



aktiv.

Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK

**Eiendom på 14 mål | Flott oppbygd
og inngjerdet hage |
Godt vedlikehold bolig |**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 600,-
Total ink omk.: Kr 3 537 600,-
Selger: Anne Grethe Iversen
Gjertsås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 313/380 kvm
Tomtstr.: 14822.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1706250054

14 mål stor tomt I Flott oppbygd og inngjerdet hage I Godt vedlikeholdt boli

Aktiv eiendomsmegling v/Anniken Waagø har gleden av å presentere Lauvøyveien 156- eiendom på 14 mål, enebolig med utleieleilighet i deler av sokkel, garasje og uthus med loft

Verdt å merke seg:

14 mål stor tomt

Flott oppbygd og inngjerdet hage

Godt vedlikehold bolig

Romslige bad både i hovedplan og i 2. etg

Takoverbygd veranda på fremsiden av boligen

Kjøkken med eget kjølerom og matbod

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Kommunale avgifter	92
Kommunal tilknytning	93
El-rapport Tenio	94
Feierapport	95
Matrikkelrapport	96
Ferdigattest	105
Bygningsskisser	106
Planstatus	118
Situasjonskart	119
Tinglyste erklæringer	121
Nabolagsprofil	125
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 313 m²

BRA - e: 67 m²

BRA totalt: 380 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Oppholdsrom/treningsrom og oppholdsrom/soverom

1. etasje

BRA-i: 109 m² Hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og kjølerom

2. etasje

BRA-i: 109 m² 4 soverom, stue og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 67 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

I kjeller er det mellom internt areal og utleiedel mye tykke murer men er medtatt i boligens areal selv om det er arealer som har liten utnyttelse

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

Kommentar: Avviker noe på rominndeling i begge etasjer samt i utleiedel og hoveddel i kjeller. Ferdigattest fra 2009.

Garasje:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14822.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 14 mål, og består av to teiger, den største er rundt boligen, og består av gruslagt innkjørsel, plen og ifølge gårdskart er det oppgitt å være 2 mål dyrket mark på eiendommen. Eier opplyser at dyrkamarka kun har blitt brukt til potetsetting og har blitt klipt privat en gang pr år. Den andre teigen som tilhører eiendommen ligger et liten km lengre mot Rørvik. Selger har aldri brukt den delen av eiendommen tidligere. Ut i fra gårdskart.no er det noe ved på den teigen.

Beliggenhet

Eiendommen er på hele 14 mål, og starter ved nedkjøringen mot Juvika, og strekker seg langs veien forbi avkjøringen til boligen, se situasjonskart for mer nøyaktig beskrivelse. Det er kort vei ned til sjøen ved Juvika. Her er det har også et flott friområde rundt eiendommen. Kort vei til Kråkøya og til Lauvøya.

Adkomst

Enkel adkomst fra Lauvøyvegen, avkjørsel fra hovedvei, på venstre side når du kommer kjørende fra Rørvik.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Heimtun barnehage (1-5 år)

Ril barnehage (1-5 år)

Ril barnehage

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Val videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i 2 etasjer + kjeller med en mindre utleieenhet- Grunnmur av betong med utvendig pussede og malte overflater, Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende malt kledning og takkonstruksjon i saltaks form med takteking av steinbelagte stålplater.

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:

Taktekking,TG2:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget bakkenivå og fra terrasse i 2. etasje

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er en del groing av mose og spesielt på side mot nord. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tiltak:

Anbefales fjerning av mose da større vekst kan medføre ekstra slitasje og redusert levetid.

Takkonstruksjon/Loft,TG2:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjon har begrenset ventilering da isolasjon ligger helt opp til undertak ute ved skrådel. Montert ventil i gavler men vurderes litt begrenset. Ikke avdekket spesielle tegn til svekkelser. Ble registrert noe fuktskjolder på en del taksperrer samt noen isolasjonsplater med tegn til tidligere fukt men kan skyldes noe fukt før bygging da det ikke ble registrert skader eller fukt ved befaring.

Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Anbefales generelt forbedring av ventilering selv om det ikke ble registrert spesielle symptomer ved befaring grunnet begrenset ventilering

Vinduer,TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer med produksjonsår 2006 mens en del vinduer er uten datostempling. Vinduer vurderes generelt i bra stand men 2 vinduer subber noe i karm samt at 2 vinduer er med mindre oppsprekking i maling på nedre del på innside som trolig skyldes noe kondens. Ellers en del råte i 1 utenpåliggende sprosse på vindu i badrom i 2. etasje

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Vinduer vurderes generelt i bra stand men 2 vinduer subber noe i karm samt at 2 vinduer er med mindre oppsprekking i maling på nedre del på innside som trolig skyldes noe kondens. Ellers en del råte i 1 utenpåliggende sprosse på vindu i badrom i 2. etasje

Tiltak:

Vurderes ikke behov for større strakstiltak men normalt vedlikehold med overflatebehandling og smøring av beslag for å opprettholde levetid. Kan påregnes oppgradering av 1 utvendig sprosse grunnet råte.

Dører,TG2:

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i inngang til utleidel

Vurdering av avvik:

Ytterdør hovedinngang med god funksjon men med noe utsvelling i nedre del på dørblad. Dør til utleiedel med større skader på terskel som medfører begrenset tetting

Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men at utsvelling i nedre del på dør til hovedinngang holdes under oppsikt med tanke på forverring og redusert levetid. Angående dør til inngang utleiedel må det påregnes oppgradering for å ivareta tetthet

Balkongdører,TG2:

Det er malte balkongdører med 2 lags glass i stue 1. etasje og Tv stue i 2. etasje

Vurdering av avvik:

Dør i 2. etasje tar noe mindre i terskel samt at dør i 1. etasje mangler delvis tettepakning. Ellers mindre oppsprekking i overflater i nedre del.

Tiltak:

Anbefales justering av dør i andre etasje for å begrense slitasje som kan redusere levetid. Angående dør i 1. etasje anbefales utbedring av pakninger for å opprettholde tetthet. Ellers generelt jevnlig overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Terrasser anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon med bærestolper og gulvkonstruksjon i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Terrasse utenfor 2. etasje utført med tettesjikt med ensidig fall til takrenne men ukjent utførelse da det er kledd på underside med trepanel.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse utenfor stue i 1. etasje er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 meter. Ellers er rekkverk i 2. etasje og ved inngang iht. dagens krav. Ellers noe slitasje på overflater men med begrenset omfang. Råteskader i 2 rekkverksbord ved befaring men opplyses at disse ville bli skiftet ut før salg

Tiltak:

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

Anbefales jevnlig overflatebehandling av overflater for å opprettholde normal levetid

Utvendige trapper,TG2:

Utvendige tretrapper i impregnerte materialer

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk på trapp med høyde 79 cm der dagens krav er 1 meter

Tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. For å tilfredsstille krav ved oppføringstidspunktet må rekkverkshøyde endres men vurderes tilfredsstillende angående sikkerhet selv om kravet ved oppføringstidspunktet var 90 cm.

Pipe og ildsted,TG2:

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i stue 1. etasje montert på glassplate på gulv

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører,TG2:

Innvendige dører som malte profilerte heltredører med enkelte dør som profilerte lettdør. Glass i dør mellom gang og ned til kjeller samt skyvedør mellom oppholdsrom og soverom i utleiedel.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar noe i karm/terskel samt enkelte med noe skjevheter men i mindre grad.

Tiltak:

Enkelte dører må justeres. Påregnes noe justering av enkelte dører for å begrense slitasje på dørblad og karmer som kan redusere levetid.

Våtrom: Loft > Bad: Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er manglende forsegling av underkant baderomsplater som kan medføre fuktopptrekk og fuktskader. Det er og løse lister i hjørner som indikerer manglende fugging samt at kant på plate er synlig i 1 hjørne

Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. For å begrense fare for fukt i vegger må det foretas tiltak og det bemerkes at direkte fuktpåkjønning på slike plater er en risikokonstruksjon.

Loft > Bad: Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har ikke fall til sluk utenom et mindre område omkring sluket

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet er uten fall til sluk utenom noe begrenset lokalt rundt sluk. Grunnet rommet størrelse kan det bli stående noe vann på gulv ved eventuelt vannsøl eller lekkasje fra annet vanntilkoblet utstyr men vannsikkerhet er ivaretatt ved god oppbrett under terskel på dør.

Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet fungerer med dette avviket ved normalt bruk men må påregnes noe vann på gulv som ikke ledes normalt til sluk.

Loft > Bad: Sluk, membran og tettesjikt,TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er manglende tetting i rørgjennomføring avløpsrør i servantskap

Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

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

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er mangelfull fuging mellom underkant veggplater og sokkelflis som medfører økt risiko for fuktskader i veggplater. Det er og løse lister i hjørner som indikerer mangelfull fuging/tetting

Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. For å begrense fare for fukt i vegger må det foretas tiltak og det bemerkes at direkte fuktpåkjønning på slike plater er en risikokonstruksjon.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er i selve dusjsone 8 mm mens gulvet ellers er flatt

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Rommet er utenom dusjsone helt flatt og med flis på gulv vil det ved vannsøl eller lekkasje fra vanntilkoblet utstyr utenfor dusjsone medføre at det kan bli stående noe vann på gulv som ikke ledes naturlig til sluker. Det er oppkant under dør som kan ivareta vannsikkerhet men ukjent hvordan dette er utført med tanke på tettesjikt

Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Rommet fungerer ved normalt bruk men manglende fall utenfor dusjsone samt begrenset fall i selve dusjsone medfører at det ved vannsøl og eventuelt lekkasjevann fra vanntilkoblet utstyr medfører at det vil bli stående noe vann på gulv.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Noe usikkert angående membran da det ikke er synlig men er trolig benyttet smøremembran selv om det var vanskelig å avdekke dette i sluk.

Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Ut fra at det ikke ble avdekket forhold som tilsier feil eller mangler ved membran så fungerer rommet med dette men anbefales at det holdes under oppsikt.

Kjeller > Bad/vaskerom utleiedel: Overflater vegger og himling,TG2:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er med noe manglende fugging mellom sokkelflis og baderomsplater som kan medføre fuktskader på veggplater. Ellers er hjørnelister noe løse som indikerer manglende fugging i hjørner

Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Anbefales god fugging mellom sokkelflis og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning samt i hjørner men det benyttes her kabinett som reduserer fare for fukt

Kjeller > Bad/vaskerom utleiedel: Sluk, membran og tettesjikt,TG2:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er i 1 rørgjennomføring vannrør vegg ved dusjkabinett som mangler tetting og kan ved lekkasje medføre fuktinntrengning i vegg. Mangler og deksel rundt rør for å skjule gjennomføringer men mest et estetisk avvik. Ellers manglende tetting rundt avløpsrør i servantskap. Ellers ligger sluk under kabinett som begrenser rengjøring og inspeksjon av sluk uten at kabinett tas fram. Rommet er og lite som begrenser mulighet for flytting av utstyr.

Tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å opprettholde god funksjon samt at rørgjennomføringer tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjon ved eventuelt lekkasjer i skap.

Kjeller > Stue/kjøkken utleiedel: Avtrekk,TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Skade på beskyttelsesglass utenpå lys.

Tiltak:

Kan foretas nærmere undersøkelser angående glass om det er mulig å oppgradere dette ellers har det ingen spesiell betydning for funksjon

Vannledninger,TG2:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg på badet i utleieenhet. Stoppekran ved varmtvannsbereder i avlukke ved badet i utleiedel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det ble ved befaring avdekket større rustdannelser og noe fukt i skap og ved nærmere undersøkelser ble det avdekket mindre drypplekkasje i en endeplugg på fordelingsstokker. Det er avløp fra skap men rørstuss i skapet var ført langt over bunn slik at eventuelt lekkasjevann ikke hadde blitt ledet til rør før det hadde rent ut i døråpning på skap.

Tiltak:

Opplyses av eier at de har rekvirert rørlegger for å få tettet lekkasje men skap må og undersøkes nærmere i forhold til rustskader

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast.

Avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det meste av avløpsrør utenom det som er tilkoblet utstyr er innkledd og med begrenset mulighet for vurdering.

Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Kan anbefales nærmere undersøkelser angående stakemuligheter ved eventuelt tilstopping i avløp. Ellers er anlegget vurdert ut fra alder og ut fra det å være i normalt bra stand.

Varmtvannstank,TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i et avlukke ved bad i utleidel med tilkomst via en mindre luke i vegg. Ikke etablert lekkasjesikring som sluk eller vannstoppeventil med eventuelt lekaksjevann lede direkte i grunn

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det ble i 2014 krav om at varmtvannsberedere over 1500 w skulle tilkobles fast strømtilkobling. Ellers er bereder med trang adkomst for tilsyn og eventuelt utskifting

Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Anbefales etablering av fast strømtilkobling og spesielt ved oppgradering av bereder. Ellers anbefales det å se på alternative løsninger for plassering. Da det og er en egen utleidel kan det anbefales separat bereder med stoppekraner for hver enhet.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2:

Drenering fra byggeåret som rørdrens og utvendig fuktsikring på mur med grunnmursplast

Vurdering av avvik:

Det mangler topplist på grunnmursplast på side mot vest som ved ekstra fuktpåkjenning kan medføre at vann trenger ned mellom plast og grunnmur

Tiltak:

Anbefales etablering av topplist på mur for å begrense fare for ekstra fuktpåkjenning på grunnmur og eventuelt inntrengning av vann.

Terrengforhold,TG2:

Boligen står i hovedsak på et flatt område men der deler av området er med noe varierende terrengforhold. Det er stedvis noe helning fra mur men og områder med tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

Stedvis flatt terreng uten fall fra mur som kan medføre økt fuktbelastning på drenering og utvendig fuktsikring

Tiltak:

Forholdet vurderes ikke kritisk men anbefales holdes under oppsikt ved mye nedbør og eventuelt foretas tiltak ved behov. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag,TG3:

Taktenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i aluminium, stigetrinn trill pipe.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. For å oppfylle krav ved byggeåret må det monteres snøfangere men det er steinbelagte stålplater som begrenser fare for at snø vil rase fra taket

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje i garasjetak når vinden kom fra en spesiell vei. Men skal være fikset

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar:Ja

Beskrivelse: Selges med en utleiedel, hybel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, er 2 forskjellige adresseer

Tilleggs kommentar:

Mye av spørsmålene skal nok svaret være ja på, men jeg må finne eventuelle papirer/ regninger på de forskjellige oppdragene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har eid den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1.etasje: Stue, kjøkken, gang, bad/vask, bod og kjølerom

2. etasje: 4 soverom, bad og TV stue

Kjeller: Stue, sov/oppholdsrom

Utleiedel kjeller: Stue/kjøkken, gang, sov og bad/vaskerom

Standard

1. etasje:

Stue: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og tapet og taket med malte plater

Kjøkken: Laminat på gulv vegger med malte plater og malt trepanel og tapet og taket med malte plater. Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp

Gang: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Bad/vask: Gulv med fliser, vegger med baderomsplater og taket med malte plater.

Rommet er avdelt med en halvvegg der selve vaskeromsdelen er innerst i rommet.

Baderomsdelen innredet med dusjsone med stengelist på gulv og med forheng, baderomsinnredning med heldekkende servant og toalett.. Vaskeromsdelen med skyllekar, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Tilleggsoppvarming med varme fra kjøleromsaggregat.

Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak.

2. etasje:

Sov 1: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Sov 2: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Sov 3: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Sov 4: Teppe på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Gang: Teppe på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Bad: Gulv med belegg, vegger med baderomsplater og taket med malte plater.

Rommet utstyrt med hjørnebadekar, baderomsinnredning og toalett. Oppvarming med panelovn og ventilering med avtrekksvifte på vegg.

Kjeller:

Stue: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Sov/oppholdsrom: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Utleiedel kjeller:

Stue/kjøkken/gang: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater. Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående komfyr.

Sov: Laminat på gulv vegger med malte panelplater og taket med malte plater

Bad/vask: Gulv med fliser, vegger med baderomsplater og taket med malte plater.

Utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Utvendig:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket bakkenivå og fra terrasse i 2. etasje

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i aluminium, stigetrinn tril pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ventilering i nedre kant med bruk av musebånd som fungerende tetting mot skadedyr. Kledning vurderes i god stand uten spesielle svekkelser men vegger som er mest værutsatt med noe overflateslitasje og kan påregnes noe overflatebehandling de nærmeste årene. Stedvis ligger og omrammingsbord rundt vinduer helt ned mot beslag som medfører økt risiko for fuktopptrekk med påfølgende råteskader og anbefales at dette holdes under oppsikt eller foretas tiltak for å oppnå åpning mellom bord og beslag. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer med produksjonsår 2006 mens en del vinduer er uten datostempling. Vinduer vurderes generelt i bra stand men 2 vinduer subber noe i karm samt at 2 vinduer er med mindre oppsprekking i maling på nedre del på innside som trolig skyldes noe kondens. Ellers en del råte i 1 utenpåliggende sprosse på vindu i baderom i 2. etasje

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i inngang til utleidel. Det er malte balkongdører med 2 lags glass i stue 1. etasje og Tv stue i 2. etasje. Terrasser anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon med bærestolper og gulvkonstruksjon i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Terrasse utenfor 2. etasje utført med tettesjikt med ensidig fall til takrenne men ukjent utførelse da det er kledd på underside med trepanel. Utvendige tretrapper i impregnerte materialer

Innvendig:

Overflater med laminat, belegg og teppe på gulv, vegger med malte panelplater, tapet og malt trepanel og tak med malte plater. Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerkers at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og støpt gulv på grunn i kjeller. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i stue 1. etasje montert på glassplate på gulv. Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i rom i kjeller som benyttes som oppholdsrom/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 men det ved måling av relativ luftfuktighet i nedre del i vegg ble registrert 71%. Dette vurderes ikke som unormalt men det bemerkes at slike utforede konstruksjoner betraktes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt/skader. Boligen har lakkert tretrapp fra 1. til 2. etasje. Teppesfliser i trinn. Rekkverk på trapp og langs trappeåpning i 2. etasje med vertikale rekkverksspiler og håndlist på vegg. Boligen har malt tretrapp med teppefliser i trinn og med håndlist på 1 vegg. Trapp er noe bratt i forhold til normalt men vurderes funksjonell. Kan og anbefales håndlist på begge sider Innvendige dører som malte profilerte heltredører med enkelte dør som profilerte lettdør. Glass i dør mellom gang og ned til kjeller samt skyvedør mellom oppholdsrom og soverom i utleiedel.

Bad:

Baderom i 2. etasje med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet utstyrt med hjørnebadekar, baderomsinnredning og toalett. Oppvarming med panelovn og ventilering med avtrekksvifte på vegg.

Bad/vaskerom :

Bad/vaskerom fra byggeår med flis på påstøp gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater og taket med malte/folierte takplater. Rommet er avdelt med en halvvegg der selvevaskeromsdelen er innerst i rommet. Baderomsdelen innredet med dusjsone med stengelist på gulv og med forheng, baderomsinnredning med heldekkende servant og toalett.. Vaskeromsdelen med skyllekar, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Tilleggsoppvarming med varme fra kjøleromsaggregat.

Bad/vaskerom utleiedel:

Mindre bad/vaskerom i utleiedel med flis på betonggulv, vegger med baderomspanel og taket med malte plater. Utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken vurderes i bra stand ut fra alder uten spesielle svekkelser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående komfyr. Kjøkken vurderes i bra stand ut fra alder uten spesielle svekkelser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Kjølerom i ved kjøkken som plassbygget ved byggeåret. Gulv med belegg og vegger og tak med granpanel. Ukjent oppbygging av rommet men ut fra det som kunne avdekkes er det bygd som rom i rommet men ingen synlig ventilering. Men rommet er fra byggeår uten synlig tegn til fuktskader eller svekkelser. Norcool kjøleaggregat oppgradert i 2019 og med ventilering til vaskedel på bad/vaskerom

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg på badrom i utleieenhet. Stoppekran ved varmtvannsbereder i avlukke ved badrom i utleiedel. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i et avlukke ved bad i utleiedel med tilkomst via en mindre luke i vegg. Ikke etablert lekkasjesikring som sluk eller vannstoppeventil med eventuelt lekaksjevann lede direkte i grunn. Luft til luft varmepumpe i stue i hoveddel. Opplyst av eier at siste service var i 2024. Varmepumpe langt ut i forventet levealder men med jevnlig service. Sikringsskap i hoveddel i gang med 13 fordelingskurser med automatsikringer og sikringsskap i utleiedel i gang med 7 fordelingskurser med automatsikringer. Hoveddel fra 2009 og utleiedel fra 2014.

Tomteforhold:

Drenering fra byggeåret som rørdrens og utvendig fuktsikring på mur med grunnmursplast

Bygningen har betonggrunnmur der deler er av eldre dato mens mye er fra byggeåret på selve boligen

Boligen står i hovedsak på et flatt område men der deler av området er med noe varierende terrengforhold. Det er stedvis noe helning fra mur men og områder med tilnærmet flatt terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ikke registrert ved befaring eller opplyst om mangelfull funksjon. Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2009.

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

Integrerte hvitevarmer medfølger handlen, det gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Diverse

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

Energi

Oppvarming

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

Siste gang feiet: 30.05.2022. Merknad: Eier tar ut sot selv

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 30 184

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 967 077

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 868 308

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formueverdi 80 000,-

Formueverdi primær: 967 077,-

Formueverdi sekundær: 3 868 308,-

Andre utgifter

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

Tilbud 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 206, bruksnummer 4 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:

5060/206/4:

11.05.1979 - Dokumentnr: 4479 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1942 - Dokumentnr: 900262 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1750 Gnr:6 Bnr:1

08.02.2002 - Dokumentnr: 749 - Målebrev

Veggrunn gnr.501 bnr.01

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 264716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1750 Gnr:6 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1576609 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5050 Gnr:6 Bnr:4

15.11.2022 - Dokumentnr: 1298439 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5060 Gnr:206 Bnr:15
Elektronisk innsendt

29.01.1942 - Dokumentnr: 272 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:207 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:207 Bnr:16
Bestemmelse om naustplass og opplagsplass.
Bestemmelse om torvrettigheter, skjellsand og grus.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1983 - Dokumentnr: 2264 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:207 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:207 Bnr:16
Bestemmelse om adkomstrett
Nødvendig landfeste for fiskeoppdrett.
Fra gnr.6/1 og 3, gnr.7/2 og gnr.8/5 og 6.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.09.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2009.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilknyttet offentlig nett

Avløp: Eiendommen har septikktank

Vei: Tilknyttet offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan vedtatt

Dato

Planen vedlagt Nei

Eiendommen ligger i LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund. LNF sone 2 = landbruks-, naturog friluftsførmål med bestemmelser om spredt bebyggelse.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Vedlegg: 4 vedlegg

Kommentar:

Kommuneplanens arealdel for Nærøysund kommune har vært på 2. gangs høring.

Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer-kommuneplanens arealdel Nærøysund. I forslag til ny plan, er teig 1 og teig 2 innenfor område foreslått avsatt til LNFR

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

87 600 (Omkostninger totalt)

103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 556 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har eid den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

