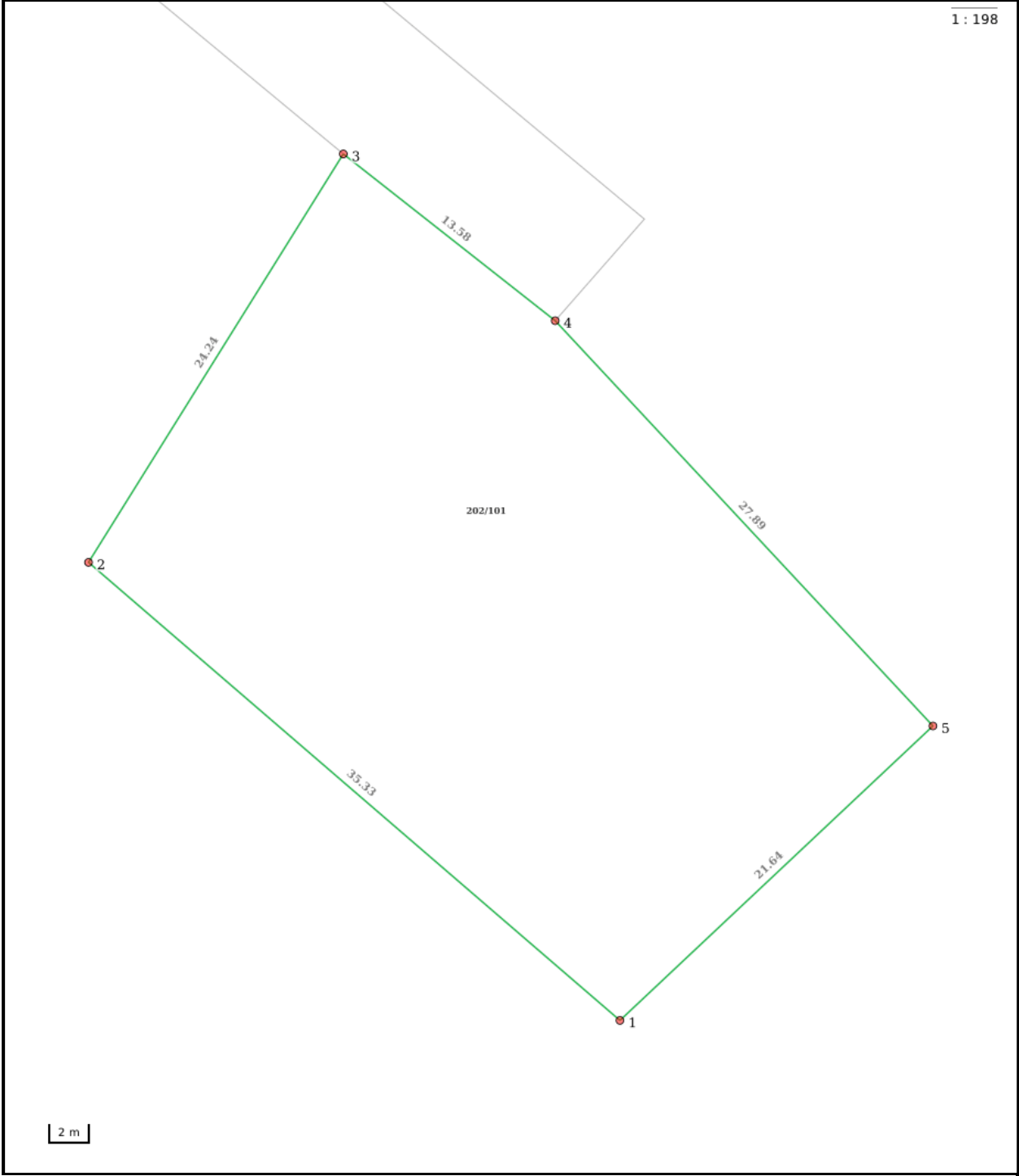
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

