



aktiv.

Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK

**Enebolig med carport og egen
garasjetomt i veletablert og
populært boligfelt**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 770 000,-
Omkostn.: Kr 70 640,-
Total ink omk.: Kr 2 840 640,-
Selger: Jonas Hunnestad Rørdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 168/181 kvm
Tomtstr.: 602.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 837
Oppdragsnr.: 1707250064

Enebolig med carport og egen garasjetomt i veletablert og populært boligfelt

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken Waagø har gleden av å presentere Myrvegen 13 A.

Boligen har et skjermet uteområde, gode solforhold og sentral beliggenhet.

Innredet kjeller med kjeller stue, treningsrom, bad samt boder. Det medfølger også garasjetomt.

Følgende oppgraderinger er bla utført;

Taket ble skiftet i 2012

Satt inn nye vinduer på soverom mot sør i 2014

Varmepumpe fra 2015

Det ble lagt nye dreneringsrør på sørenden i 2017

Oppusset kjellerstuer i 2018

Ny baderomsinnredning fra 2020

Velkommen til hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Kommunaleavgifter	87
Kommunaltilknytning	88
Feierappport	90
Matrikkelrapport	91
Midlertidig brukstillatelse	99
Bygningsskisser	100
Planopplysninger	105
Kart	106
Vegstatuskart	114
Nabolagsprofil	115
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² 2 Kjellerstuer, gang, 3 bod, kryperom og bad

1. etasje

BRA-i: 96 m² Stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, toalettrom, gang, bad, 3 soverom og trapperom

BRA-e: 3 m² Bod

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Bod 2 og 3 er tatt med i arealberegningene. Selv om det kun er jordgulv delvis dekt med paller er romhøyden over 190cm og telles med i arealet.

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

Kommentar: Det er etablert boder i noe av det arealet som er markert som ikke utgravd.

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

Kommentar: Se under punktet under tilbygg/modernisering.

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

Kommentar: Begge rom i kjeller som er merket som kjellerstue har ikke godkjent rømningsvei eller tilstrekkelig dagslys. Rømning kan kun gå via trapp opp til hovedetasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

602.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 602,10 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et etablert og ferdigbygd boligfelt, med leikeplass like i nærheten, og det er kun 1-2 min gange til barnehage, skole og videregående skole samt idrettshall. Dette er en perfekt plassering for de som ønsker å bruke bilen minst mulig. Ønsker du å gå tur i Lysløypa så tar det deg ca 5 minutter å gi dit også.

Adkomst

Enkel adkomst fra Myrvegen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Tårnet barnehage (0-5 år)

Heimen barnehage (1-5 år)

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Gluggfjellet, Linje 660

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon i bindingsverk, med utvendig malt stående kledning.

Veggkonstruksjon i kjeller av lettklinker. Takkonstruksjon med saltak konstruksjon.

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 pappshingel, lagt nytt i 2012, taket over carport er av stål, bygd/lagt i 2013 . Taket er besiktiget fra takfot i stige. Stige rakk bare til takrenne (i bratt stilling) så inspeksjon på taker var ikke forsvarlig. Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Pappshingelen har noe mosegroing. Vindskier fra tilbygd inngansparti/vinterhage ligger helt ned i pappshingel - her kan det være fare for at vindskier råtner.

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose på pappshingel bør fjernes. Hvis mosen får etablere seg på taket vil dette svekke takets levetid.

Vindskie fra tilbygg bør sjekkes grundigere.

Nedløp og beslag,TG2:

Takrenner og nedløp av aluminium, beslag ellers i stål

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Bortledning av vann fra taknedløp må føres i egne rør som leder vannet bort fra bygningen. Når vann fra nedløp renner rett på bakken fører dette til ekstra påkjenning av grunnmur og dens dreneringsledninger ,slik at vann kan lette komme inn i kjeller/underetasje.

Veggkonstruksjon,TG2:

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

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er liten lufting av kledning. Kledning ligger rett på spikerslag uten sløyflekter bak. Lufting skjer mellom på- og underbord. Selv om det er liten lufting ser kledningen fin ut og det ble ved stikkprøver ikke oppdaget råte på kledning.

Tiltak:

Selv om det ikke er oppdaget råte i kledning, bør dette holdes under oppsikt.

Takkonstruksjon/Loft,TG2:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved lufteventil i nærheten av loftsluke ble det påvist fuktskjolder. Ved måling med pigger i undertak, ble det målt for høye verdier. Det tyder på denne lekkasjen er fersk. Det var også fuktskjolder i undetak ved pipe, her ble det også målt fukt, men ingen fukt ble registrert. Dette tyder på en tidligere lekkasje som er fikset.

Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fukt i undertak rundt lufteventil ved loftstrapp må sjekkes nærmere. og lekkasje må tettes.

Vinduer,TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. 2 vinduer (soverom mot sør) er skiftet i 2014, og ett vindu i kjeller (mot sør) er skiftet i 2016

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Noen vinduer viser tegn til fuktpåkjenning i nedre kant.

Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Ved kondensering på glass vil karmen bli påført fukt og etterhvert råtne.

Dører - skyvedør ved inngang

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Denne er plassert i innbygd terrasse ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke tettet godt rundt døra. Tettingen har ikke så stor betydning da dette er inngang til innbygd terrasse som allikevel ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Bærebjelker og bjelkelag i impregnert. Bærebjelker festet i søyler ned i støpt bankett. Som dekke er det lagt impregnert terrassedekke, over disse er det lagt fliser i trevirke. Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er målt til ca 72cm, dagens krav er 100cm. Terrassen har ensidig helling utover på ca 9cm. Gulv i innglasset terrasse er det målt ensidig helling utover på ca 11cm. Om dette er planlagt mtp avrenning eller om dette skyldes setninger er usikkert.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Helling/høydeforskjell på terrasse og innglasset terrasse er forhold som må undersøkes nærmere for å finne årsak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller,TG2:

Gulv på grunn i kjeller. Bod 2 og 3 har bare jordgulv. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Radon,TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG2:

Gulvet er av furu, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ved målinger ikke påvist fukt ved befaring, men åpne kjeller-/murvegger hadde tegn til tidligere fuktskader og saltutslag.

Tiltak:

Avviket bør holdes under oppsikt. Man kan ikke utelukke at det kan komme inn fukt. Rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt.

Krypkjeller,TG2:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er lufting via ventiler i vegg, men det kunne med fordel vært etablert flere ventiler.

Tiltak:

Ved dårlig ventilering kan det oppstå dannelse av sopp og råteskader.

Innvendige trapper,TG2:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen går fra vegg til vegg og det er etablert håndlist på den ene siden, og rekkverk på den andre siden. Rekkverk har for store åpninger, men der den går langs vegg er ikke dette noe problem. Men nederste del av rekkverk går ikke mot vegg og her skulle det vært mindre åpning i rekkverk, maks 10cm.

Tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør lages mindre åpning i rekkverk i nedre del av trappa.

Innvendige dører,TG2:

Malte profilerte dører og furu dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører tar i karm

Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører som tar i karm, vil over tid føre til slitasje på dørbled og karm.

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

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18.

Vurdering av avvik:

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

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.

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

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

1. Etasje > Vaskerom: Ventilasjon,TG2:

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er avvik:

Ventil i tak har ikke tilstrekkelig størrelse til å dekke hullet for ventilen.

Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Ventil i tak bør skiftes ut med en ventil som passer hullet.

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

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det var sprekk i en flis ved dør under bryter for varmekabler. Ingen betydning utenom det visuelle.

Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Da vindu står så nært dusj, kan vannsøl på vindu oppstå. Det anbefales at det holdes under oppsikt.

1. Etasje > Bad: Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Overflate gulv er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet eller tidlig på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

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

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.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kjeller > Bad: Overflater vegger og himling,TG2:

Veggene har fliser. Taket har panel. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser. Rundt ventil bak dusjkabinett er det sprukne fliser, sannsynligvis i forbindelse med hulltaking til ventil.

Tiltak:

Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

om. 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kjeller > Bad: Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning. Baderomsinnredning har litt svelling i forkant.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Svelling på baderomsinnredning har ingen praktisk betydning bortsett fra det estetiske. Innredning kan få mere svelling etterhvert og innredning må påregnes å skiftes ut etterhvert, men tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

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

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkeplater er belagt med kontaktplast, dette gjelder også over fliser mellom plate og innredning.

Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr og micro. Kjøkkeninnredning fra 1996, men fronter er pusset opp i 2017. Årstall: 1996 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Små skader i benkplate ved vindu.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. Etasje > Kjøkken: Avtrekk,TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Avtrekksvifte er gammel, og har noe redusert effekt.

Tiltak:

Avtrekksvifte kan med fordel skiftes ut.

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

Toalettrom. Rommet har toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør etableres tilluft til toalettrom. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger,TG2:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noen rør i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon,TG2:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. På soverom 1 og 2 er det skiftet til vinduer uten ventiler. Det er heller ikke etablert annen form for ventiler i rommet.

Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Uten noen form for ventilasjon på soverom kan det oppstå dårlig innneklima og kondens.

Varmtvannstank,TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Fuktsikring og drenering,TG2:

Det er lagt ny drenering på sørvegg i 2017. Ellers antas drenering å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak:

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

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forstøtningsmurer,TG2:

Forstøtningsmurer er av betong, påbygd med lettklinkerblokker i ett område. Eier var usikker på om støttemuren tilhørte denne eiendommen eller naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Støttemuren er malt, men maling har delvis flasket av. støttemuren har noe skjevhet der den er høyest. Dette er også det området der muren er påbygd med lettklinkerblokker.

Tiltak:

Usikkert hva skjevheten skyldes, om den har seget ut eller om den er bygd skjev.

Ytterligere undersøkelser bør tas her. Eierskapet til muren bør også avklares mtp fremtidig vedlikehold.

Terrengforhold,TG2:

Forholdsvis flat tomt, med oppgruset parkeringsplass. Opparbeidet plen med noe beplantning, og opparbeidet uteplass med egen peis.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2:

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper,TG3:

Enkel malt tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk og håndlist ved vegg må monteres. Ved fall i trapp mot terreng kan dette føre til skader på personer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG3:

Sikringsskap plassert i gang i kjeller. Eldre skap med skrusikringer og noen automatsikringer.

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

Nei

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Siste kontroll på anlegget utført 6/10-2008

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

Ja

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

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Ja

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand

og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar:Utfra alder og noen løse strø姆ledninger anbefales det en utvidet el-kontroll. Det presiseres at kostnadsestimat kun er ett estimat for utvidet el-kontroll. Eventuelle påkostnader og pålagte utbedringer som følge av denne er ikke ihensyntatt. Kostnadsestimat : Under 10 000

Grunnmur og fundamenter,TG3:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. På innsiden av bod 2 og 3 er grunnmur delvis undergravd, dvs at masser er fjernet på innsiden av mur slik at muren kan ha dårlig underbygging på enkelte steder

Tiltak:

Det er ikke tydelige tegn på sprekker eller setninger i grunnmur, men da masser innenfor grunnmur delvis er fjernet bør dette følges med på. Det anbefales at det etableres en mur/bankett på innsiden av grunnmur der det er utgravd for å hindre fremtidige utglidninger.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett og satt opp ny badreimsinnredning bad 1 etg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Drenert sørsiden, firma gikk konkurs, derfor ikke drenert resten. Fukt i vedbod.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært: Tidligere lekkasje pipe, byttet tak, pipehatt. Inngang før ytterdør er urettferdig, Vindu mot nord nærmest carport utett og vindu nord mot andre boenheten er utett

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Inngangsparti er bygget på en veranda som heller ned mot nord, veranda heller mot sør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Av eltilsynet. Dokumentasjon ligger i Myrveien 13A

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak, påbygd carport, skiftet verandadør, vinduer sør

Innhold

Kjeller: 2 Kjellerstuer, gang, 3 bod, kryperom og bad

1. etasje: Stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, toalettrom, gang, bad, 3 soverom og trapperom

Standard

Kjeller:

Bod 1: Gulv av betong, vegger av betong og panel, tak med panel

Bod 2: Gulv av jordgulv, vegger av betong og tak med stubbloftplater

Bod 3: Gulv av jordgulv, vegger av betong og tak med stubbloftplater

Gang m/trapp: Gulv med fliser, vegger av betong og panel, og tak med panel

Bad: Gulv og vegger med flis, og tak med panel

Kjellerstue1: Gulv av furu-/granbord, vegger med panel, og tak med tapet

Kjellerstue 2: Gulv av furu-/granbord, vegger med panel, og tak med panel

1.ETG:

Stue 1: Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med himlingsplater

Kjøkken: Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med himlingsplater

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

VF: Gulv med laminat, vegger med panel/malt strie og tak med himlingsplater

Sov 1: Gulv med laminat, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Sov 2: Gulv med laminat, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Sov 3: Gulv med laminat, vegger med malt strie og tak med himlingsplater

Bad: Gulv og vegger med fliser, og tak med himlingsplater

Vask: Gulv med vinylbelegg, vegger med strie og tak med himlingsplater

WC: Gulv med vinylbelegg, vegger med tapet og tak med himlingsplater

Innglasset terrasse: Gulv med furu/granbord, vegger og tak med panel.