13.06.2025









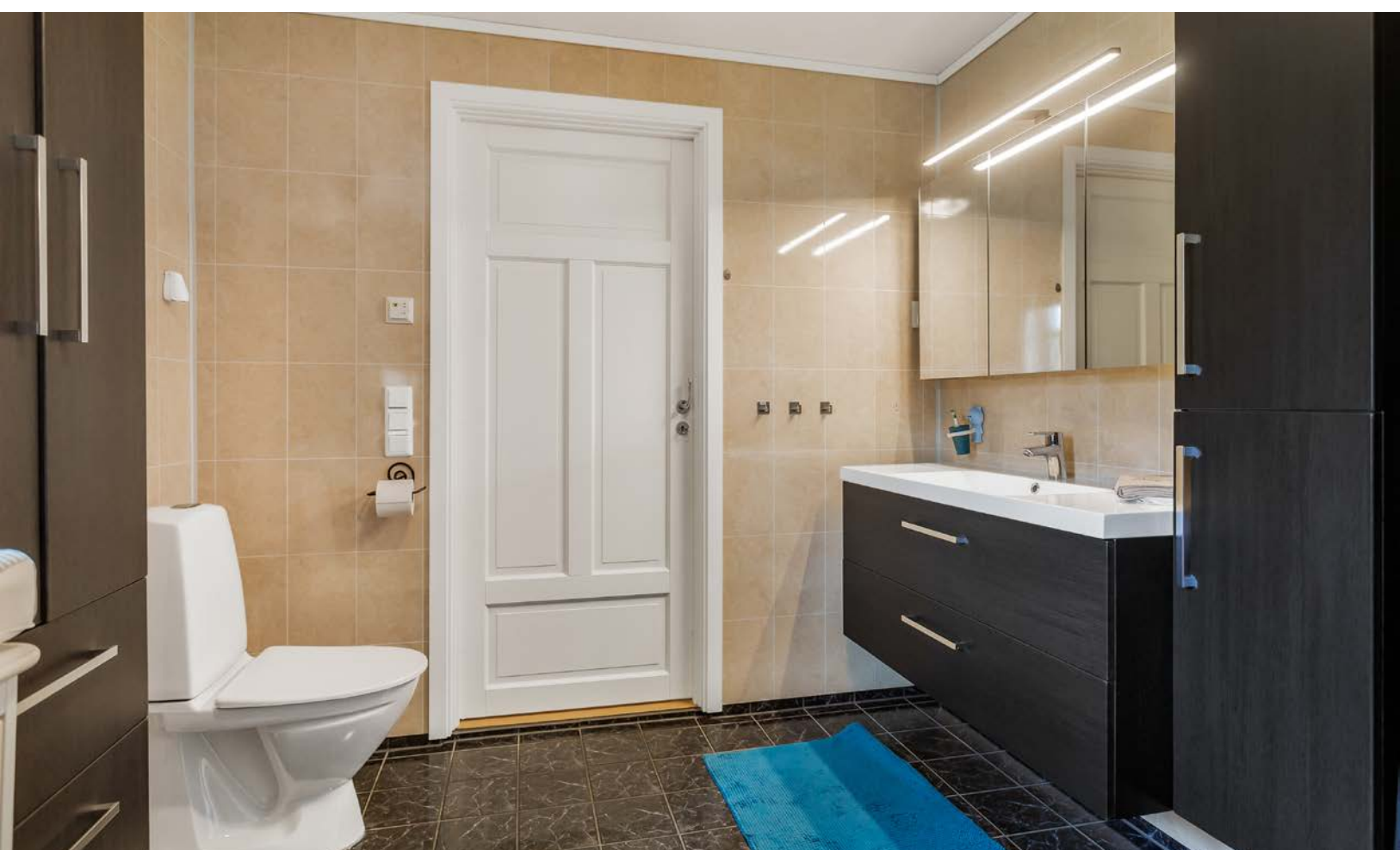










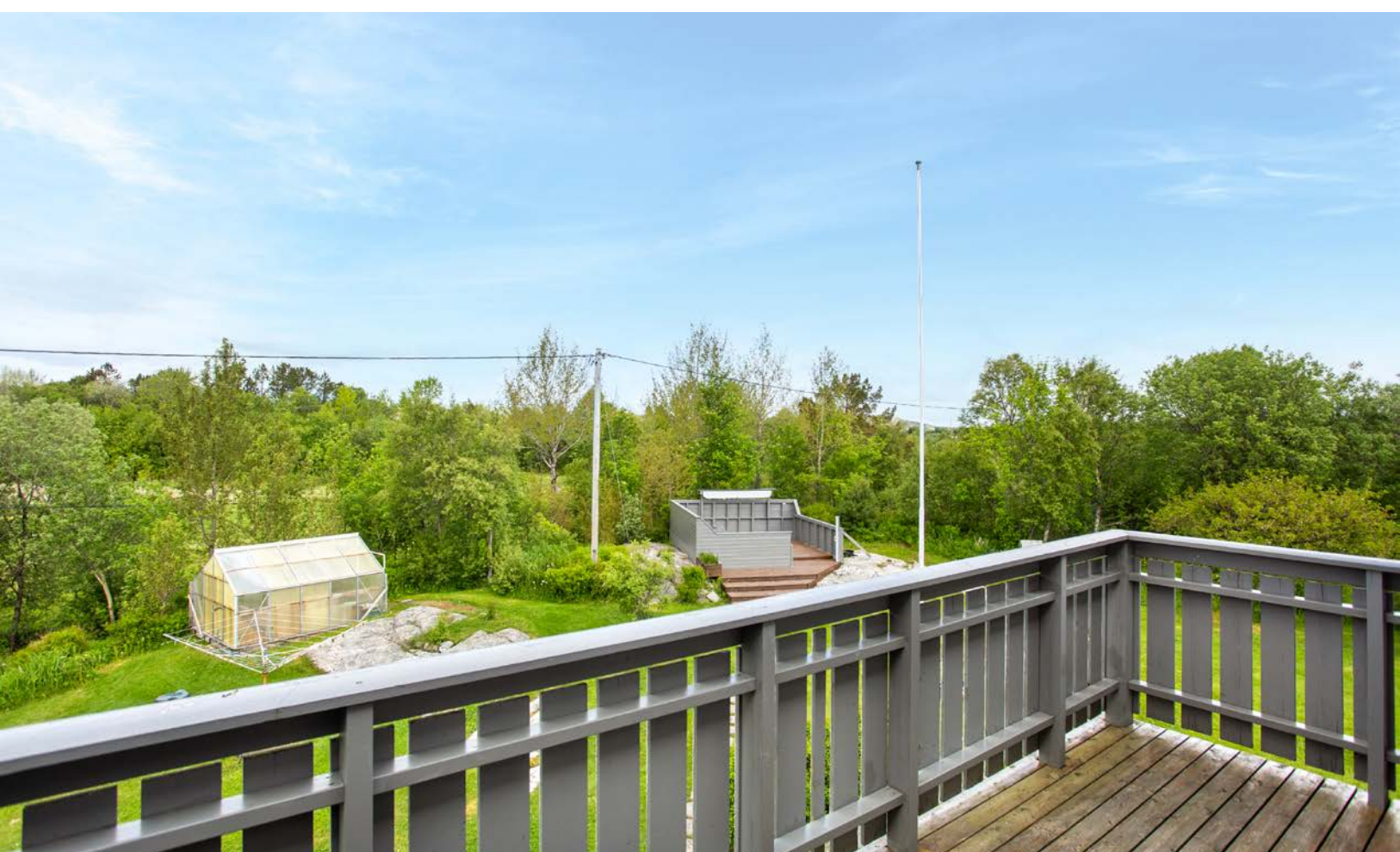






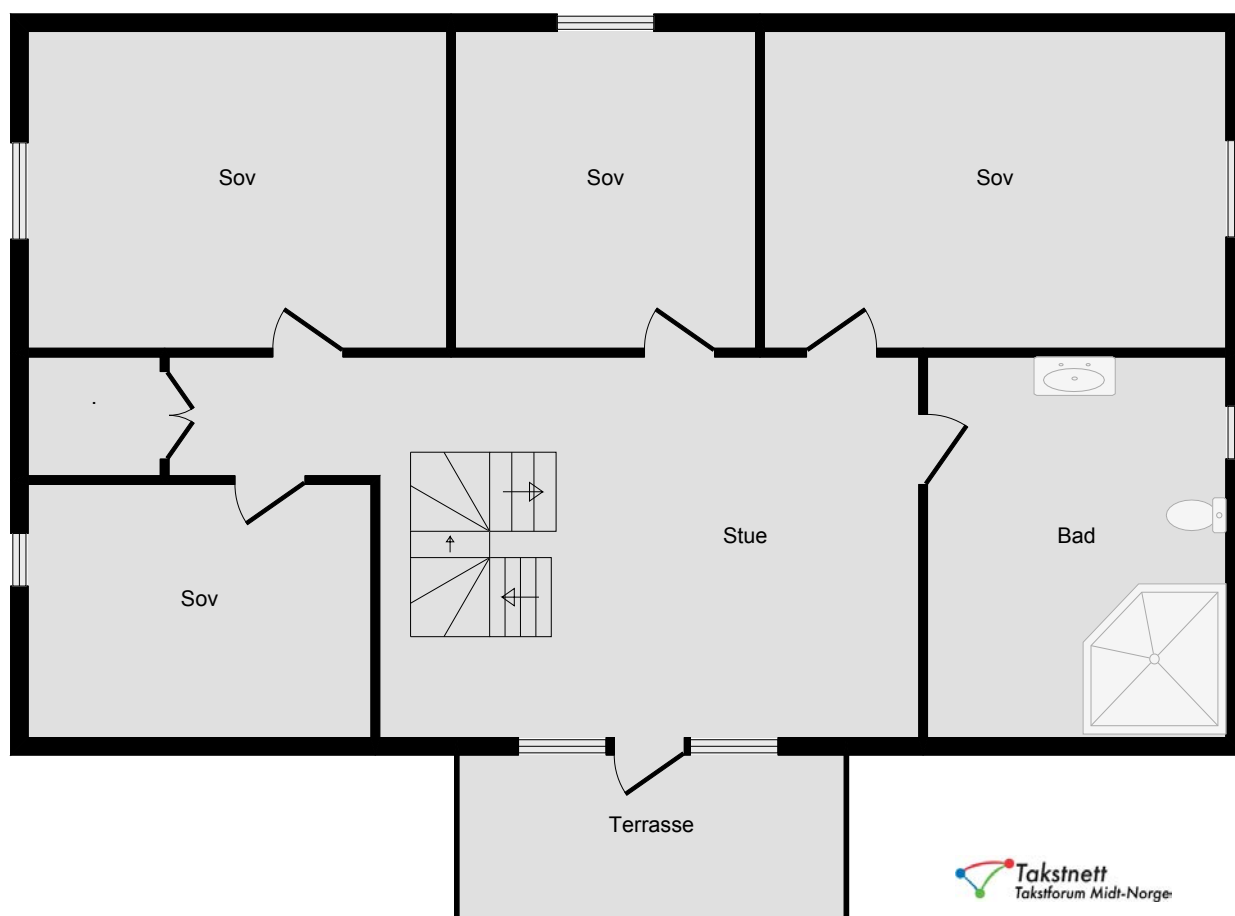




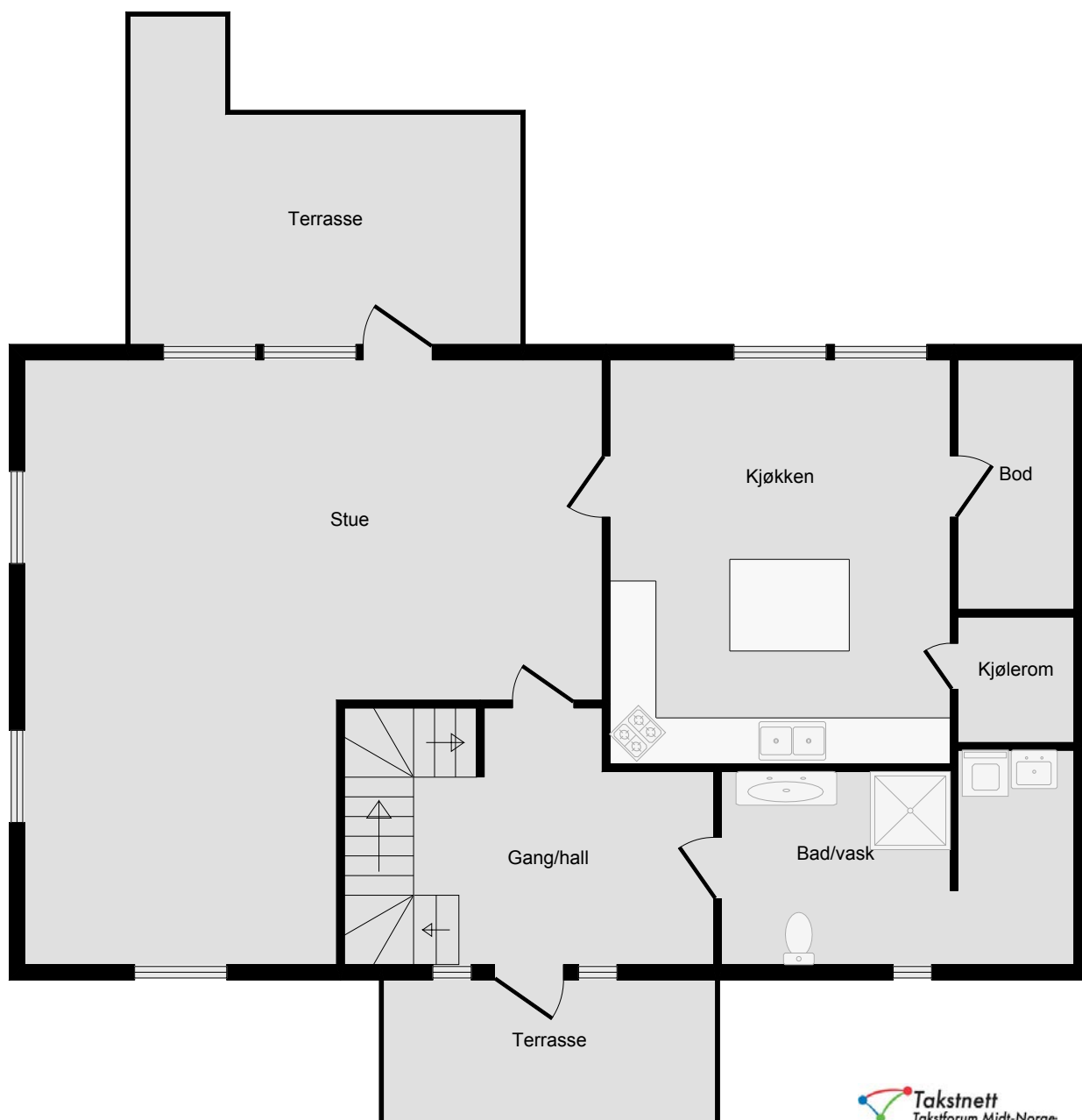




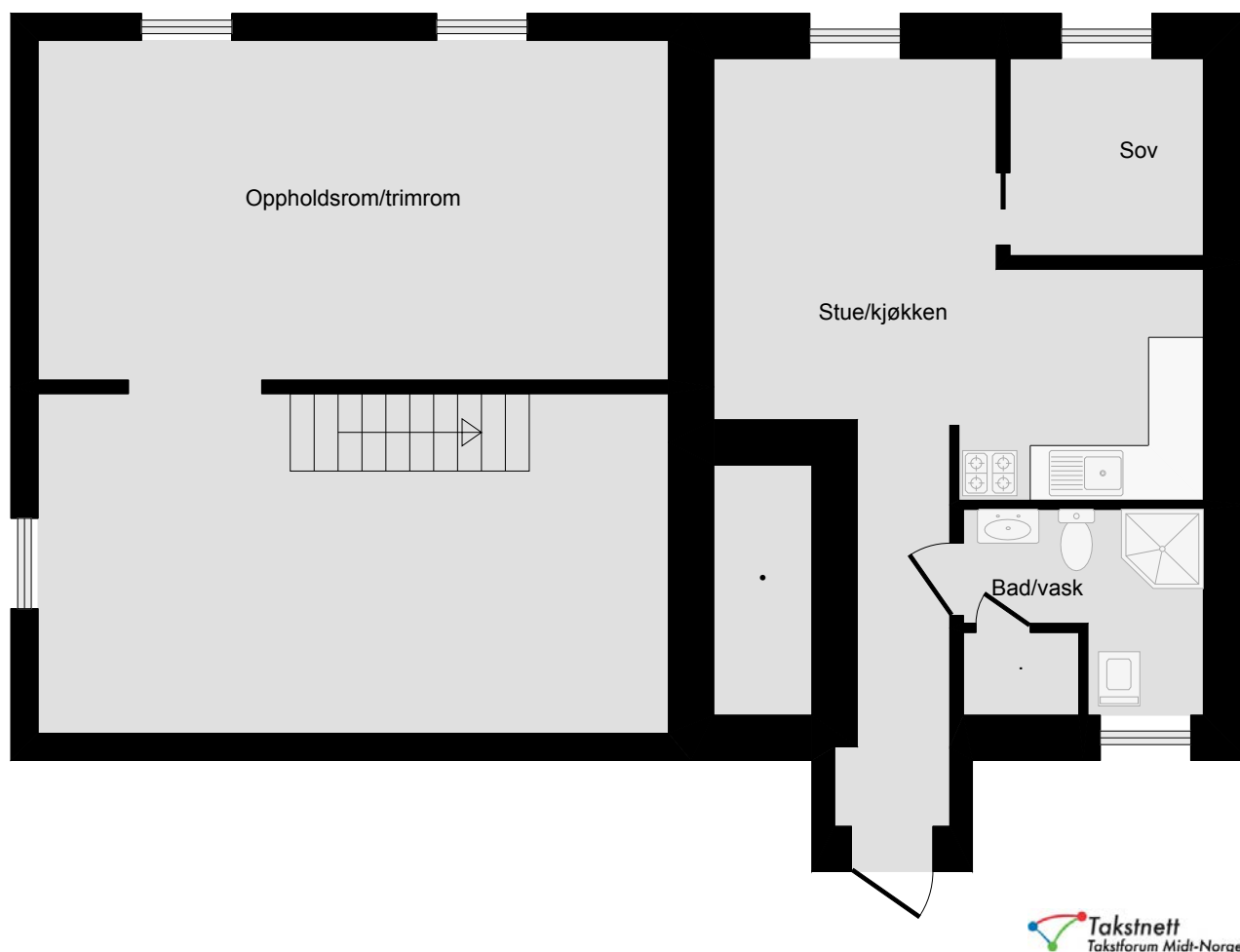




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

Avdelingsbanksjef
Tlf. 992 66 806
aka@grong-sparebank.no



IDA
GULLIKSEN

Kunderådgiver
Tlf. 991 00 071
igu@grong-sparebank.no



TONE
INGEBRIGTSEN

Kunderådgiver
Tlf. 917 35 327
tin@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



Tlf. 74 31 28 60 • www.grong-sparebank.no

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 206, bnr. 4

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 01.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 20355-1459

Referansenummer: QT1700

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Enebolig med mindre utleidel i kjeller. Bygningen er ferdigstilt i 2009 men ut fra en del bygningsdeler trolig oppstartet i 2006/07. Boligen framstår generelt i bra stand men noe avvik på våtrom men ingen større mangler som krever strakstiltak.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget bakkenivå og fra terrasse i 2. etasje
Taktenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i aluminium, stigetrinn trillepipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ventilering i nedre kant med bruk av musebånd som fungerende tetting mot skadedyr.
Kledning vurderes i god stand uten spesielle svekkelser men vegger som er mest værutsatt med noe overflateslitasje og kan påregnes noe overflatebehandling de nærmeste årene. Stedvis ligger og omrammingsbord rundt vinduer helt ned mot beslag som medfører økt risiko for fuktopptrekk med påfølgende råteskader og anbefales at dette holdes under oppsikt eller foretas tiltak for å oppnå åpning mellom bord og beslag.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer med produksjonsår 2006 mens en del vinduer er uten datostempling. Vinduer vurderes generelt i bra stand men 2 vinduer subber noe i karm samt at 2 vinduer er med mindre oppsprekking i maling på nedre del på innside som trolig skyldes noe kondens.
Ellers en del råte i 1 utenpåliggende sprosse på vindu i badrom i 2. etasje
Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i inngang til utleidel
Det er malte balkongdører med 2 lags glass i stue 1. etasje og Tv stue i 2. etasje
Terrasser anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon med bærestolper og gulvkonstruksjon i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Terrasse utenfor 2. etasje utført med tettesjikt med ensidig fall til takrenne men ukjent utførelse da det er kledd på underside med trepanel.
Utvendige tretrapper i impregnerte materialer

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat, belegg og teppe på gulv, vegger med malte panelplater, tapet og malt trepanel og tak med malte plater.
Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.
Etsjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og støpt gulv på grunn i kjeller. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i stue 1. etasje montert på glassplate på gulv
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i rom i kjeller som benyttes som oppholdsrom/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 men det ved måling av relativ luftfuktighet i nedre del i vegg ble registrert 71%. Dette vurderes

ikke som unormalt men det bemerkes at slike utforede konstruksjoner betraktes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt/skader.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1. til 2. etasje. Teppeliser i trinn. Rekkverk på trapp og langs trappeåpning i 2. etasje med vertikale rekkverksspiler og håndlist på vegg
Boligen har malt tretrapp med teppefliser i trinn og med håndlist på 1 vegg. Trapp er noe bratt i forhold til normalt men vurderes funksjonell. Kan og anbefales håndlist på begge sider
Innvendige dører som malte profilerte heltredører med enkelte dør som profilerte lettdør. Glass i dør mellom gang og ned til kjeller samt skyvedør mellom oppholdsrom og soverom i utleidel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badrom i 2. etasje med vinylbelegg på gulv, badromsplater på vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet utstyrt med hjørnebadekar, badromsinnredning og toalett. Oppvarming med panelovn og ventilering med avtrekksvifte på vegg.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra byggeår med flis på påstøp gulv med varmekabler, vegger med badromsplater og taket med malte/folierte takplater. Rommet er avdelt med en halvvegg der selvevaskeromsdelen er innerst i rommet. Badromsdelen innredet med dusjsume med stengelist på gulv og med forheng, badromsinnredning med heldekkende servant og toalett.. Vaskeromsdelen med skyllekar, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Tilleggsoppvarming med varme fra kjøleromsaggregat.

Bad/vaskerom utleidel

Mindre bad/vaskerom i utleidel med flis på betonggulv, vegger med badromspanel og taket med malte plater. Utstyrt med badromsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken vurderes i bra stand ut fra alder uten spesielle svekkelser
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i utleidel har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående komfyr. Kjøkken vurderes i bra stand ut fra alder uten spesielle svekkelser
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i ved kjøkken som plassbygget ved byggeåret. Gulv med belegg og vegger og tak med granpanel. Ukjent oppbygging av rommet men ut fra det som kunne avdekkes er det bygd som rom i rommet men ingen synlig ventilering. Men rommet er fra byggeår uten synlig tegn til fuktskader eller svekkelser.
Norcool kjøleaggregat oppgradert i 2019 og med ventilering til

Beskrivelse av eiendommen

vaskedel på bad/vaskerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg på badet i utleieenhet. Stoppekran ved varmtvannsbereder i avlukke ved badet i utleiedel.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i et avlukke ved bad i utleiedel med tilkomst via en mindre luke i vegg. Ikke etablert lekkasjesikring som sluk eller vannstoppeventil med eventuelt lekkasjevann lede direkte i grunn

Luft til luft varmepumpe i stue i hoveddel. Opplyst av eier at siste service var i 2024. Varmepumpe langt ut i forventet levealder men med jevnlig service.

Sikringsskap i hoveddel i gang med 13 fordelingskurser med automatsikringer og sikringsskap i utleiedel i gang med 7 fordelingskurser med automatsikringer. Hoveddel fra 2009 og utleiedel fra 2014.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeåret som rørdrens og utvendig fuktsikring på mur med grunnmursplast

Bygningen har betonggrunnmur der deler er av eldre dato mens mye er fra byggeåret på selve boligen

Boligen står i hovedsak på et flatt område men der deler av området er med noe varierende terrengforhold. Det er stedvis noe helning fra mur men og områder med tilnærmet flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ikke registrert ved befaring eller opplyst om mangelfull funksjon. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2009.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	380 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	313 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

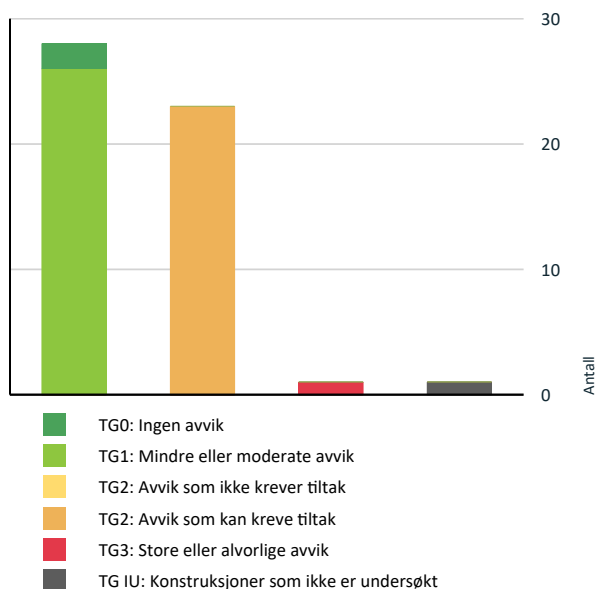
Avviket noe på rominndeling i begge etasjer samt i utleiedel og hoveddel i kjeller. Ferdigattest fra 2009.