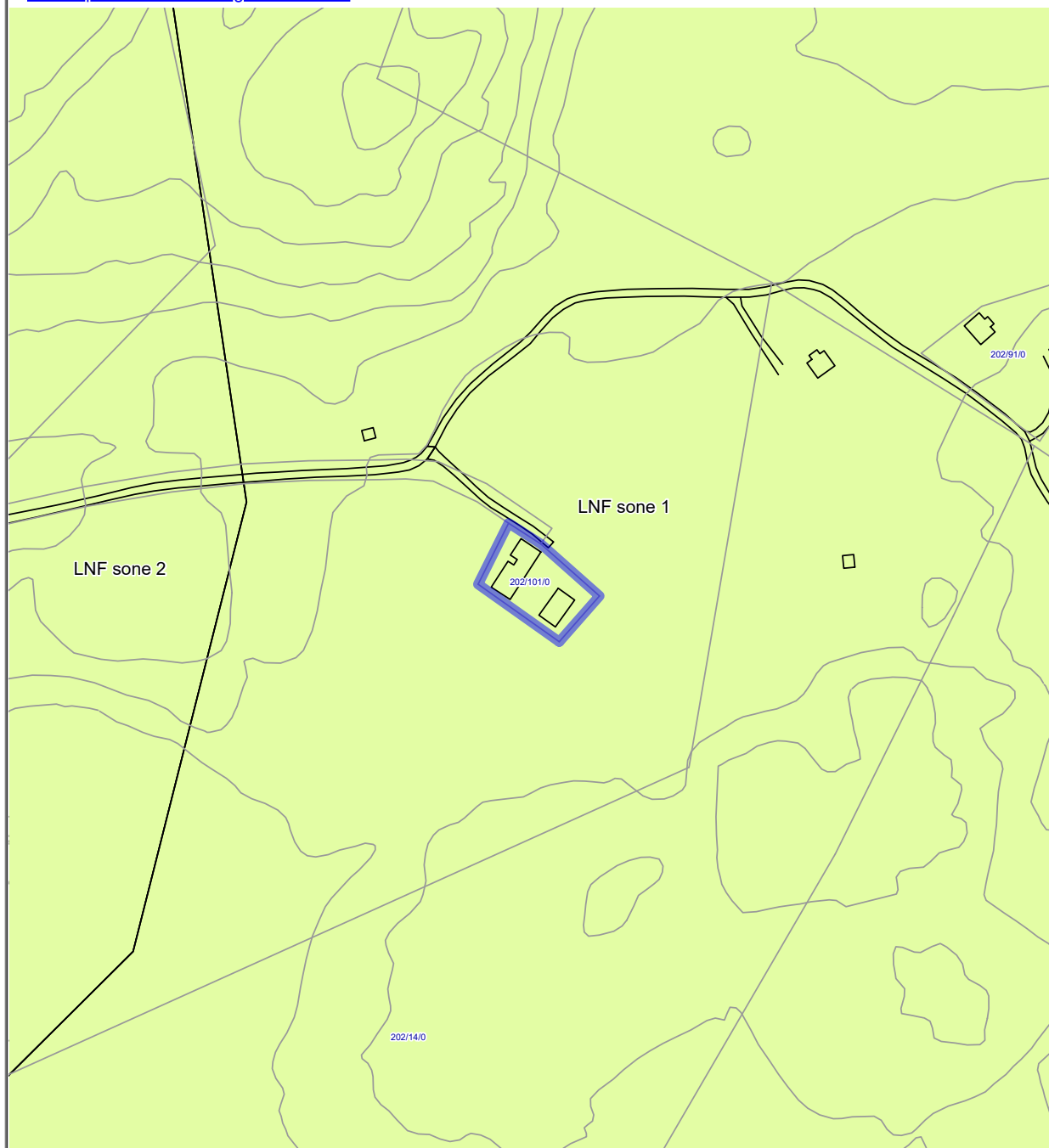
Areal: 899,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 203 243,12	610 846,21	35,33m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 203 263,55	610 817,39	24,24m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 203 285,24	610 828,21	13,58m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 203 277,89	610 839,63	27,89m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 203 259,38	610 860,49	21,64m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 202	Bnr: 101	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Elvåsveien 125, 7900 RØRVIK				
Hj.haver/Fester:						
NÆRØYSUND KOMMUNE	Dato: 26/3-2025 Sign:				Målestokk 1:2000	

X [Raster-problem: Gunnkartgratoneraster1](#)



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

Del 3

Bestemmelser til planen

Byggeområder (PBL § 20-4, pkt. 1)

Det er lagt ut 19 nye byggeområder for boliger, fritidshus og industri i planen. Forhold som vektlegges ved utbygging er: Nærhet til eksisterende infrastruktur, trygg skoleveg og tilrettelegging for alternative transportformer. Videre egnethet for bebyggelse ut fra nærings- og samfunnsmessig forhold, natur-, miljø- og friluftshensyn, kulturminner, reindrifts- og landbruksmessige hensyn.