Enebolig i 2 etasjer oppført i 1979, med tilbygd carport i 2013. Godt vedlikeholdt. Flat tomt, gruslagt parkeringsplass, opparbeidet med plen og noe beplantning, samt bygd en uteplass med grill. Egen ubebygd garasjetomt tilhørende eiendommen. Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

Utvendig:

Taktekkingen er av pappshingel, lagt nytt i 2012, taket over carport er av stål, bygd/lagt

i 2013 . Taket er besiktiget fra takfot i stige. Stige rakk bare til takrenne (i bratt stilling) så inspeksjon på taker var ikke forsvarlig. Takrenner og nedløp av aluminium, beslag ellers i stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. 2 vinduer (soverom mot sør) er skiftet i 2014, og ett vindu i kjeller (mot sør) er skiftet i 2016. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminumskledding. Balkongdør ny i 2016. Bærebjelker og bjelkelag i impregnert. Bærebjelker festet i søyler ned i støpt bankett. Som dekke er det lagt impregnert terrassedekke, over disse er det lagt fliser i trevirke. Enkel malt tretrapp ved inngang.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt måling av høydeforskjell i stue/kjøkken samt alle soverom. Det ble kun registrert små avvik. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Pipen er pusset i hovedetasje. Sotluke er i kjeller. Boligen har 1 vedovn plassert i stuen, denne står på flisunderlag. Gulvet er av furu, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt. Boligen har malt tretrapp. Malte profilerte dører og furu dører

Våtrom:

Vaskerom:

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Bad 1 etg:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Bad kjeller:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på vegger og gulv, panel i tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Veggene har fliser. Taket har panel. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkeninnredning fra 1996, men fronter er pusset opp i 2017. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom. Rommet har toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noen rør i kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Varmepumpe:

Sikringsskap plassert i gang i kjeller. Eldre skap med skrusikringer og noen automatsikringer. Det er brannslukkeapparat i begge etasjer. Røykvarsler i begge etasjer.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er lagt ny drenering på sørvegg i 2017. Ellers antas drenering å være fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong, påbygd med lettklinkerblokker i ett område. Eier var usikker på om støttemuren tilhørte denne eiendommen eller naboeiendommen. Forholdsvis flat tomt, med oppgruset parkeringsplass. Opparbeidet plen med noe beplantning, og opparbeidet uteplass med egen peis. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber i boligen

Parkering

På egen tomt og i carport.

Forsikringsselskap

Sparebank SMN

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

Feiing sist utført 18.06.2024. Middels sotmengde. Ingen avvik/anmerkninger.

Energikarakter

E

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 2 770 000

Kommunale avgifter

Kr 21 403

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt 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 605 539

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 422 156

Formuesverdi sekundær år

2023

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 210, bruksnummer 837 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/210/837:

21.03.1979 - Dokumentnr: 2517 - Erklæring/avtale

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

28.02.2003 - Dokumentnr: 1020 - Bestemmelse iflg. skjøte

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

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver: Telenor

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1750 Gnr:10 Bnr:1505

11.07.1978 - Dokumentnr: 905539 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:210 Bnr:4

13.02.2003 - Dokumentnr: 779 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2003 - Dokumentnr: 779 - Målebrev

28.02.2003 - Dokumentnr: 1021 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1750 Gnr:10 Bnr:1505

04.04.2003 - Dokumentnr: 1696 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 157863 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:10 Bnr:837

01.01.2020 - Dokumentnr: 135222 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5050 Gnr:10 Bnr:837

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 21.12.1979. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Pipe må føres opp over tak før ildstad monteres Det må også monteres brannmur av godkjent type.
- Taknedløp føres ned i grunnen.
- Ventilasjon føres i isolert kanaler over tak fra kjøkken, bad, wc og vaskerom.
- Montering av kledning under takutstikk.

Vei, vann og avløp

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

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Status reguleringsplan

Planen vedlagt Ja

Eiendommen ligger i regulert område Ja

Navn på plan Felt B, Rørvik

Reguleringsformål Bolig

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg

3 vedlegg

Kommentar

Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 770 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 640 (Omkostninger totalt)

87 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 840 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 857 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 860 340 (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 70 640

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 43 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 100 Utlegg fotograf - 1103
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

16.01.2026

























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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Myrvegen 13 A, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 837

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22528-1017

Referansenummer: WL2858

Autorisert foretak: Takstforum Midt-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Del av 2-mannsbolig bygd i 1979, med tilbygd carport fra 2013. Vegger i 1.etg satt opp med bindingsverk, vegger i kjeller satt opp med lettklinkerblokker, taket med salt-tak utførelse.. En del fornying/restaurering gjennom årene som er notert under Tilbygg/modernisering. Generelt godt vedlikeholdt og normal standard utfra byggeår. Det er også en ubebygd garasjetomt tilknyttet eiendommen. Den er godkjent for bygging av garasje.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel, lagt nytt i 2012, taket over carport er av stål, bygd/lagt i 2013. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Stige rakk bare til takrenne (i bratt stilling) så inspeksjon på taker var ikke forsvarlig. Takrenner og nedløp av aluminium, beslag ellers i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. 2 vinduer (soverom mot sør) er skiftet i 2014, og ett vindu i kjeller (mot sør) er skiftet i 2016. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminumsledning. Balkongdør ny i 2016. Bærebjelker og bjelkelag i impregnert. Bærebjelker festet i søyler ned i støpt bankett. Som dekke er det lagt impregnert terrassedekke, over disse er det lagt fliser i trevirke. Enkel malt tretrapp ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt måling av høydeforskjell i stue/kjøkken samt alle soverom. Det ble kun registrert små avvik. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Pipen er pusset i hovedetasje. Sotluke er i kjeller. Boligen har 1 vedovn plassert i stuen, denne står på fliisunderlag. Gulvet er av furu, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktuktemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt. Boligen har malt tretrapp. Malte profilerte dører og furu dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på vegger og gulv, panel i tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Veggene har fliser. Taket har panel. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkeninnredning fra 1996, men fronter er pusset opp i 2017. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Rommet har toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noen rør i kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmepumpe Sikringsskap plassert i gang i kjeller. Eldre skap med skrusikringer og noen automatsikringer. Det er brannslukkeapparat i begge etasjer. Røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser
Det er lagt ny drenering på sørvegg i 2017. Ellers antas drenering å være fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong, påbygd med lettklinkerblokker i ett område. Eier var usikker på om støttemuren tilhørte denne eiendommen eller naboeiendommen.
Forholdsvis flat tomt, med oppgruset parkeringsplass. Opparbeidet plen med noe beplantning, og opparbeidet uteplass med egen peis. Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

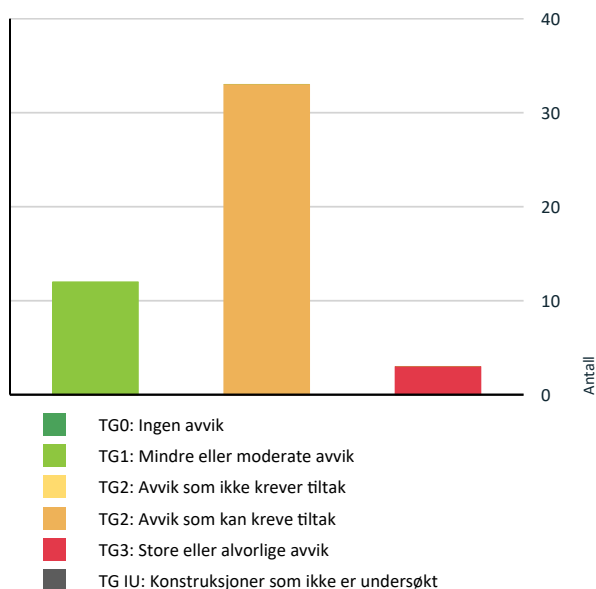
Enebolig

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

Det er etablert boder i noe av det arealet som er markert som ikke utgravd.