Garasje

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

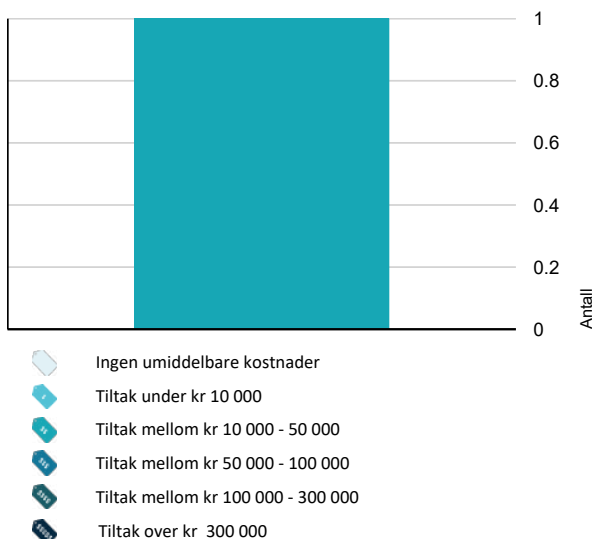
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom utleiedel > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken utleiedel > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2009

Anvendelse

Bolig med egen utleieenhet

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering Innredning utleiedel i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget bakkenivå og fra terrasse i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del groing av mose og spesielt på side mot nord. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales fjerning av mose da større vekst kan medføre ekstra slitasje og redusert levetid.

Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i aluminium, stige-trinn tril pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å oppfylle krav ved byggeåret må det monteres snøfangere men det er steinbelagte stålplater som begrenser fare for at snø vil rase fra taket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ventilering i nedre kant med bruk av musebånd som fungerende tetting mot skadedyr. Kledning vurderes i god stand uten spesielle svekkelser men vegger som er mest værutsatt med noe overflateslitasje og kan påregnes noe overflatebehandling de nærmeste årene. Stedvis ligger og omrammingsbord rundt vinduer helt ned mot beslag som medfører økt risiko for fuktopptrekk med påfølgende råteskader og anbefales at dette holdes under oppsikt eller foretas tiltak for å oppnå åpning mellom bord og beslag.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon har begrenset ventilering da isolasjon ligger helt opp til undertak ute ved skrådel. Montert ventil i gavler men vurderes litt begrenset. Ikke avdekket spesielle tegn til svekkelser. Ble registrert noe fuktskjolder på en del taksperrer samt noen isolasjonsplater med tegn til tidligere fukt men kan skyldes noe fukt før bygging da det ikke ble registrert skader eller fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefales generelt forbedring av ventilering selv om det ikke ble registrert spesielle symptomer ved befaring grunnet begrenset ventilering



1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer med produksjonsår 2006 mens en del vinduer er uten datostempling. Vinduer vurderes generelt i bra stand men 2 vinduer subber noe i karm samt at 2 vinduer er med mindre oppsprekking i maling på nedre del på innside som trolig skyldes noe kondens. Ellers en del råte i 1 utenpåliggende sprosse på vindu i badrom i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer vurderes generelt i bra stand men 2 vinduer subber noe i karm samt at 2 vinduer er med mindre oppsprekking i maling på nedre del på innside som trolig skyldes noe kondens. Ellers en del råte i 1 utenpåliggende sprosse på vindu i badrom i 2. etasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vurderes ikke behov for større strakstiltak men normalt vedlikehold med overflatebehandling og smøring av beslag for å opprettholde levetid. Kan påregnes oppgradering av 1 utvendig sprosse grunnet råte.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i inngang til utleidel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør hovedinngang med god funksjon men med noe utsvelling i nedre del på dørblad. Dør til utleiedel med større skader på terskel som medfører begrenset tetting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men at utsvelling i nedre del på dør til hovedinngang holdes under oppsikt med tanke på forverring og redusert levetid. Angående dør til inngang utleiedel må det påregnes oppgradering for å ivareta tetthet



Skade terskel ytterdør inngang utleiedel

Balkongdører

Det er malte balkongdører med 2 lags glass i stue 1. etasje og Tv stue i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i 2. etasje tar noe mindre i terskel samt at dør i 1. etasje mangler delvis tettepakning. Ellers mindre oppsprekking i overflater i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales justering av dør i andre etasje for å begrense slitasje som kan redusere levetid. Angående dør i 1. etasje anbefales utbedring av pakninger for å opprettholde tetthet. Ellers generelt jevnlig overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon med bærestolper og gulvkonstruksjon i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Terrasse utenfor 2. etasje utført med tettesjikt med ensidig fall til takrenne men ukjent utførelse da det er kledd på underside med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på terrasse utenfor stue i 1. etasje er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 meter. Ellers er rekkverk i 2. etasje og ved inngang iht. dagens krav. Ellers noe slitasje på overflater men med begrenset omfang. Råteskader i 2 rekkverksbord ved befaring men opplyses at disse ville bli skiftet ut før salg

Konsekvens/tiltak

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

Anbefales jevnlig overflatebehandling av overflater for å opprettholde normal levetid

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige tretrapper i impregnerte materialer

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapp med høyde 79 cm der dagens krav er 1 meter

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å tilfredsstille krav ved oppføringstidspunktet må rekkverkshøyde endres men vurderes tilfredsstillende angående sikkerhet selv om kravet ved oppføringstidspunktet var 90 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater med laminat, belegg og teppe på gulv, vegger med malte panelplater, tapet og malt trepanel og tak med malte plater. Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder men må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerktes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og støpt gulv på grunn i kjeller. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2014

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i stue 1. etasje montert på glassplate på gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i rom i kjeller som benyttes som oppholdsrom/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 men det ved måling av relativ luftfuktighet i nedre del i vegg ble

Tilstandsrapport

registrert 71%. Dette vurderes ikke som unormalt men det bemerkes at slike utforede konstruksjoner betraktes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt/skader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra 1. til 2. etasje. Teppeliser i trinn. Rekkverk på trapp og langs trappeåpning i 2. etasje med vertikale rekkverksspiler og håndlist på vegg



TG 1 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp med teppefliser i trinn og med håndlist på 1 vegg. Trapp er noe bratt i forhold til normalt men vurderes funksjonell. Kan og anbefales håndlist på begge sider



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører som malte profilerte heltredører med enkelte dør som profilerte lettører. Glass i dør mellom gang og ned til kjeller samt skyvedør mellom oppholdsrom og soverom i utleiedel.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar noe i karm/terskel samt enkelte med noe skjevheter men i mindre grad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnes noe justering av enkelte dører for å begrense slitasje på dørblad og karmen som kan redusere levetid.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet utstyrt med hjørnebadekar, baderomsinnredning og toalett. Oppvarming med panelovn og ventilering med avtrekksvifte på vegg.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er manglende forsegling av underkant baderomsplater som kan medføre fuktopptrekk og fuktskader. Det er og løse lister i hjørner som indikerer manglende fugging samt at kant på plate er synlig i 1 hjørne

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å begrense fare for fukt i vegger må det foretas tiltak og det bemerkes at direkte fuktpåkjenning på slike plater er en risikokonstruksjon.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har ikke fall til sluk utenom et mindre område omkring sluket

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderommet er uten fall til sluk utenom noe begrenset lokalt rundt sluk. Grunnet rommet størrelse kan det bli stående noe vann på gulv ved eventuelt vannsøl eller lekkasje fra annet vanntilkoblet utstyr men vannsikkerhet er ivaretatt ved god oppbrett under terskel på dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet fungerer med dette avviket ved normalt bruk men må påregnes noe vann på gulv som ikke ledes normalt til sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er manglende tetting i rørgjennomføring avløpsrør i servantskap

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak baderomsinnredning da våtsone ved badekar ligger mot yttervegger. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verd.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med flis på påstøp golv med varmekabler, vegger med baderomsplater og taket med malte/folierte takplater. Rommet er avdelt med en halvvegg der selve vaskeromsdelen er innerst i rommet. Baderomsdelen innredet med dusjsone med stengelist på golv og med forheng, baderomsinnredning med heldekkende servant og toalett.. Vaskeromsdelen med skyllekar, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Tilleggsoppvarming med varme fra kjøleromsaggregat.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er mangelfull fuging mellom underkant veggplater og sokkelflis som medfører økt risiko for fuktskader i veggplater. Det er og løse lister i hjørner som indikerer mangelfull fuging/tetting

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å begrense fare for fukt i vegger må det foretas tiltak og det bemerkes at direkte fuktpåkjennning på slike plater er en risikokonstruksjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er i selve dusjsonen 8 mm mens gulvet ellers er flatt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet er utenom dusjsonen helt flatt og med flis på golv vil det ved vannsøl eller lekkasje fra vanntilkoblet utstyr utenfor dusjsone medføre at det kan bli stående noe vann på golv som ikke ledes naturlig til sluker. Det er oppkant under dør som kan ivareta vannsikkerhet men ukjent hvordan dette er utført med tanke på tettesjikt

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer ved normalt bruk men manglende fall utenfor dusjsone samt begrenset fall i selve dusjsonen medfører at det ved vannsøl og eventuelt lekkasjevann fra vanntilkoblet utstyr medfører at det vil bli stående noe vann på golv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Noe usikkert angående membran da det ikke er synlig men er trolig benyttet smøremembran selv om det var vanskelig å avdekke dette i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ut fra at det ikke ble avdekket forhold som tilsier feil eller mangler ved membran så fungerer rommet med dette men anbefales at det holdes under oppsikt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet som er baderomsdel er det innredning med heldekkende servant toalett, dusjsone med forheng og stengelist på gulv og i del som vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og skapinnredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det mot dusjsone er kjøkkeninnredning som ikke gir tilstrekkelig undersøkelser. Det ble foretatt fuktsøk på overflater i baderom uten å avdekke negative forhold som tilsier fuktskader i konstruksjon

KJELLER > BAD/VASKEROM Utleiedel

Generell

Mindre bad/vaskerom i utleiedel med flis på betonggulv, vegger med baderomspanel og taket med malte plater. Utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM Utleiedel

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er med noe manglende fugging mellom sokkelflis og baderomsplater som kan medføre fuktskader på veggplater. Ellers er hjørnelister noe løse som indikerer manglende fugging i hjørner

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Anbefales god fugging mellom sokkelflis og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning samt i hjørner men det benyttes her kabinett som reduserer fare for fukt

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er i 1 rørgjennomføring vannrør vegg ved dusjkabinett som mangler tetting og kan ved lekkasje medføre fuktinntrengning i vegg. Mangler og deksel rundt rør for å skjule gjennomføringer men mest et estetisk avvik. Ellers manglende tetting rundt avløpsrør i servantskap. Ellers ligger sluk under kabinett som begrenser rengjøring og inspeksjon av sluk uten at kabinett tas fram. Rommet er og lite som begrenser mulighet for flytting av utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å opprettholde god funksjon samt at rørgjennomføringer tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjon ved eventuelt lekkasjer i skap.



KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM Utleiedel

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM Utleiedel

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke foretatt hulltaking da våtsoner er mot yttervegg og tykke murvegger mot kjøkken. Ble ikke registrert negative forhold ved fuktsøk som indikerer at det skal være fuktskader i konstruksjon

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken vurderes i bra stand ut fra alder uten spesielle svekkelser

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN Utleiedel

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående komfyr. Kjøkken vurderes i bra stand ut fra alder uten spesielle svekkelser

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN Utleiedel

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på beskyttelsesglass utenpå lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan foretas nærmere undersøkelser angående glass om det er mulig å oppgradere dette ellers har det ingen spesiell betydning for funksjon

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom i ved kjøkken som plassbygget ved byggeåret. Gulv med belegget og vegger og tak med granpanel. Ukjent oppbygging av rommet men ut fra det som kunne avdekkes er det bygd som rom i rommet men ingen synlig ventilering. Men rommet er fra byggeår uten synlig tegn til fuktskader eller svekkelser.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Norcool kjøleaggregat oppgradert i 2019 og med ventilering til vaskedel på bad/vaskerom

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg på badrom i utleieenhet. Stoppekran ved varmtvannsbereider i avlukke ved badrom i utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved befaring avdekket større rustdannelser og noe fukt i skap og ved nærmere undersøkelser ble det avdekket mindre drypplekkasje i en endeplugg på fordelingsstokker. Det er avløp fra skap men rørstuss i skapet var ført langt over bunn slik at eventuelt lekkasjevann ikke hadde blitt ledet til rør før det hadde rent ut i døråpning på skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opplyses av eier at de har rekvirert rørlegger for å få tettet lekkasje men skap må og undersøkes nærmere i forhold til rustskader



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det meste av avløpsrør utenom det som er tilkoblet utstyr er innkledd og med begrenset mulighet for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kan anbefales nærmere undersøkelser angående stakemuligheter ved eventuelt tilstopping i avløp. Ellers er anlegget vurdert ut fra alder og ut fra det å være i normalt bra stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i et avlukke ved bad i utleidel med tilkomst via en mindre luke i vegg. Ikke etablert lekkasjesikring som sluk eller vannstoppeventil med eventuelt lekkasjevann lede direkte i grunn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble i 2014 krav om at varmtvannsbereidere over 1500 w skulle tilkobles fast strømtilkobling. Ellers er bereder med trang adkomst for tilsyn og eventuelt utskifting

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Anbefales etablering av fast strømtilkobling og spesielt ved oppgradering av bereder. Ellers anbefales det å se på alternative løsninger for plassering. Da det og er en egen utleiedel kan det anbefales separat bereder med stoppekraner for hver enhet.

1 TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue i hoveddel. Opplyst av eier at siste service var i 2024. Varmepumpe langt ut i forventet levealder men med jevnlig service.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

1 TG II 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.

Sikringsskap i hoveddel i gang med 13 fordelingskurser med automatsikringer og sikringsskap i utleiedel i gang med 7 fordelingskurser med automatsikringer. Hoveddel fra 2009 og utleiedel fra 2014.

Generell kommentar

Undertegnede har ingen spesiell elektrisk kompetanse og for nærmere vurdering anbefales det gjennomgang av elektroinstallatør. Bemerket at det er manglende lys i 2 stk downlights på badet i 2. etasje men trolig defekte lyspærer.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 i begge boenheter og røykvarslere i begge etasjer hoveddel og i utleiedel

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret som rørdrens og utvendig fuktsikring på mur med grunnmursplast

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplist på grunnmursplast på side mot vest som ved ekstra fuktpåkjenning kan medføre at vann trenger ned mellom plast og grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales etablering av topplist på mur for å begrense fare for ekstra fuktpåkjenning på grunnmur og eventuelt inntrengning av vann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur der deler er av eldre dato mens mye er fra byggeåret på selve boligen

TG 2 Terrengforhold

Boligen står i hovedsak på et flatt område men der deler av området er med noe varierende terrengforhold. Det er stedvis noe helning fra mur men og områder med tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis flatt terreng uten fall fra mur som kan medføre økt fuktbelastning på drenering og utvendig fuktsikring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes ikke kritisk men anbefales holdes under oppsikt ved mye nedbør og eventuelt foretas tiltak ved behov. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ikke registrert ved befaring eller opplyst om mangelfull funksjon.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2009.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/uthus

Byggeår

2014

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasje opprinnelig med en eldre del og tilbygget ca 2014. Bygningen er oppført på betongmur og støpt plate. Veggkonstruksjon i bindingsverk med liggende malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av lakkerte stålplater og takrenner i aluminium Garasjeport som leddheisport i stål med motorstyring. Ellers tredører av noe eldre dato.

Bygningen framstår med slitasje ut fra de enkelte byggeårene og det bemerkes noe avskalling av grunnmur på eldste del og spesielt på side mot sør. Ellers noe rustdannelser å takplater på eldste del.