Restriksjonsområde for flyplassen

For området rundt, og luftrommet over Rørvik lufthavn er det fastsatt regler for bruk av området. Dette er gjort greie for på BRA-kart (Building Restriction Area) datert 23.02.2005 for flyplassen.

Arealplankartet til kommuneplanen 2010 – 2014 legger BRA – kartet til grunn for restriksjoner på bygninger i det aktuelle området. Alle nye reguleringsplaner innenfor båndleggingsområdet skal innarbeide høyderestriksjoner i form av hensynssoner.

Saksbehandlingen skal skje i henhold til retningslinjer gitt for utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i byggerestriksjonskart (BRA-kart) og høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg).

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen.

Bestemmelser

Før det gis byggetillatelse eller fradeling for oppføring av boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse skal det kreves godkjent reguleringsplan.

Bygninger tillates ikke oppført

nærmere sjøen enn 100 meter og vassdrag enn 30 meter.

Nye boligområder skal ha ferdigstilt gang- og sykkelveg før de tas i bruk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal nødvendig areal for lekeplass være sikret og opparbeidet. Det skal avsettes 0,4 daa nærlekeplass for hver 25 bolig.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligområder med større avstand enn 500 meter til nærmeste friområde åpent for allmenn ferdsel, skal det sikres og opparbeides et areal på min. 1,5 daa til lekeplass/park før det gis byggetillatelse for nye boliger.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal ikke arealer brattere enn 1:3 regnes inn som en del av lekeareal eller uteoppholdsareal.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal ikke lekeplass og uteoppholdsarealer plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

Byggeområder for fritidsbebyggelse på dyrket og dyrkbar mark er ikke tillatt.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 20-4 nr. 2)

Landbruks-, natur- og friluftsområder er forbeholdt aktiviteter og virksomhet knyttet til stedbunden næring. Det er ikke tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som ikke er knyttet til formålet LNF. Dette med de unntak som er gitt nedenfor. Det er foretatt en tredeling av LNF-områdene:

LNF-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse – (sone 1)

I LNF-områder er det bare tillatt med tiltak som kan karakteriseres som "stedbunden næring", dvs. tradisjonell landbruksvirksomhet. Alle andre tiltak vil være i strid med LNF-formålet.

Området omfatter deler av Vikna der det er registrert lite nybygging i siste planperiode, øyer hvor det ikke er eller har vært bebyggelse/bosetting. Videre er viktige områder for reindrifta inkludert.

Bestemmelser (sone 1)

Gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse etter brann eller naturkatastrofe tillates kun i samme størrelse og på samme sted som før ødeleggelsen.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke medfører driftsulempe for landbruket og miljømessige ulemper for omgivelsene, som for eksempel støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse - (sone 2)

LNF-område hvor det er mulig med spredt erverv-, bolig- og fritidshus. Dette gjelder områder der det fra før er foretatt tekniske inngrep i form av bygninger, veier o.a. Bygning kan som hovedregel ikke oppføres nærmere sjø enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann jf. PBL-2008 § 1-8 (tidl. PBL-1985 § 17-2). Unntak kan gjøres der det fra før foreligger tekniske inngrep slik som vei og eller eksisterende bebyggelse nærmere strandlinjen.

Bestemmelser (sone2)

I denne sonen tillates det i planperioden fradeling og oppføring av et begrenset antall fritidshus - inntil 20. Antall boliger tillatt er 12 og erverv 6.

Bygningers plassering, høyde-

plassering og høyde fastsettes i samsvar med BRA-kartet, ellers gjelder § 70 i PBL-1985.