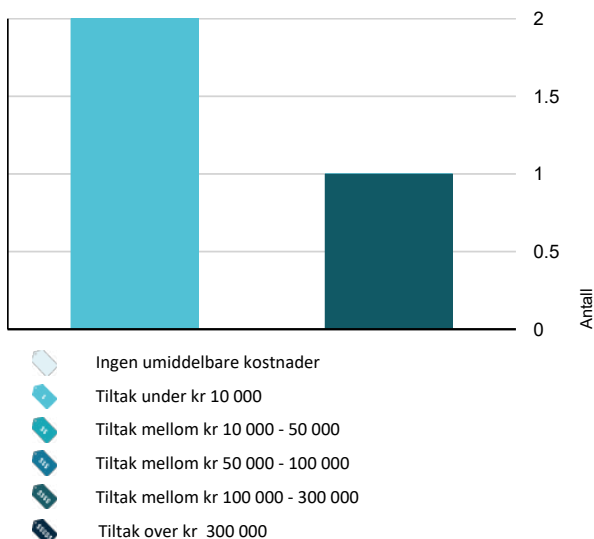
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - skyvedør ved inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Carport
2012	Modernisering	Nytt tak lagt (pappshingel)
2014	Modernisering	Nye vinduer soverom mot sør, nytt gulv i kjøkken og gang.
2015	Modernisering	Ny varmepumpe
2016	Modernisering	Ny balkongdør med alukledning, nytt vindu i kjellerstue mot sør.
2017	Modernisering	Kjøkkenfronter pusset opp. Ny drenering mot sør.
2018	Modernisering	Kjellerstue oppusset
2019	Modernisering	Nytt blandebatteri på kjøkken, bad og toalettrom
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett og baderomsinnredning
2025	Modernisering	Nye plattinger til terrasse er innkjøpt og ligger i boden.
2025	Modernisering	Ny termostat på bad i kjeller

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel, lagt nytt i 2012, taket over carport er av stål, bygd/lagt i 2013. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Stige rakk bare til takrenne (i bratt stilling) så inspeksjon på taker var ikke forsvarlig.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Pappshingelen har noe mosegroing. Vindskier fra tilbygd inngangsparti/vinterhage ligger helt ned i pappshingel - her kan det være fare for at vindskier råtner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose på pappshingel bør fjernes. Hvis mosen får etablere seg på taket vil dette svekke takets levetid. Vindskier fra tilbygg bør sjekkes grundigere.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium, beslag ellers i stål

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bortledning av vann fra taknedløp må føres i egne rør som leder vannet bort fra bygningen. Når vann fra nedløp renner rett på bakken fører dette til ekstra påkjenning av grunnmur og dens drensledninger, slik at vann kan lette komme inn i kjeller/underetasje.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten lufting av kledning. Kledning ligger rett på spikerslag uten sløvflekter bak. Lufting skjer mellom på- og underbord. Selv om det er liten lufting ser kledningen fin ut og det ble ved stikkprøver ikke oppdaget råte på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er oppdaget råte i kledning, bør dette holdes under oppsikt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Ved lufterventil i nærheten av loftsluke ble det påvist fuktskjolder. Ved måling med pigger i undertak, ble det målt for høye verdier. Det tyder på denne lekkasjen er fersk. Det var også fuktskjolder i undertak ved pipe, her ble det også målt fukt, men ingen fukt ble registrert. Dette tyder på en tidligere lekkasje som er fikset.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fukt i undertak rundt lufterventil ved loftstrapp må sjekkes nærmere. og lekkasje må tettes.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. 2 vinduer (soverom mot sør) er skiftet i 2014, og ett vindu i kjeller (mot sør) er skiftet i 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noen vinduer viser tegn til fuktpåkjønning i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ved kondensering på glass vil karmer bli påført fukt og etterhvert råtne.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumskledning. Balkongdør ny i 2016

TG 2 Dører - skyvedør ved inngang

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Denne er plassert i innbygd terrasse ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke tettet godt rundt døra. Tettingen har ikke så stor betydning da dette er inngang til innbygd terrasse som allikevel ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bærebjelker og bjelkelag i impregner. Bærebjelker festet i søyler ned i støpt bankett. Som dekke er det lagt impregner terrassedekke, over disse er det lagt fliser i trevirke.

Innglasset terrasse: Oppbygd med bjelkelag med dragere under. Tregulv i gran/furu-bord, vegger og tak med panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca 72cm, dagens krav er 100cm.

Terrassen har ensidig helling utover på ca 9cm. Gulv i innglasset terrasse er det målt ensidig helling utover på ca 11cm. Om dette er planlagt mtp avrenning eller om dette skyldes setninger er usikkert.

Innglasset terrasse: Her er det opplyst om at den ikke er helt tett, små lekkasjer enkelte steder, men ved befaring kunne det ikke stadfestes.

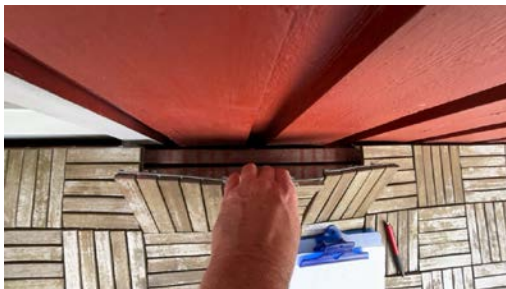
Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

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

Helling/høydeforskjell på terrasse og innglasset terrasse er forhold som må undersøkes nærmere for å finne årsak.

Lekkasje i innglasset terrasse må holdes under oppsikt og undersøkes nærmere.



TG 3 Utvendige trapper

Enkel malt tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndlist ved vegg må monteres. Ved fall i trapp mot terreng kan dette føre til skader på personer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt måling av høydeforskjell i stue/kjøkken samt alle soverom. Det ble kun registrert små avvik. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller

Gulv på grunn i kjeller. Bod 2 og 3 har bare jordgulv. Etasjeskille ut fra alder i bra stand men det kan påregnes noe avvik ut fra dagens krav og standard.

Vurdering av avvik:

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

I gang (kjeller) er det målt høydeforskjell på ca 30mm

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

❗ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

❗ TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipen er pusset i hovedetasje. Sotluke er i kjeller. Boligen har 1 vedovn plassert i stuen, denne står på flisunderlag.