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak på kort sik men jevnlig vedlikehold ved behov.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

313 m²/313 m²

Enebolig: 6 Soverom, 3 Stuer, 2 Bad, Hall, Kjøkken, Bad/vaskerom, Kjølerom, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamle Stakkskardveien 33 ,7900 RØRVIK 73 m² 2012 2 sov	22-05-2019	1 980 000	2 125 000		2 125 000	29 110
2 Engasvegen 282 ,7900 RØRVIK 94 m² 1951 3 sov	08-01-2025	2 100 000	2 100 000		2 100 000	22 340
3 Nordveien 184 ,7900 RØRVIK 140 m² 1983 3 sov	14-11-2024	3 200 000	3 100 000		3 100 000	22 143
4 Hansvikvegen 49 ,7900 RØRVIK 249 m² 2000 4 sov	14-07-2024	4 750 000	4 750 000		4 750 000	19 076
5 Engasvegen 265 ,7900 RØRVIK 179 m² 2004 4 sov	28-08-2017	3 350 000	2 950 000		2 950 000	16 480
6 Sørheimveien 40 ,7900 RØRVIK 215 m² 1986 5 sov	29-01-2025	3 500 000	3 300 000		3 300 000	15 349
7 Storengveien 10 ,7900 RØRVIK 263 m² 1976 6 sov	23-09-2020	3 970 000	3 850 000		3 850 000	14 639
8 Lauvøyveien 488 ,7900 RØRVIK 235 m² 1978 6 sov	12-11-2017	2 730 000	2 635 000		2 635 000	11 213

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	30 180
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	490 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 090 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 450 000
--	------------	------------------

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

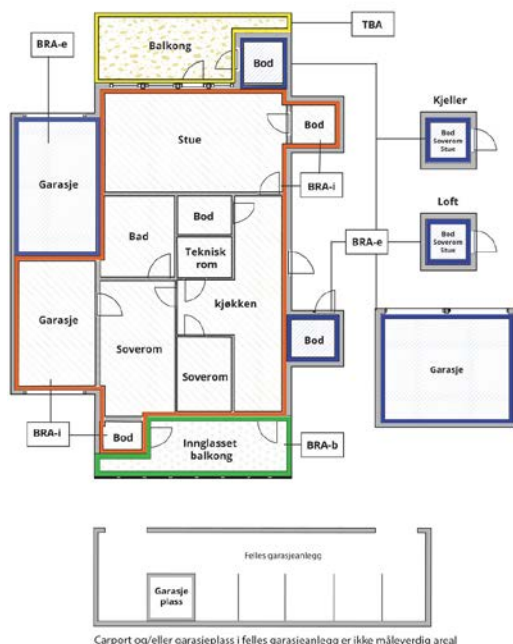
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	109			109	8
1. Etasje	109			109	25
Kjeller	95			95	
SUM	313				33
SUM BRA	313				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Soverom 4		
1. Etasje	Hall, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Kjølerom		
Kjeller	Oppholdsrom/treningsrom, Oppholdsrom/soverom	Gang utleiedel, Bad/vaskerom utleiedel, Soverom utleiedel, Stue/kjøkken utleiedel	

Kommentar

I kjeller er det mellom internt areal og utleiedel mye tykke murer men er medtatt i boligens areal selv om det er arealer som har liten utnyttelse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviker noe på rominndeling i begge etasjer samt i utleiedel og hoveddel i kjeller. Ferdigattest fra 2009.

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: 1 rom i 2. etasje som er innredet som soverom er med for lite vindu for rømning men alle tilstøtende rom er med tilstrekkelig åpning for rømning. Ellers er det ukjent angående brannskille mellom utleiedel i kjeller og 1. etasje. Montert brannstige ut fra største soverom i 2. etasje

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Enebolig	306	7
Garasje	0	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Anne Grethe Iversen Gjertsås	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	206	4		0	14822.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauvøyveien 156

Hjemmelshaver

Edvardsen Ingar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med landlig beliggenhet mellom Rørvik og Lauvøya

Adkomstvei

Adkomst med direkte avkjørsel fra Lauvøyveien

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

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

Om tomten

I hovedsak flat tomt rundt selv boligen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 515 000	2019	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.05.2025	Ingen spesielle kommentarer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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/QT1700>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250054	

Selger 1 navn
Anne Grethe Iversen Gjertsås

Gateadresse	
Lauvøyveien 156	

Poststed	Postnr
RØRVIK	7900

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje i garasjetak når vinden kom fra en spesiell vei. Men skal være fikset

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selges med en uleiedel, hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, er 2 forskjellige adresseer

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250054

Tilleggskommentar

Mye av spørsmålene skal nok svaret være ja på, men jeg må finne eventuelle papirer/regninger på de forskjellige oppdragene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Iversen Gjertsås	3770be2fa63a1e0a6f95ce 749cc32e6989f82697	24.05.2025 14:22:26 UTC	Signer authenticated by One time code

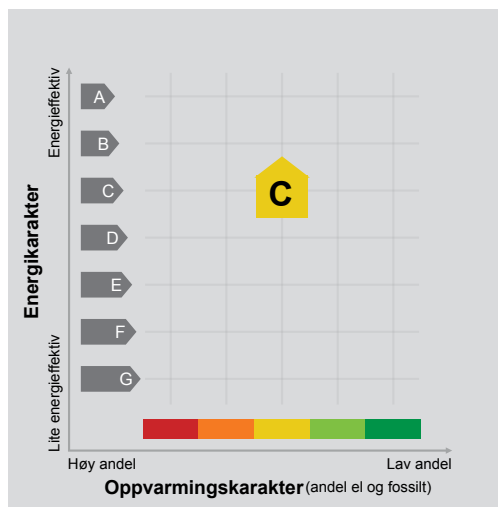
Document reference: 1706250054

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lauvøyveien 156
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18829223
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130356
Dato	04.06.2025



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

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

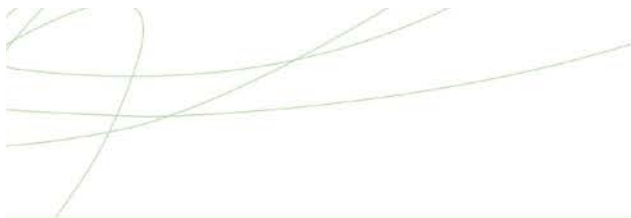
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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: Reduser 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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner

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: Enebolig med utleiedel
Byggeår 2009
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 313
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 206 **Bruksnr.:** 4**Adresse:** Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1706250054

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		10261,58
Renovasjon		12406
Branntilsyn, feiling		696
Slamtømming		3819
Eiendomsskatt		3001

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 206 **Bruksnr.:** 4**Adresse:** Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1706250054

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank

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:	206	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK						
Dato:	21.05.2025	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:	02.12.2021	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 21. mai 2025 13:30
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8537726

Ny melding om din Infoland®-ordre #8537726

Ordre referanse: 1706250054

21-05-2025 13:29:45 Siste gang feiet: 30.05.2022
Merknad: Eier tar ut sot selv

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

Productdata

Matrikkel: 5060/206/4/0/0 Id: 154567182 Label: Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 29/09-2009 Etasjer: 3 Bruksareal_bygning: 296.3 Adresse: Lauvøyveien
156, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 296.3 Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E
ELEKTRISITET Andelseier0: Ingar Edvardsen Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant
Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 206, Bruksnr 4	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	402 Vikestad
Veiadresse:	Lauvøyveien 156, gatenr 50110	Valgkrets:	15 Rørvik
	7900 Rørvik	Kirkesogn:	9110806 Vikna
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Lauvøyveien 158, gatenr 50110		
	7900 Rørvik		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Østre Juvik	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	29.01.1942	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	14 822,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	01.11.2022	Berørt	5060/206/4	0,0
	Matrikkelført:	15.11.2022	Berørt	5060/206/6	0,0
			Berørt	5060/207/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.11.2022	Avgiver	5060/206/4	-168,5
	Matrikkelført:	15.11.2022	Berørt	5060/206/6	0,0
			Berørt	5060/207/4	0,0
			Mottaker	5060/206/15	168,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/206/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/206/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	29.01.1942	Avgiver	1750/6/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/206/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lauvøyveien 156	H0101	Bolig	108,0	Kjøkken	1	1	1
Lauvøyveien 158		Bolig	34,5	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	114,8	Rammetillatelse:	25.09.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	296,3	Igangset.till.:	15.11.2006
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	29.09.2009
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	296,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18829223			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		100,3		100,3				
H01	1		108,0		108,0				
L01			88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (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:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	186713036			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lauvøyveien 156	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	37,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.04.2018
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	186713036 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Edvardsen Ingar	210775

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
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

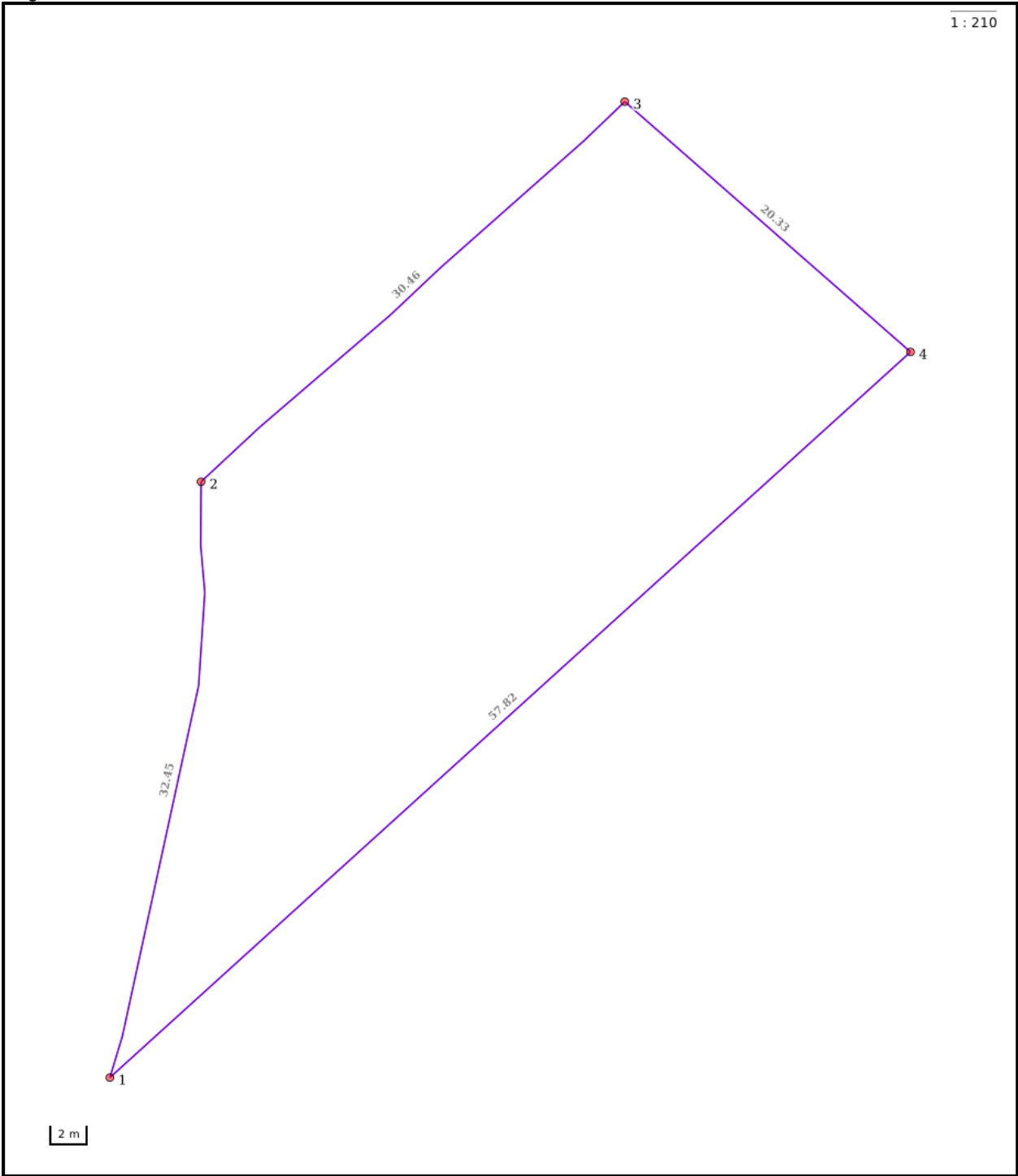
Areal og koordinater**Areal:** 13 955,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 199 233,37	607 912,55	246,25m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 199 370,68	608 102,91	84,96m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 199 287,80	608 084,97	4,90m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 199 282,93	608 084,47	5,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 199 279,32	608 080,65	16,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
6	7 199 268,31	608 068,84	29,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
7	7 199 253,00	608 043,25	14,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
8	7 199 245,97	608 030,20	15,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
9	7 199 237,38	608 016,92	39,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
10	7 199 216,86	607 982,82	33,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 199 201,38	607 953,60	8,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
12	7 199 198,62	607 945,68	48,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Teig 2

1 : 210



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:** 866,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 199 203,17	607 329,11	32,45m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 199 235,38	607 330,95	30,46m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 199 257,78	607 351,58	20,33m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 199 245,89	607 368,07	57,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



VIKNA KOMMUNE

Teknisk etat

Ingar Hansen- Edvartsen

Juvik
7900 RØRVIK

Deres ref:

Vår ref:
2009/204-
6848/2009

Saksbehandler:
Bjørn Kristiansen

Dato:
30.09.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Byggested:	Østre Juvik	Gnr/Bnr:	6/4
Tiltakshaver:	Ingar Hanssen-Edvardsen	Adresse:	Østre Juvik, 7900 Rørvik
Ansvarlig søker:	Ingar Hanssen-Edvardsen	Adresse:	
Tiltakets art:	Tilbygg/påbygg bolig	Bruksareal:	165 m ²

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet NN avdeling / kommune 23.09.2009.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2009/204.

Vikna kommune
Teknisk etat


Bjørn Kristiansen
Ingeniør

Kopi:
Roger Bratland
Inger-Marie Lehn

Postadresse:
Postboks 133, Sentrum
7901 RØRVIK
Hjemmeside: www.vikna.kommune.no

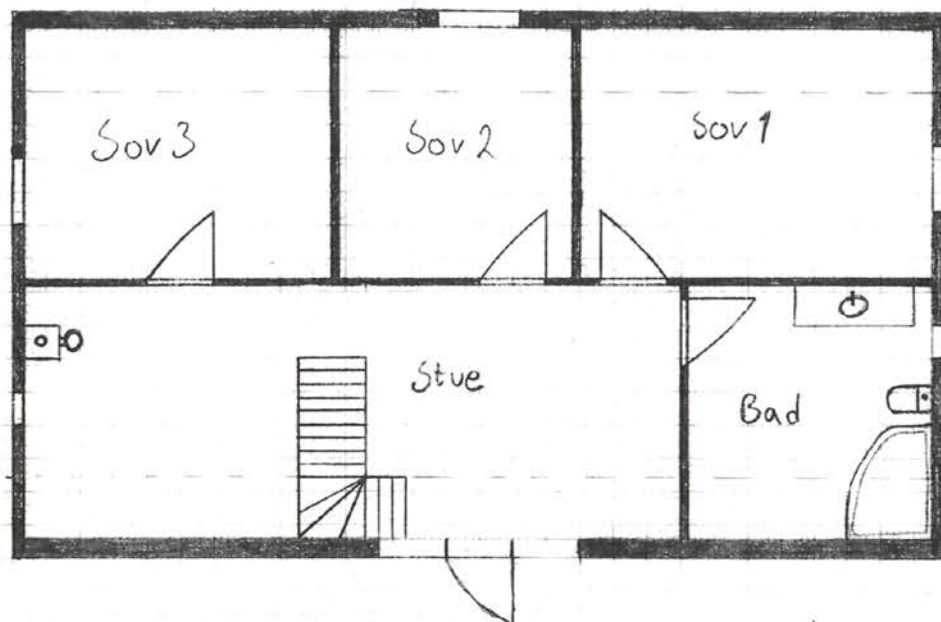
Besøksadresse:
Engasveien 27
7900 RØRVIK