Bygninger kan ikke oppføres i 100-metersbeltet langs sjø målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, dog kan bygg som legges på øversiden av eksisterende vei og/eller bygning(er) tillates.

Bygninger tillates ikke oppført nærmere innsjø og vassdrag enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bebyggelse skal ikke plasseres på områder som har stor regional og nasjonal verdi for biologisk mangfold.

Maksimal avstand fra eksisterende bygg og/eller vei settes til 80 meter.

Det tillates fradeling av tomter til fritidsbebyggelse begrenset oppad til 2 dekar.

Fritidshus som tillates pr. tomt er ei hytte og ett naust/uthus. Dersom det finnes flere hytter i området skal naust og evt. brygge samlokaliseres.

Ved oppføring av flere enn to fritidshus innenfor et areal på 10 dekar, skal det utarbeides bebyggelsesplan.

For ervervsbebyggelse som overstiger 200 m² kreves bebyggelsesplan.

Bygging på dyrka og dyrkbar mark er ikke tillatt.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke medfører driftsulempe for landbruket og miljømessige ulemper for omgivelsene, som for eksempel støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke

innebærer fradeling. Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (sone 3)

Omfatter øyer i Viknas skjærgård hvor det eksisterer/har eksistert bosetting/bebyggelse. Unntatt er øyer som er underlagt vern etter annet lovverk enn PBL. Her gjelder egne bestemmelser. Innenfor svartstiplet linje som utgjør LNF-sone 3 kan det kun settes opp fritidshus.

Bestemmelser (sone 3)

Det tillates fradeling og oppføring av inntil 8 fritidshus i planperioden.

Bygningers plassering, høydeplassering og høyde fastsettes i samsvar med BRA-kartet, ellers gjelder § 70 i PBL-1985.

På øyer med eksisterende bebyggelse vil det kun være tillatt med ett fritidshus per eksisterende bygning/hustuft. Maksimal avstand fra eksisterende bygning settes til 50 meter.

Bebyggelse skal ikke plasseres på områder som har stor regional og nasjonal verdi for biologisk mangfold.

Nødvendig infrastruktur slik som flytebrygge/kai skal samlokaliseres på den enkelte øya.

Innenfor området skal minsteavstanden på bygningskroppen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, tilpasses topografi og data for framtidig havnivåstigning/maks. stormflo.

Skjemmende fargebruk på bygninger

er ikke tillatt. Farger som tillates er nyanser i hvitt, grått, brunt og rødt.

Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Maks. pilarhøyde settes til 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng.

Maksimal samlet arealstørrelse for bebyggelse på fritidseiendommer settes til BYA 130m². Byggearealet inkluderer alle former for målbart areal, jfr. NS 3940 (areal og volumberegninger for bygninger). Mønehøyden skal være maks 5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Område for råstoffutvinning, masseuttak (PBL § 20-4 pkt. 3)

Bestemmelser (råstoffutvinning)

I område for masseuttak skal det utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til uttak.

Båndlagte områder (PBL § 20-4, pkt. 4)

I Vikna er de største båndlagte områdene vernet etter naturvernloven/ (naturmangfoldloven), viltloven kulturminneloven, luftfartsloven og vannressursloven. Betydelige arealer er også båndlagt etter PBL, der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Disse områdene er angitt som hvite felt og/eller med skravur på plankartet.

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4 f.l. nr 5)

I sjøområdet er plan- og bygningslovens virkeområde avgrenset av grunnlinjen langs de ytterste skjær. Plan- og

bygningsloven, akvakulturloven og havne- og farvannsloven er viktige for forvaltningen av kommunens sjøarealer. I tillegg er betydelige sjøarealer underlagt naturvernloven, viltloven og

etter hvert kulturminneloven. Inndelingen av sjøarealene i ulike bruksformål framgår av plankartet og i retningslinjene for sjøområdene.