❗ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

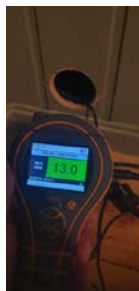
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble ved målinger ikke påvist fukt ved befaring, men åpne kjeller-/murvegger hadde tegn til tidligere fuktskader og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket bør holdes under oppsikt. Man kan ikke utelukke at det kan komme inn fukt. Rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt.



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er lufting via ventiler i vegg, men det kunne med fordel vært etablert flere ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved dårlig ventilering kan det oppstå dannelse av sopp og råteskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen går fra vegg til vegg og det er etablert håndlist på den ene siden, og rekkverk på den andre siden. Rekkverk har for store åpninger, men der den går langs vegg er ikke dette noe problem. Men nederste del av rekkverk går ikke mot vegg og her skulle det vært mindre åpning i rekkverk, maks 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør lages mindre åpning i rekkverk i nedre del av trappa.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører og furu dører

Vurdering av avvik:

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

Noen dører tar i karm

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm, vil over tid føre til slitasje på dørbblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ventil i tak har ikke tilstrekkelig størrelse til å dekke hullet for ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Ventil i tak bør skiftes ut med en ventil som passer hullet.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det var sprekke i en flis ved dør under bryter for varmekabler. Ingen betydning utenom det visuelle.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Da vindu står så nært dusj, kan vannsøl på vindu oppstå. Det anbefales at det holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Overflate gulv er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet eller tidlig på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

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

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på vegger og gulv, panel i tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Overflater vegg er fra etter byggeår, det anslås sent på 90-tallet/ tidlig på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Rundt ventil bak dusjkabinett er det sprukne fliser, sannsynligvis i forbindelse med hulltaking til ventil.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Overflate gulv er fra etter byggeår, det anslås sent 90-tallet eller tidlig 2000-tallet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har litt svelling i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Svelling på baderomsinnredning har ingen praktisk betydning bortsett fra det estetiske. Innredning kan få mere svelling etterhvert og innredning må påregnes å skiftes ut etterhvert, men tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkeplater er belagt med kontaktplast, dette gjelder også over fliser mellom plate og innredning. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkeninnredning fra 1996, men fronter er pusset opp i 2017.

Årstall: 1996

Kilde: Rekurent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Små skader i benkplate ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er gammel, og har noe redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte kan med fordel skiftes ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Rommet har toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noen rør i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

På soverom 1 og 2 er det skiftet til vinduer uten ventiler. Det er heller ikke etablert annen form for ventiler i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Uten noen form for ventilasjon på soverom kan det oppstå dårlig innneklima og kondens.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

TG 3 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 plassert i gang i kjeller. Eldre skap med skrusikringer og noen automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Siste kontroll på anlegget utført 6/10-2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utfra alder og noen løse strømledninger anbefales det en utvidet el-kontroll. Det presiseres at kostnadsestimat kun er ett estimat for utvidet el-kontroll. Eventuelle påkostnader og pålagte utbedringer som følge av denne er ikke ihensyntatt.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukkeapparat i begge etasjer. Røykvarsler i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering på sørvegg i 2017. Ellers antas drenering å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

På innsiden av bod 2 og 3 er grunnmur delvis undergravd, dvs at masser er fjernet på innsiden av mur slik at muren kan ha dårlig underbygging på enkelte steder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tydelige tegn på sprekker eller setninger i grunnmur, men da masser innenfor grunnmur delvis er fjernet bør dette følges med på. Det anbefales at det etableres en mur/bankett på innsiden av grunnmur der det er utgravd for å hindre fremtidige utglidninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong, påbygd med lettklinkerblokker i ett område. Eier var usikker på om støttemuren tilhørte denne eiendommen eller naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Støttemuren er malt, men maling har delvis flasket av.

støttemuren har noe skjevhet der den er høyest. Dette er også det området der muren er påbygd med lettklinkerblokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkert hva skjevheten skyldes, om den har seget ut eller om den er bygd skjev. Ytterligere undersøkelser bør tas her. Eierskapet til muren bør også avklares mtp fremtidig vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Forholdsvis flat tomt, med oppgruset parkeringsplass. Opparbeidet plen med noe beplantning, og opparbeidet uteplass med egen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

181 m²/168 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Trapperom, Innglasset balkong, 4 Bod, 2 Kjellerstue, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 400 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området de siste årene. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stokkstrandhaugvegen 14 ,7900 RØRVIK 141 m ² 1968 3 sov	09-07-2024	3 750 000	3 600 000		3 600 000	25 532
2 Gluggfjellvegen 15 ,7900 RØRVIK 142 m ² 1984 4 sov	21-03-2023	2 890 000	3 200 000		3 200 000	22 535
3 Skolegata 25 ,7900 RØRVIK 182 m ² 1978 6 sov	20-01-2025	4 300 000	4 100 000		4 100 000	22 527
4 Myrvegen 13B ,7900 RØRVIK 123 m ² 1979 3 sov	06-04-2022	2 590 000	2 390 000		2 390 000	19 431
5 Brattkleiva 1 ,7900 RØRVIK 187 m ² 1972 5 sov	24-04-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	18 449
6 Andreasvegen 21 ,7900 RØRVIK 134 m ² 1974 3 sov	09-10-2023	2 590 000	2 390 000		2 390 000	17 836
7 Andreasvegen 11 ,7900 RØRVIK 163 m ² 1976 5 sov	27-09-2022	2 860 000	2 760 000		2 760 000	16 933
8 Engasvegen 90 ,7900 RØRVIK 138 m ² 1951 3 sov	30-05-2024	1 950 000	1 900 000		1 900 000	13 768

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift	Kr.	5 760
Avløp	Kr.	5 779
Renovasjon	Kr.	6 530
Branntilsyn, feiing	Kr.	696
Eiendomsskatt	Kr.	2 638
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Tilbygd carport ca 24m ²	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

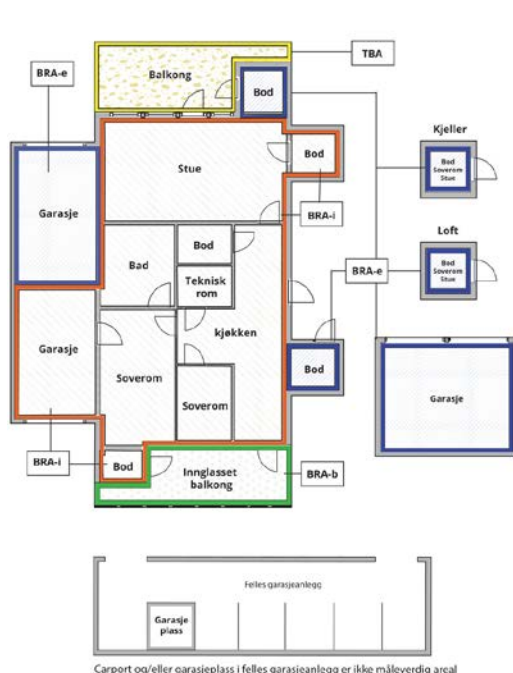
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	96	3	10	109	19		109
Kjeller	72			72		15	87
SUM	168	3	10		19	15	196
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	Bod	Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue, Kjellerstue 2, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Kryperom, Bad		

Kommentar

Bod 2 og 3 er tatt med i arealberegningene. Selv om det kun er jordgulv delvis dekt med paller er romhøyden over 190cm og telles med i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert boder i noe av det arealet som er markert som ikke utgravd.