Telefon: 74 39 33 00
Telefaks: 74 39 08 88

Bank: 4482.08.10462
Org.nr.: 944 976 728

E-postadresse: vikna@vikna.kommune.no

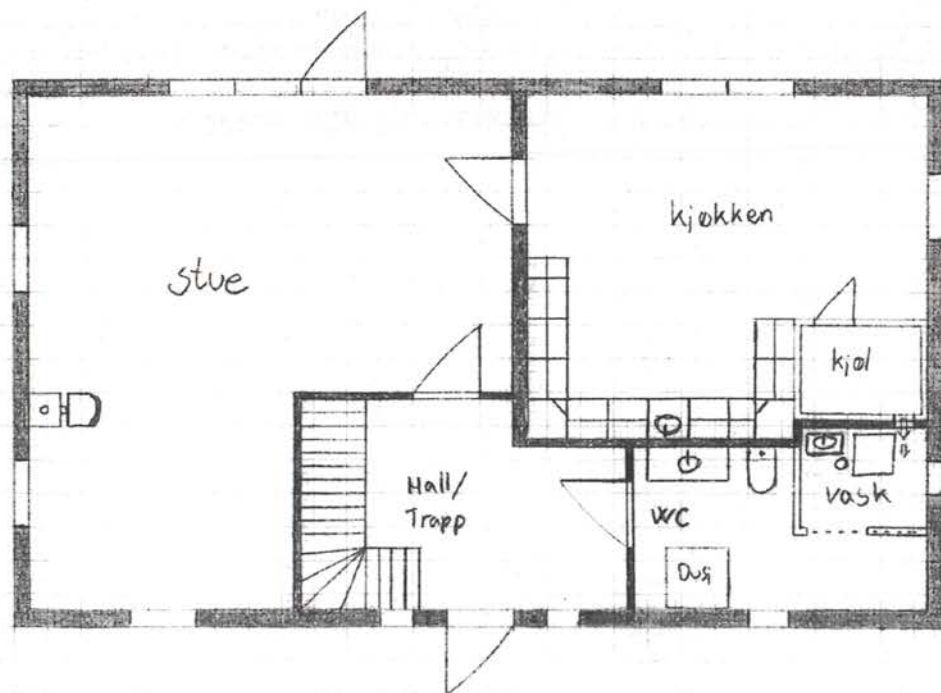
VIKNA KOMMUNE - Teknisk styre
 Sak nr. 101 / 06 Jnr.
 Godkj. 25.09.06 Jnr. Vedtak



Stue: 26
 Bad: 9,3
 Sov 1: 15
 Sov 2: 9,8
 Sov 3: 12,8

Tot 2.etg:

BOA: 73



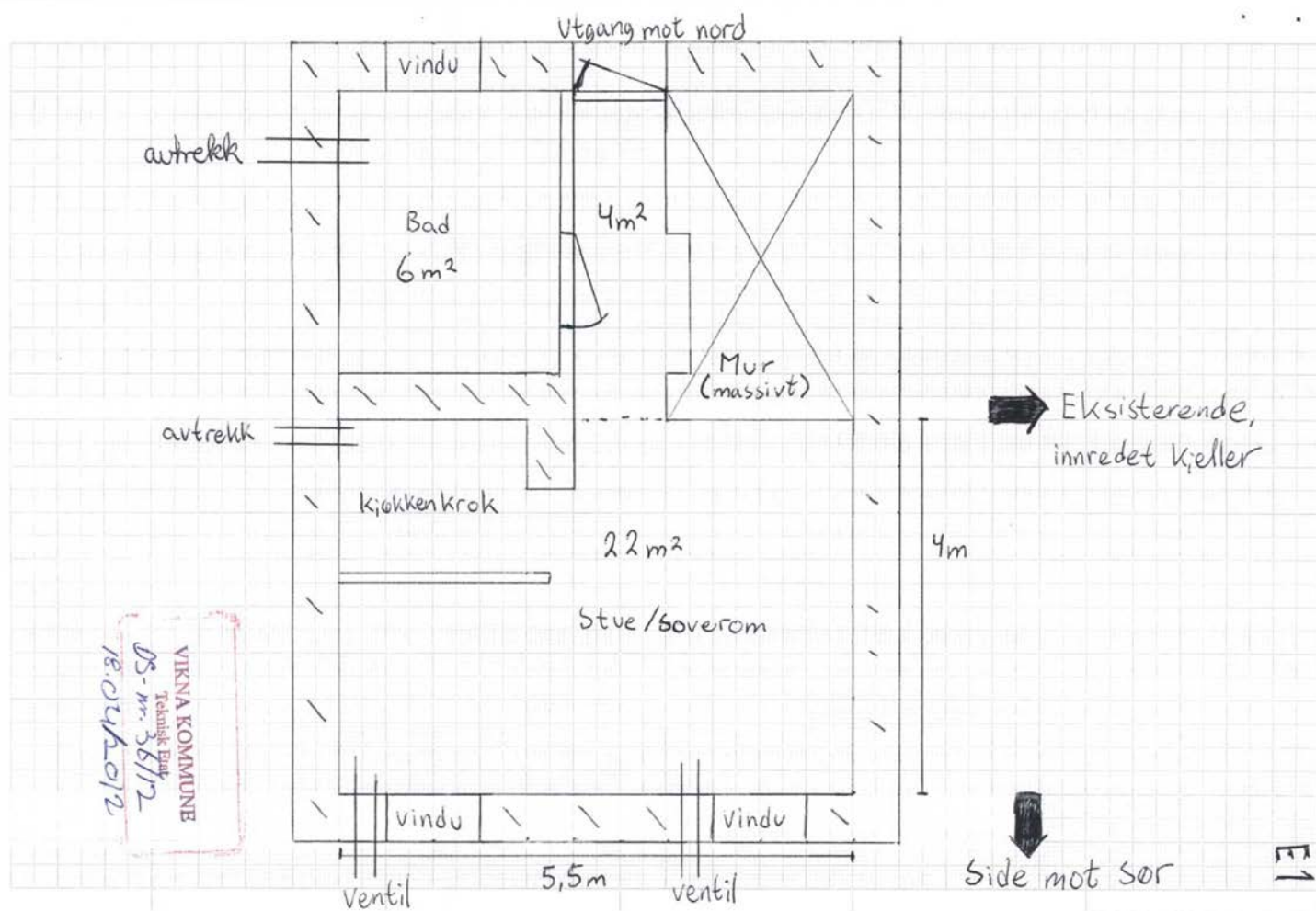
Stue: 42,5
 kjøkken: 27

Hall/Trapp: 10,2
 kjølerom: 2,3

WC: 7,9
 Vask: 2,7

Tot 1.etg:

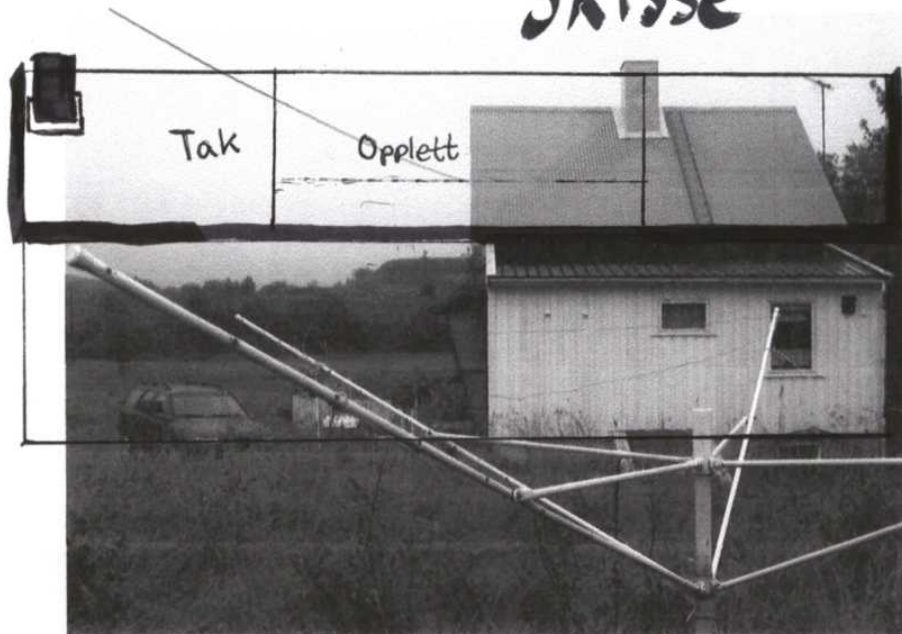
BOA: 92



Et produkt fra - ESSELTE - Nr 61020

E-2

Skisse

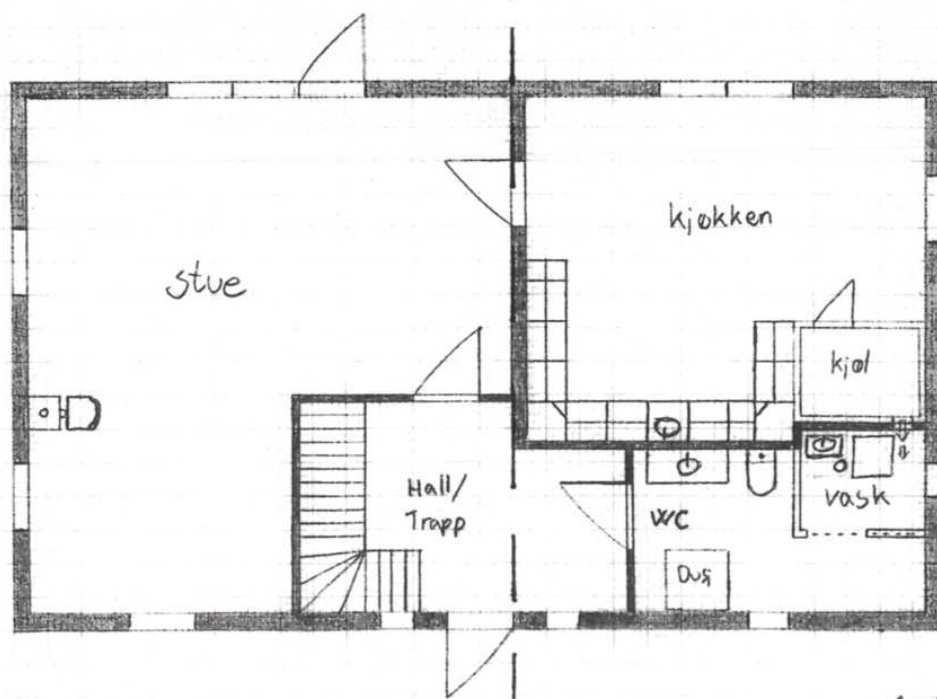
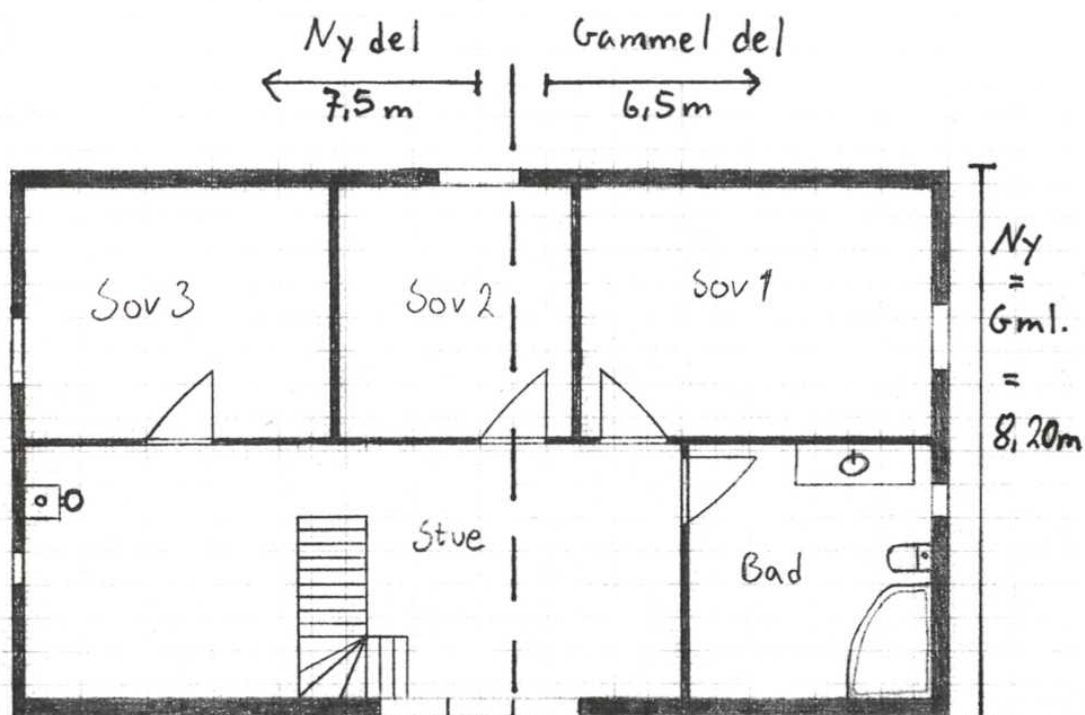