Gjeldende reguleringsområder utenfor Rørvik tettsted:

Nr	Lokalisering/ område	Kategori
YR1	Hunnestad	Hyttefelt
YR2	Valøy havn	Havn
YR3	Lillesul - Skjærgårdscamping	Spesialområde - Camping
YR4	Åksetvågen – Vikna Sjøgrend	Hyttefelt
YR5	Staulan	Hyttefelt
YR6	Austafjord	Lokalsenter
YR7	Sæternes - Sjøenget	Spesialområde – Camping/hytter
YR8	Ramstadlandet	Havn
YR9	Hasfjord	Hyttefelt
YR10	Ytre Vikna Vindmøllepark	Vindmøllepark
MR1	Bergsnov	Hyttefelt
MR2	Olsvika – Vannhagan	Hyttefelt
VR1	Sør-Gjæslingan	Spesialområde – Bevaring
VR2	Evenstad	Spesialområde – Camping
VR3	Rørvik Lufthavn	Flyplass
VR4	Ryem Steinbrudd	Masseuttak
VR5	Flerengstrand	Industri
VR6	Stakkskaret	Masseuttak
VR7	Stakkskaret	Industri
VR8	Lauvøyvågen	Boligfelt
VR9	Lauvøyvågen rorbuer	Rorbuer
VR10	Rørvik skytefelt	Skytefelt

Planlagte reguleringsområder utenfor Rørvik tettsted:

Nr	Lokalisering/ område	Kategori
Y1	Nordøyan	Hytter-/rorbuer
Y2	Hunnestadstranda nord	Hytter/fritidshus
Y3	Roaldsvika	Hytter/fritidshus
Y4	Valøya	Hytter/fritidshus
Y5	Ramstadlandet	Hytter/fritidshus
Y6	Hasfjord	Hytter/fritidshus
M1	Bjørsvika	Hytter/fritidshus
V1	Evenstad	Hytter/fritidshus
V2	Hatten	Boliger
V3	Sjøhaugen	Boliger
V4	Nyvegen	Industri
V5	Byåsen	Boliger
V6	Engan	Boliger
V7	Sørøya, Lauvøya	Hytter/fritidshus
V8	Sagstøhaugen, Lauvøya	Hytter/fritidshus
V9	Holmen, Lauvøya	Hytter/boliger/erverv
V10	Moen, Lauvøya	Hytter/boliger

Eksisterende lokaliteter til akvakultur:

Nr	Område	Type	Art
L1	Bondøya	Matfisk	Laks
L2	Breivika	Matfisk	Laks
L3	Edøya	Matfisk	Laks
L4	Geitholmen	Matfisk	Laks
L5	Helligholmen	Matfisk	Laks
L6	Humulen	Matfisk	Laks
L7	Kjeldholmen	Matfisk	Laks
L8	Kråkøya	Matfisk	Laks
L9	Kvaløya	Matfisk	Laks
L10	Nordgjæslingan	Matfisk	Laks
L11	Stor-Ravnholmen	Matfisk	Laks
L12	Tjærnholmen	Matfisk	Laks
L13	Kyrøyene	Matfisk	Laks
L14	Lille Sandholm	Skalldyr	Blåskjell
L15	Flerengstrand	Slakteri	Laks
L16	Rørvik - fryseri	Slakting – matfisk	Laks
L17	Sørvikvågen	Slakteri	Laks
L18	Ryumsjøen/Reipholmen	Matfisk, settefisk, stamfisk	Kveite

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/202/101/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.3.2025



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

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/202/101/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.3.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

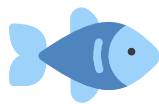
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

Elvåsveien 125

Avstand til sjø

291 m



Offentlig transport

✈ Rørvik lufthavn Ryum	23 min 🚗
🚗 Karl Fures vei Linje 660	14 min 🚗 10.2 km
🚗 Nylandet Linje 660	14 min 🚗 10.5 km

Avstand til byer

Namsos	2 t 11 min 🚗
Steinkjer	3 t 19 min 🚗
Trondheim	5 t 8 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Amfi Rørvik	18 min 🚗
🚗 Rørvik lufthavn, Ryum P1	23 min 🚗

Aktiviteter

Nærøysund Golfklubb	26 min 🚗
---------------------	----------

Sport

⚽ Rørvik skole Ballspill	14 min 🚗 10.5 km
⚽ Rørvik svømme Aktivitetshall, fotball, friidrett	15 min 🚗 10.9 km
🏊 FAST Rørvik	17 min 🚗