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?

Kommentar: Se under punktet under tilbygg/modernisering

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Begge rom i kjeller som er merket som kjellerstue har ikke godkjent rømningsvei eller tilstrekkelig dagslys. Rømning kan kun gå via trapp opp til hovedetasje.

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	123	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Ann Helen Hunnestad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	837		0	602.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrvegen 13 A

Hjemmelshaver

Rørdal Jonas Hunnestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt, like ved skoler, barnehage og idrettsanlegg. Kort vei til Rørvik sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt, opparbeidet med egen parkeringsplass og plen. Noe beplantning

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	03.09.2025	

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 fuktinnhold 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/WL2858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250064	

Selger 1 navn
Ann-Helen Hunnestad

Gateadresse	
Myrvegen 13A	

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: 1707250064

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

Initialer selger: AH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet dusjkabinett og satt opp ny badreimsinnredning bad 1 etg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenert sørsiden, firma gikk konkurs, derfor ikke drenert resten. Fukt i vedbod.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært: Tidligere lekkasje pipe, byttet tak, pipehatt. Inngang før ytterdør er urettferdig, Vindu mot nord nærmest carport utett og vindu nord mot andre boenheten er utett

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

Beskrivelse

Inngangsparti er bygget på en veranda som heller ned mot nord, veranda heller mot sør

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

Beskrivelse

Av iltstynet. Dokumentasjon ligger i Myrveien 13A

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak, påbyggd carport, skiftet verandadør, vinduer sør

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1707250064

Tilleggskommentar

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: 1707250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Helen Hunnestad	30f31b262dc2f80b3719ed a50d0896153b2f8684	25.08.2025 07:14:08 UTC	Signer authenticated by One time code

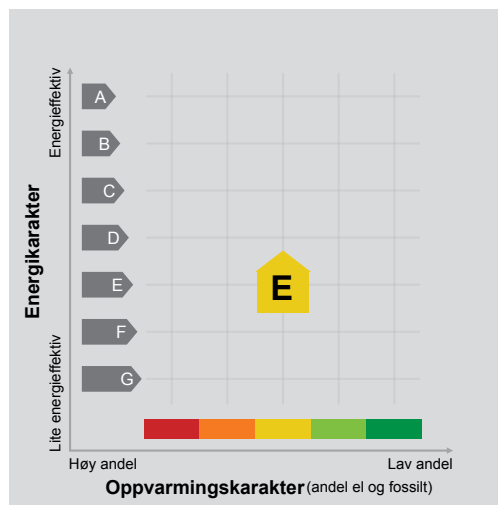
Document reference: 1707250064

- 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	Myrvegen 13A
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	837
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186698037
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163506
Dato	03.09.2025



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

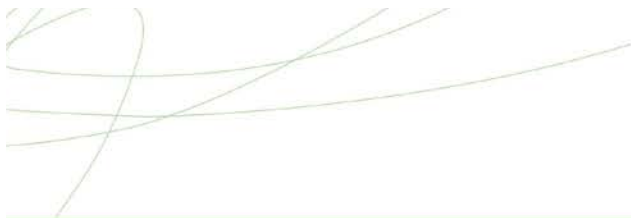
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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: Redusér innetemperaturen

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 automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

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
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 181
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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 tittelen 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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 837**Adresse:** Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250064

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5759,70
Avløp		5779,35
Renovasjon		6530
Branntilsyn, feiing		696
Eiendomsskatt		2638

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.:** 210 **Bruksnr.:** 837

Adresse: Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK

Referanse: 1707250064

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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:	210	Bruksnr:	837	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK						
Dato:	22.08.2025	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:	06.10.2008	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: torsdag 21. august 2025 14:22
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8702271

Ny melding om din Infoland®-ordre #8702271

Ordre referanse: 1707250064

21-08-2025 14:22:07 Feiing sist utført 18.06.2024. Middels sotmengde. Ingen avvik/anmerkninger.

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

Productdata

Matrikkel: 5060/210/837/0/0 Id: 154580314 Label: Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 18/12-1979 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 149.0 Adresse:
Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 149.0 Oppvarming0: B BIOBRENSSEL
Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0: Jonas Hunnestad Rørdal Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering:
Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnumme

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 210, Bruksnr 837	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	404 Stokkstrandhaugen
Veiadresse:	Myrvegen 13 A, gatenr 8400	Valgkrets:	15 Rørvik
	7900 Rørvik	Kirkesogn:	9110806 Vikna
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7181 Rørvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nyberg	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	11.07.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	602,1 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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:	28.05.2021	Berørt	5060/210/4	0,0
	Matrikkelført:	28.05.2021	Berørt	5060/210/757	0,0
			Berørt	5060/210/837	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2021	Avgiver	5060/210/4	-1 591,3
	Matrikkelført:	08.06.2021	Berørt	5060/210/757	0,0
			Berørt	5060/210/837	0,0
			Mottaker	5060/210/1737	1 591,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/210/837	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/210/837	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	01.03.2003	Avgiver	1750/10/1505	-140,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/210/837	140,0
Grensejustering	Forretning:	13.12.2002	Avgiver	5060/210/4	-36,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/210/837	36,0
Grensejustering	Forretning:	13.12.2002	Avgiver	5060/210/838	-62,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/210/837	62,0
Skylddeling	Forretning:	11.07.1978	Avgiver	5060/210/4	-365,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/210/837	365,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myrvegen 13 A	Bolig	149,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	106,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.12.1979
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186698037			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			49,0		49,0				
H01	1		100,0		100,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