Situasjonsbilde,
bolig-tilbygg

E-2

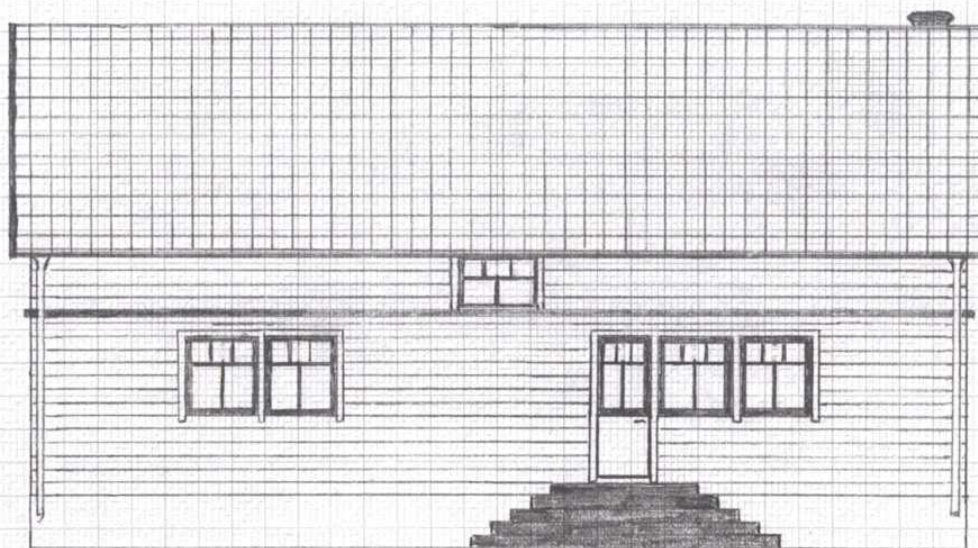


Oversikt for -etter



Fasade- og Plantegninger

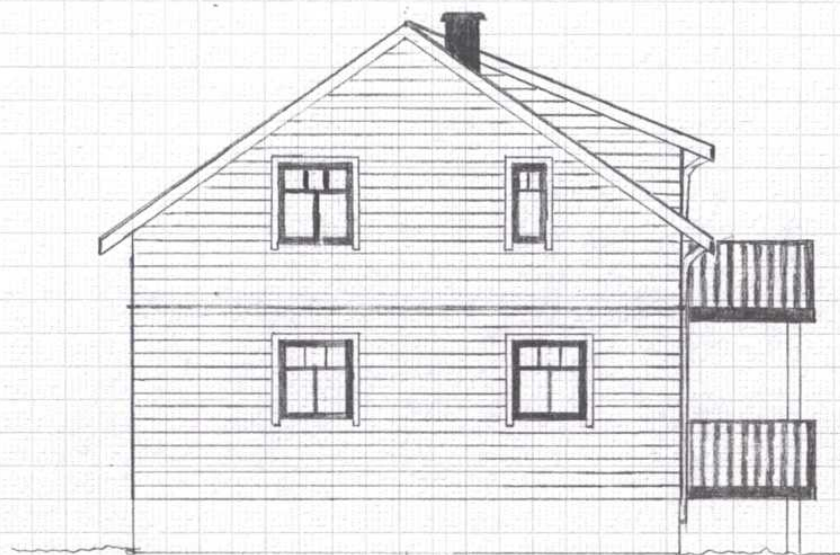
Øst



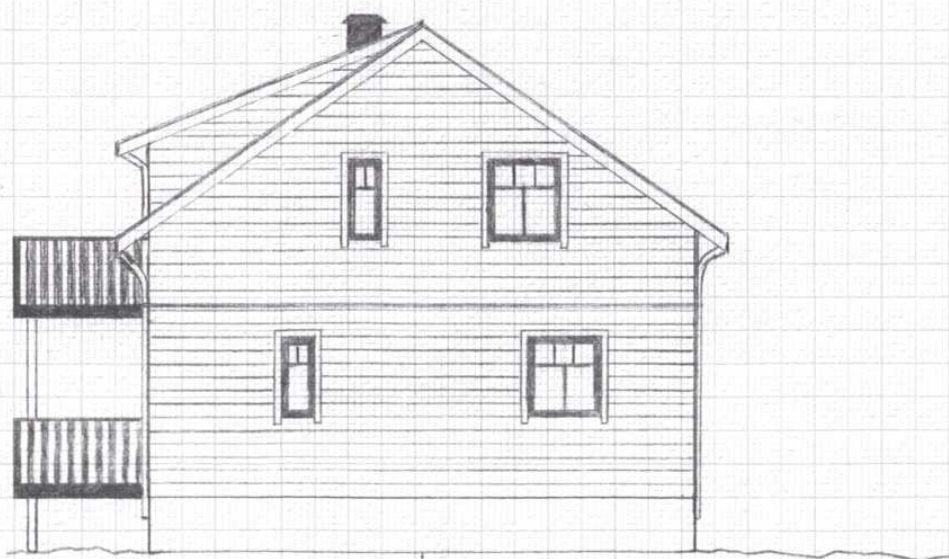
Vest

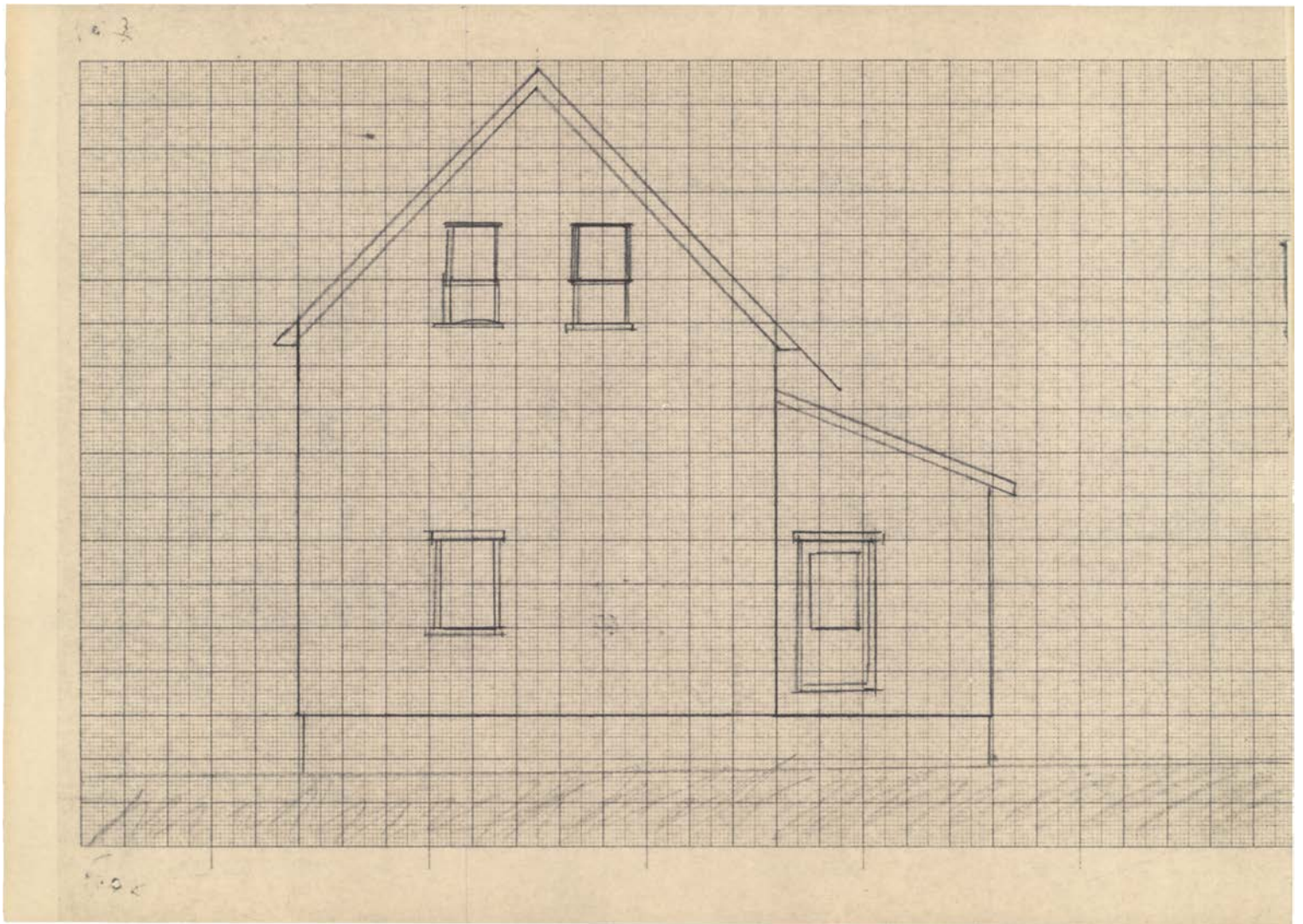


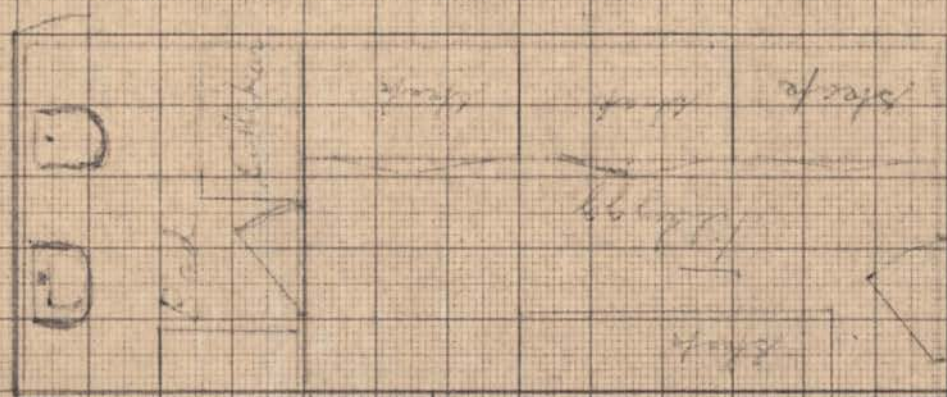
Nord



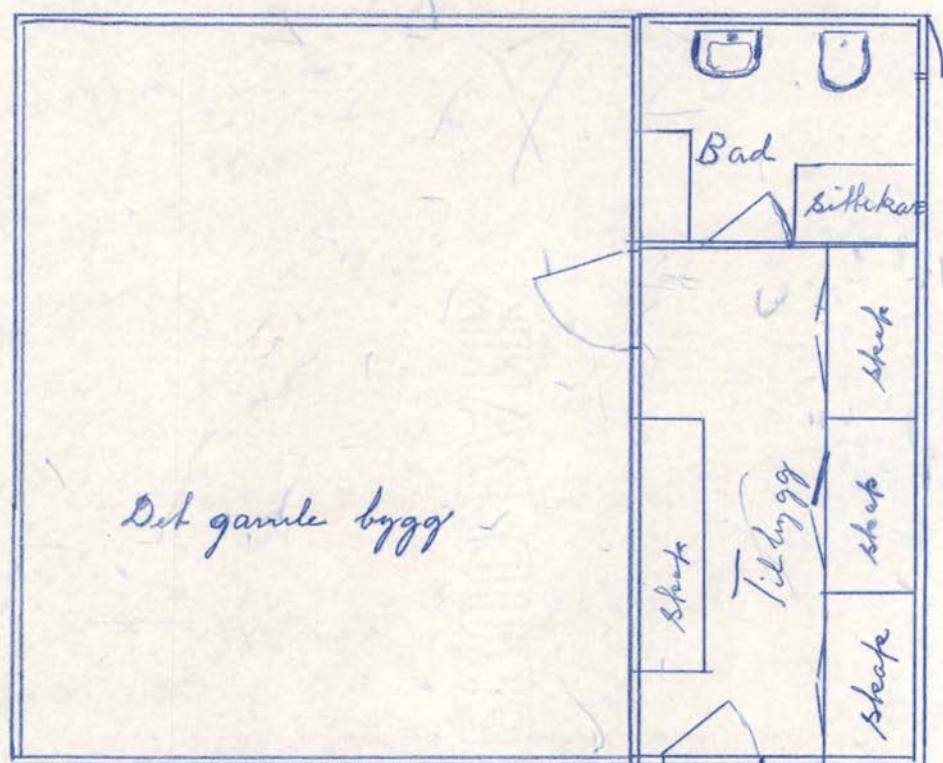
Sør



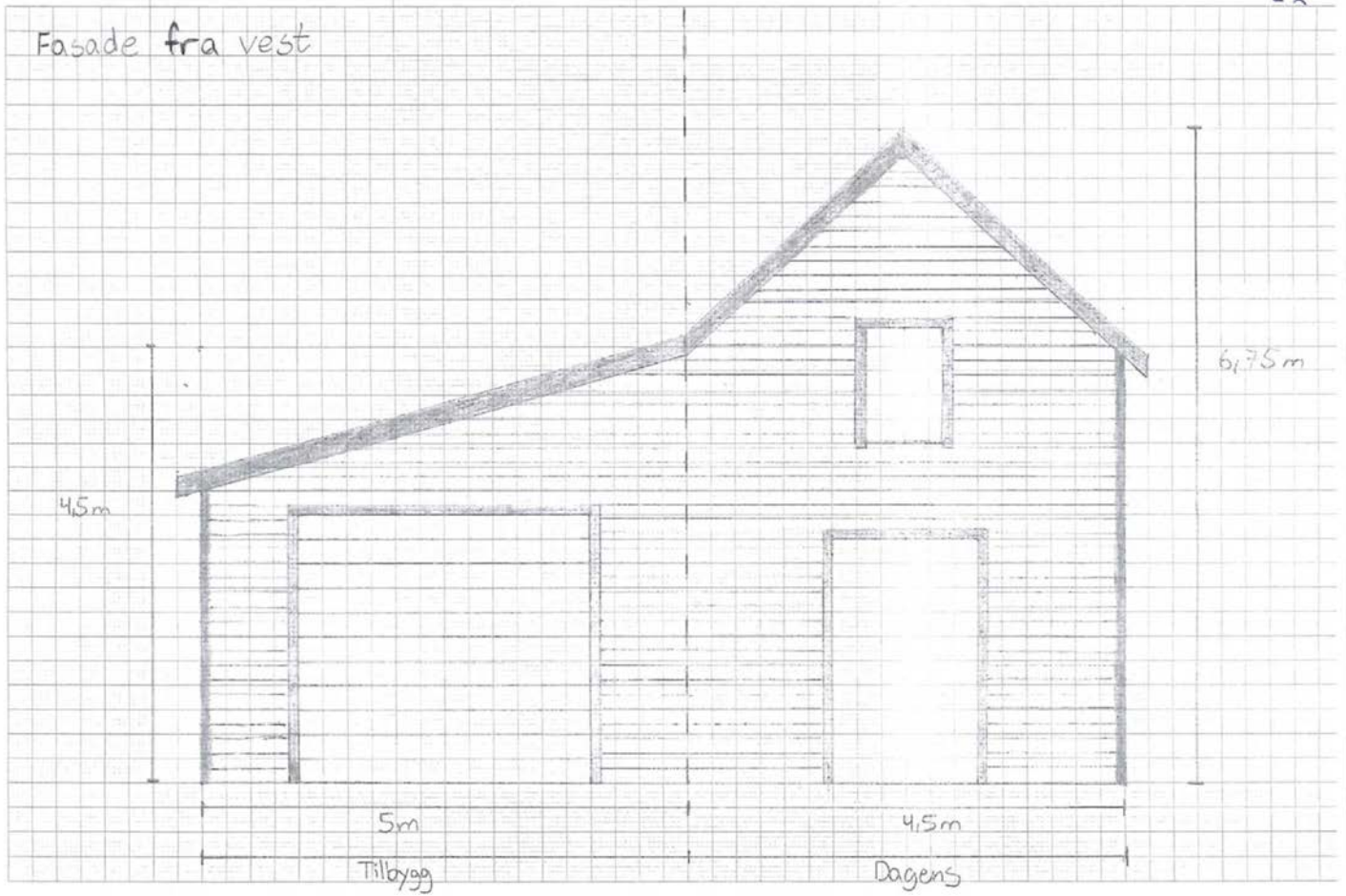




Lib. grande 1479



Fasade fra vest





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 206 **Bruksnr.:** 4**Adresse:** Lauvøyveien 156, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1706250054

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	Eiendommen ligger i LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund. LNF sone 2 = landbruks-, natur- og friluftsmål med bestemmelser om spredt bebyggelse.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
4 vedlegg

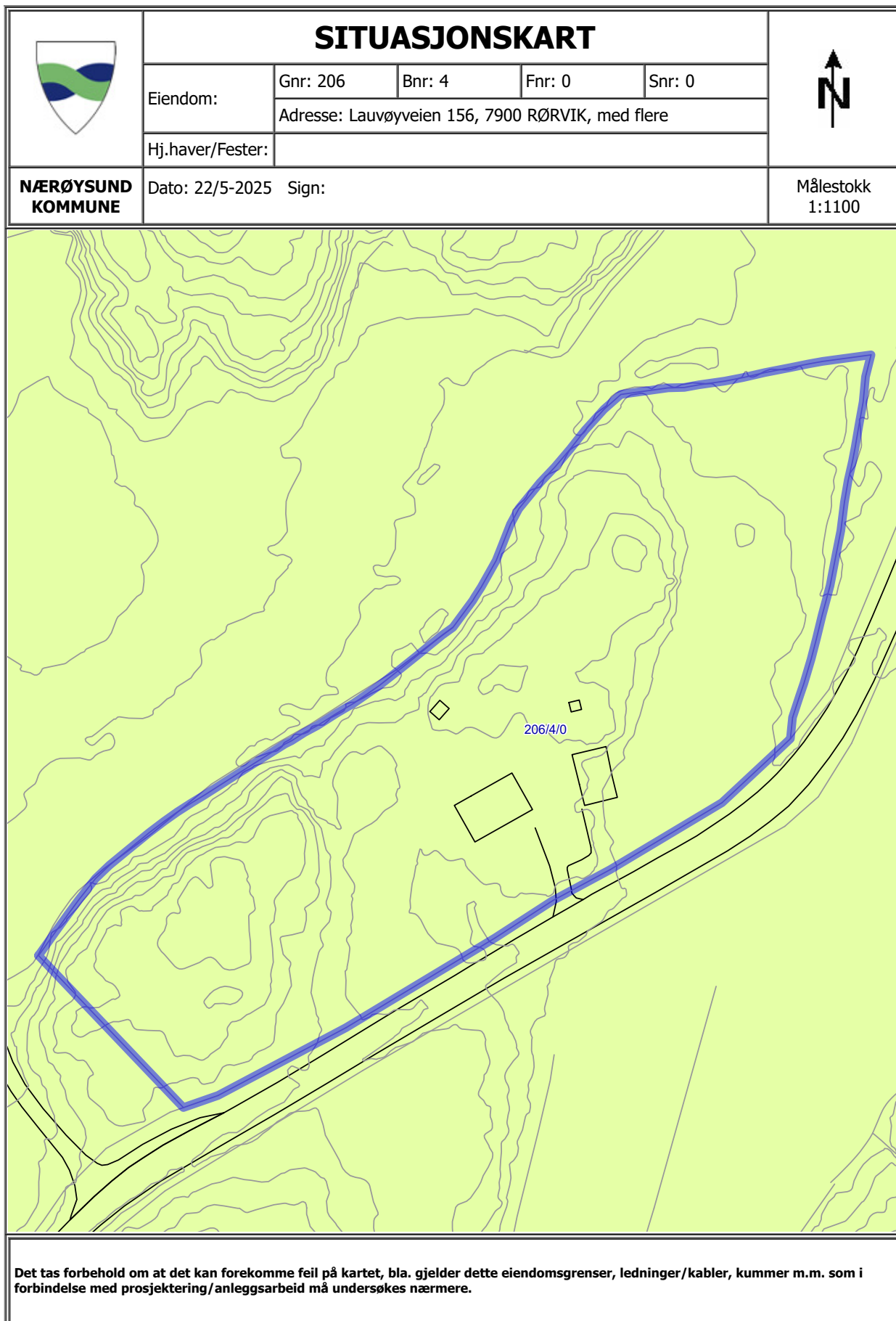
Kommentar
Kommuneplanens arealdel for Nærøysund kommune har vært på 2. gangs høring. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer-kommuneplanens arealdel Nærøysund. I forslag til ny plan, er teig 1 og teig 2 innenfor område foreslått avsatt til LNFR.