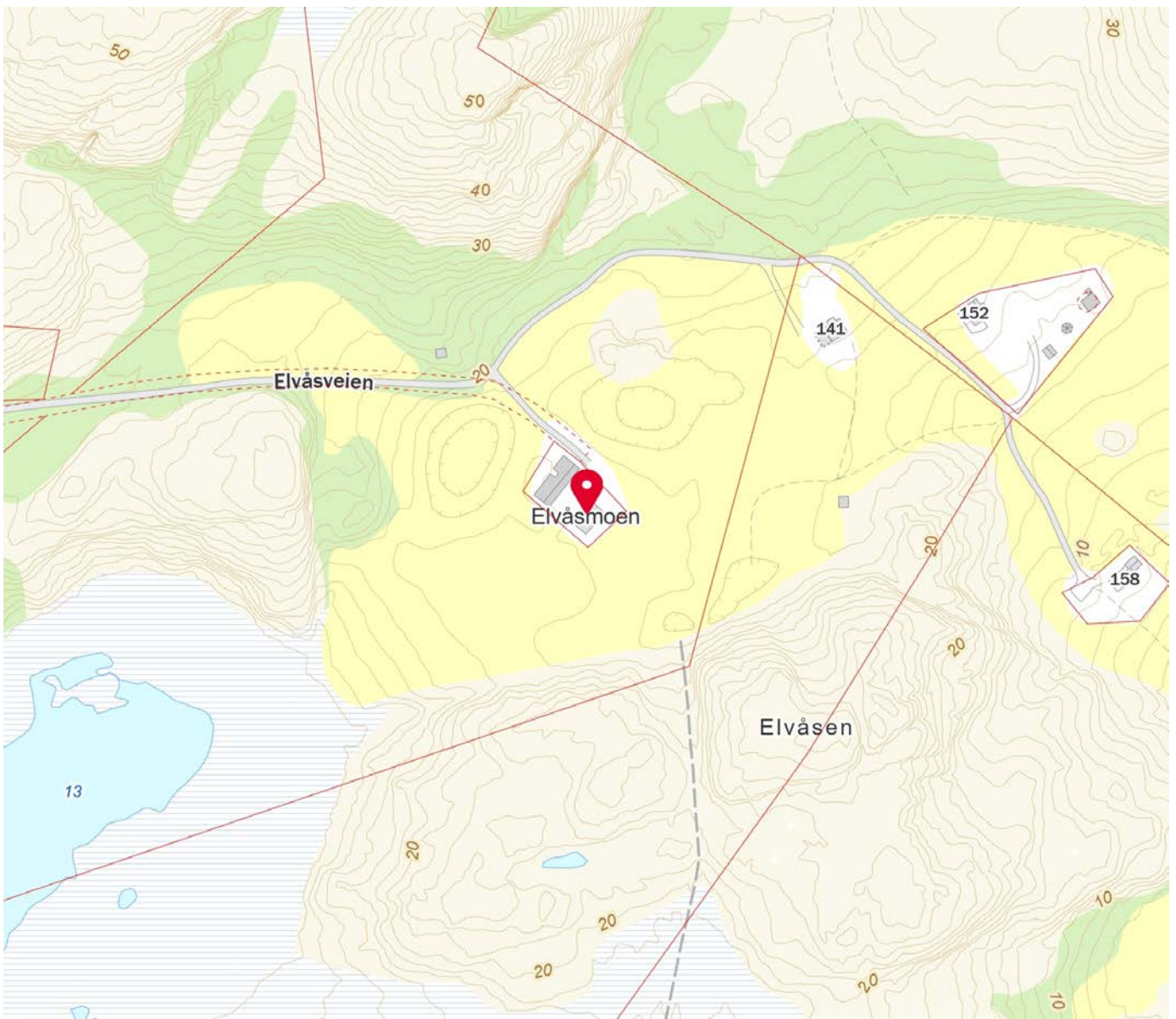
Dagligvare

Kiwi Rørvik	17 min 🚗
Rema 1000 Rørvik	18 min 🚗

Varer/Tjenester

📦 Havnesenteret	17 min 🚗
📦 Leia Senteret	18 min 🚗
🏪 Vitusapotek Rørvik	17 min 🚗
🌿 Rørvik Vinmonopol	18 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