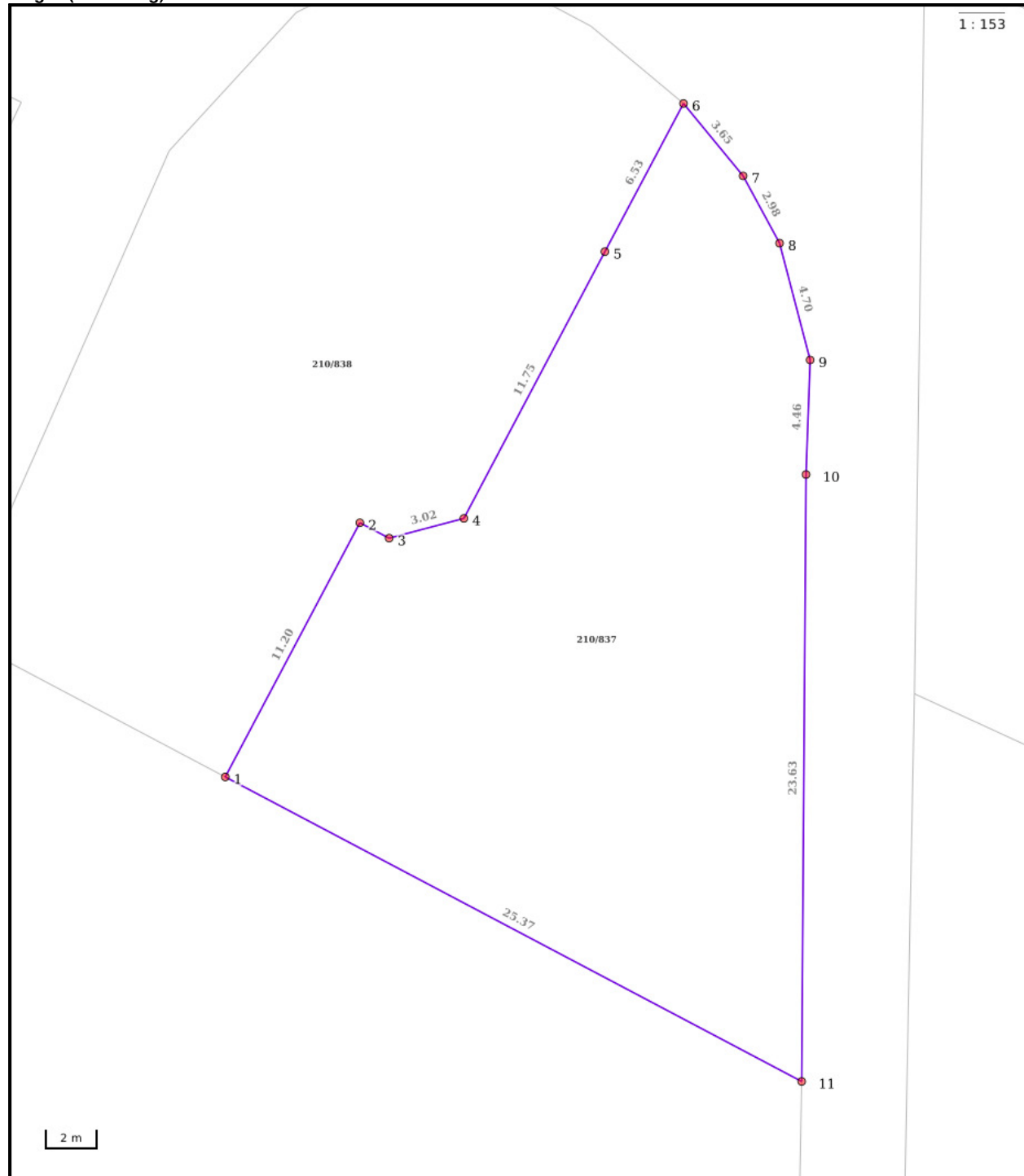
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak 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
— Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

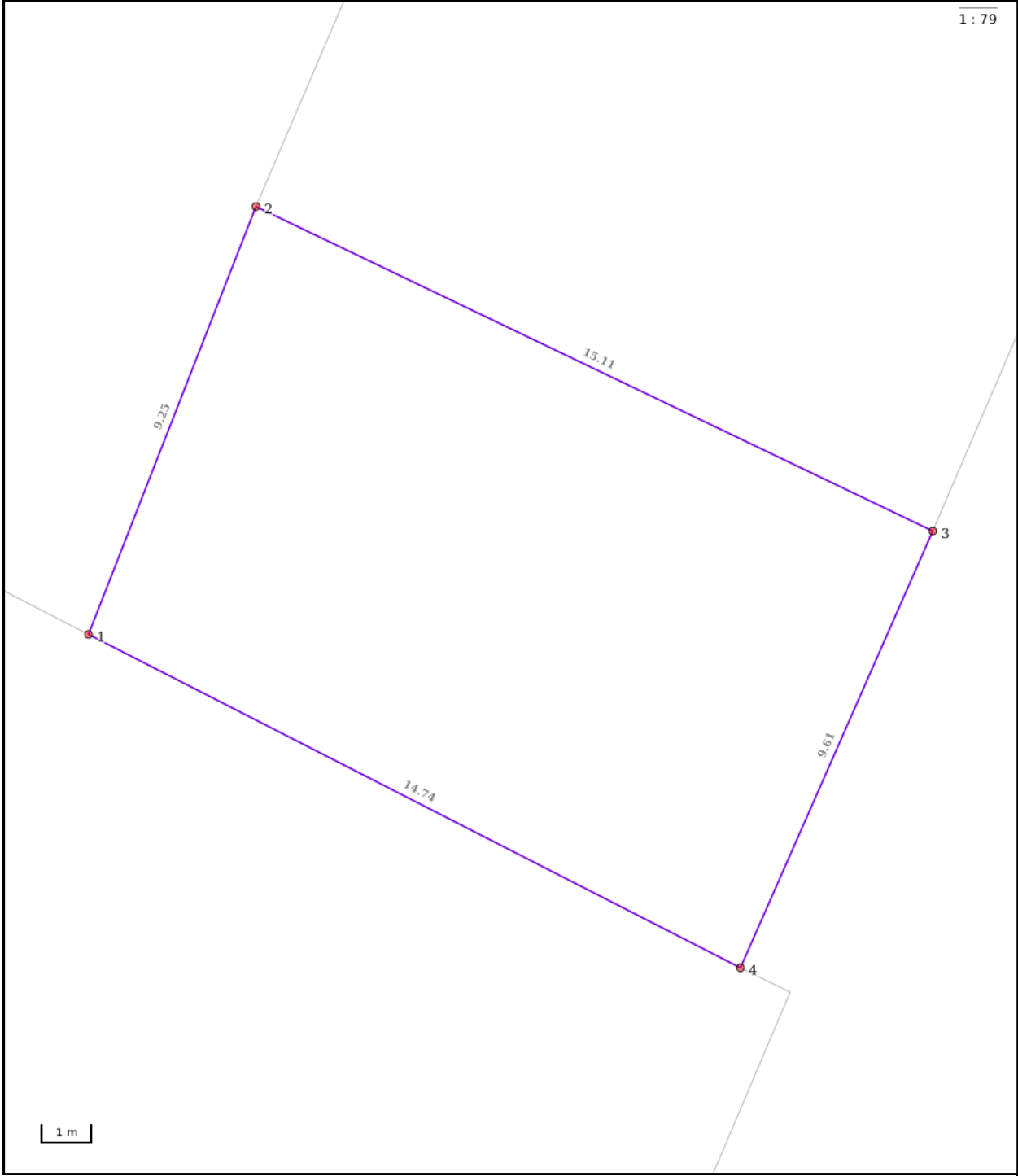
- Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 461,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 195 599,32	606 002,95	11,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 195 609,67	606 007,22	1,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 195 609,18	606 008,41	3,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 195 610,22	606 011,24	11,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 195 621,08	606 015,72	6,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 195 627,11	606 018,22	3,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 195 624,52	606 020,79	2,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	7 195 622,05	606 022,46	4,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	7 195 617,63	606 024,07	4,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 195 613,18	606 024,33	23,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 195 589,64	606 026,40	25,37m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2