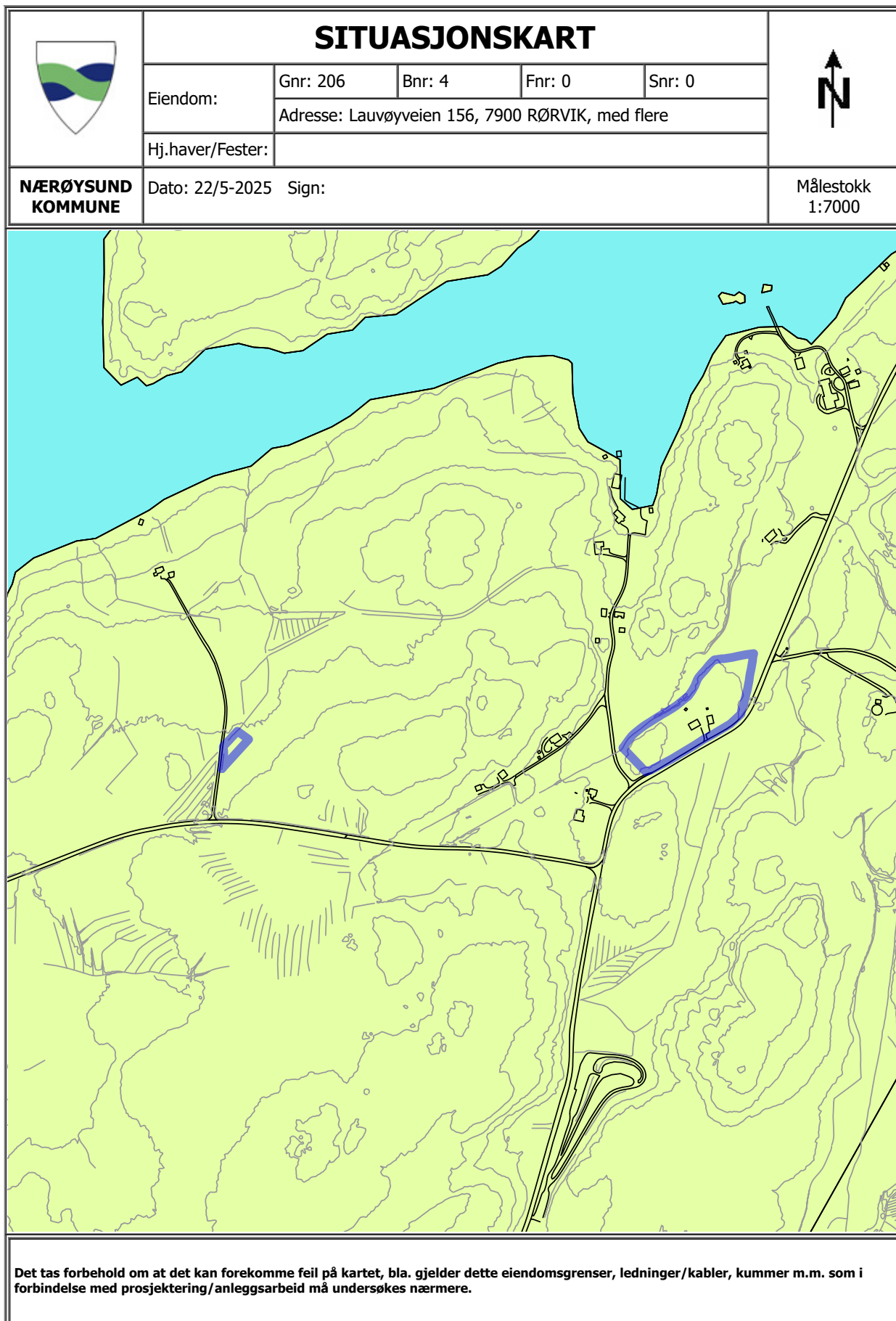
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.





STATENS VEGVESEN

VIKNA

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg **DAGBOKFØRT**
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

11.MAI 79 04479
Søknad/Erklæring **SØRENSKRIVEREN I**
NAMDAL

Undertegnede Petra Juvik søker herved om
tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning (stikk/sone¹⁾) under langs til
fylkes- veg 501 ved eiendom(men)²⁾
Østre Juvik g.nr. 6 b.nr. 4 i Vikna kommune,
se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselsskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,7 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. til vegkontoret for tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli øskadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.²⁾

den Petra Juvik

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

VIKNA

DAGBOKFØRT

22. MAR 83 02264

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

S K J Ø T E

Staten v/fylkeslandbruksstyret i Nord-Trøndelag skjøter
og overdrar med dette sine eiendommer

JUVIK NEDRE, GNR. 6 BNR. 1
JUVIK ØVRE, GNR. 6 BNR. 3
GNR. 7 BNR. 2
GNR. 8 BNR. 5
GNR. 8 BNR. 6, alle i Vikna,

til Inge Storvik, 310331 - [REDACTED] adr.: 7900 Rørvik.

Den avtalte kjøpesum, stor kr. 102.253,- kroneretthundre-
ogtotosentohundreogfemttitre 00/100 er avgjort på omforenet
måte.

Omkostninger ved tinglysingen bæres av kjøperen.

Eiendommene overdras med de rettigheter og forpliktelser
selgeren selv har eiet den med.

Gnr. 6 bnr. 4 og gnr. 6 bnr. 11 har fra Fv. 501 rett til
nødvendig adkomst over de berørte deler av eiendommene.

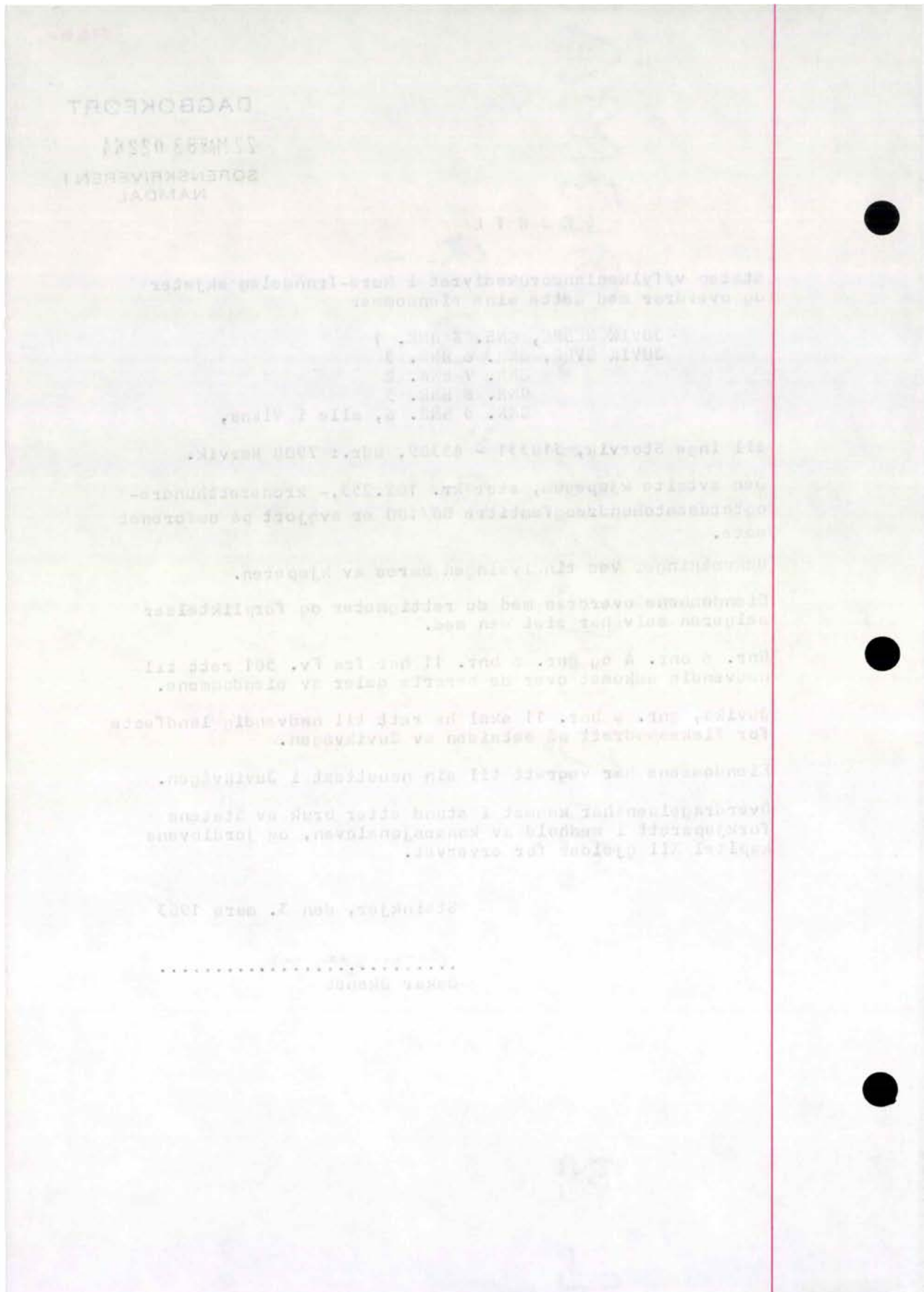
Juvika, gnr. 6 bnr. 11 skal ha rett til nødvendig landfeste
for fiskeoppdrett på østsiden av Juvikvågen.

Eiendommene har vegrett til sin nausttomt i Juvikvågen.

Overdragelsen har kommet i stand etter bruk av Statens
forkjøpsrett i medhold av konsesjonsloven, og jordlovens
kapitel XII gjelder for ervervet.

Steinkjer, den 3. mars 1983

Oskar Økenes
.....
Oskar Økenes



Nabolagsprofil

Lauvøyveien 156

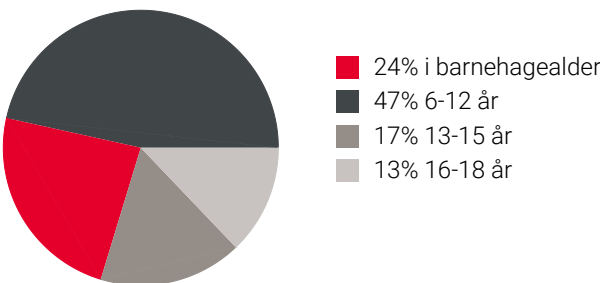
Offentlig transport

🚗 Karl Fures vei Linje 660	4 min 🚶 4.4 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	12 min 🚶

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	5 min 🚶 4.8 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	5 min 🚶 4.8 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	29 min 🚶 28.8 km

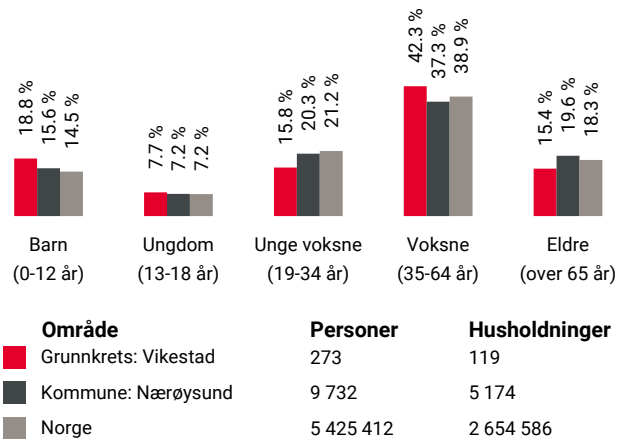
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Heimtun barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 🚶 2.8 km
Ril barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 🚶 4.7 km
Ril barnehage	5 min 🚶

Dagligvare

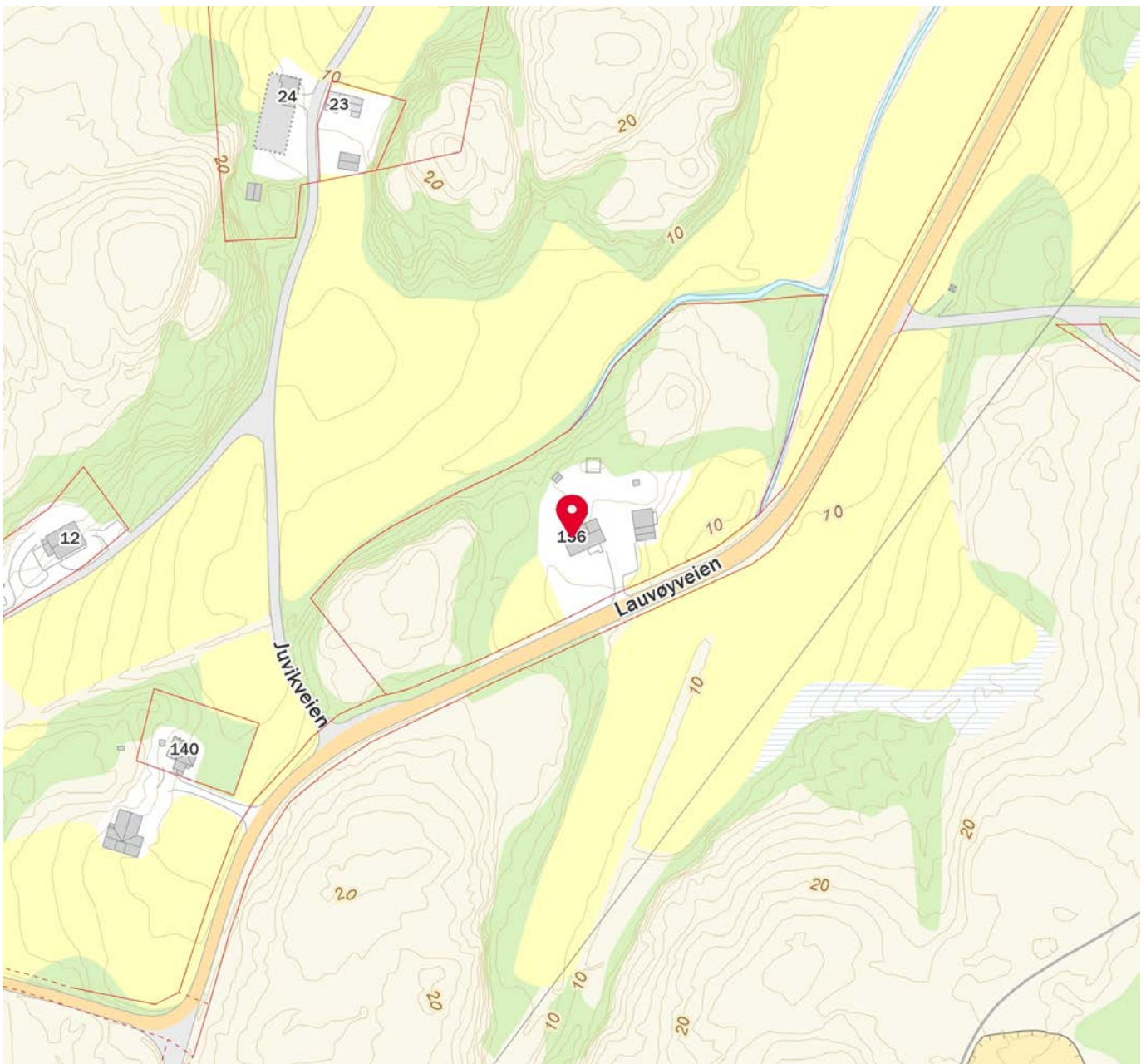
Kiwi Rørvik	7 min 🚶
Coop Extra Rørvik Post i butikk	7 min 🚶 6.2 km

Sport

⚽ Rørvik skole Ballspill	5 min 🚶 4.7 km
⚽ Rørvik svømme Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 🚶 5.1 km
🏊 Ox Gym Rørvik	7 min 🚶
🏊 FAST Rørvik	7 min 🚶



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lauvøyveien 156
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