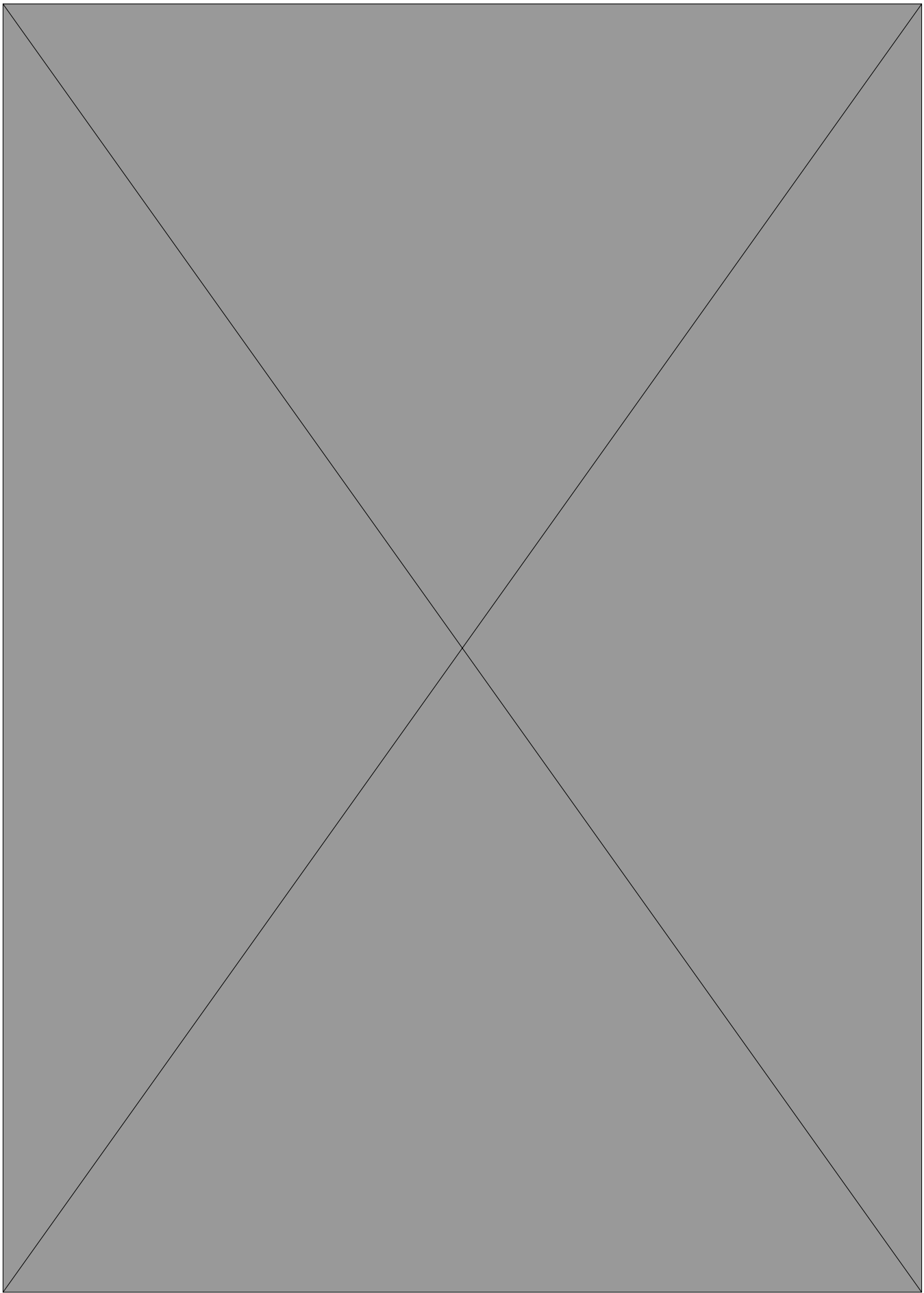
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elvåsveien 125
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