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:** 140,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 195 611,07	605 972,55	9,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 195 619,96	605 975,09	15,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 195 614,75	605 989,27	9,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 195 605,63	605 986,25	14,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Jnr. 1740/79

Arkiv: MP

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Myrvegen, 7900 Rørvik. "Nyberg"			10/8387		
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	5.1.78	dato 7.2.78	sak	12/78
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ragnhild Gåsvær		Myrvegen, 7900 Rørvik			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Trybo Tysilhus Trondheim A/S		Sandgt. 30 C 7000 Trondheim			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trybo Tysilhus Trondheim A/S v/ Finn Baglo		Sandgt. 30 c 7000 Trondheim			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg $\frac{1}{2}$ - part av 2 - mannsbolig
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Følgende arbeider må utføres innen 1 år:

1. Pipe må føres opp over tak før ildsted monteres.
Det må også monteres brannmur av goskjent type.
2. Taknedløp føres ned i grunnen.
3. Ventilasjon føres i isolert kanaler over tak fra kjøkken, bad, wc og vaskerom.
4. Montering av kledning under takutstikk.

Byggearbeidet ble igangsatt i juni 1979.

Av-gift regnes fra 1.1.80.

Dette arbeid må være fullført innen

VIKNA BYGNINGSKONTOR, Rørvik 21.12.79

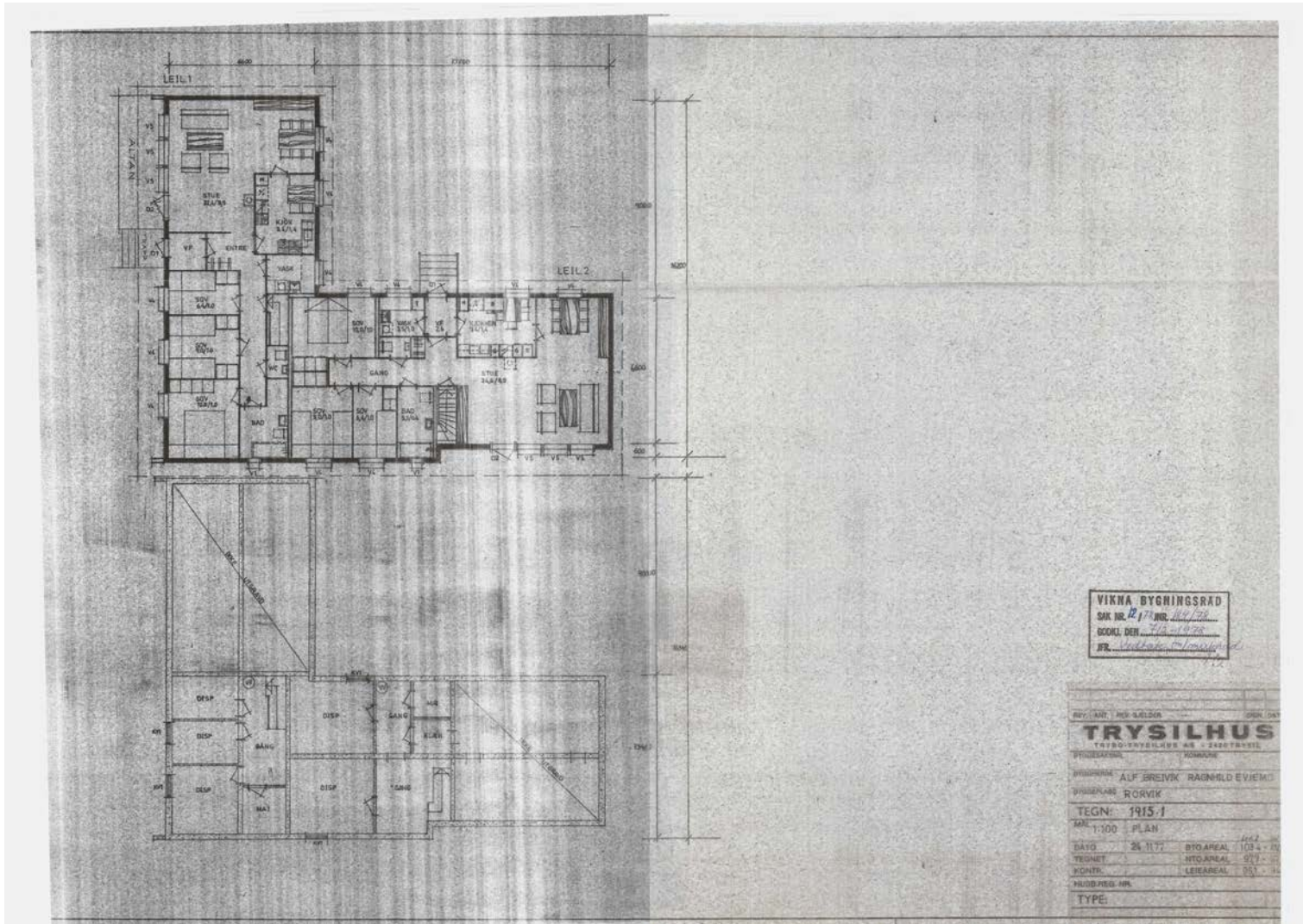
Per Leirvik

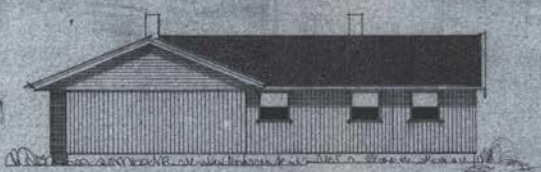
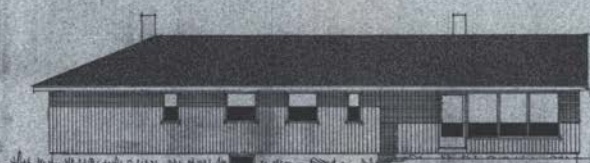
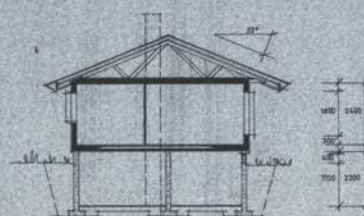
Sendes:

Bygningskontorll: Per Leirvik

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggebyvemyndighet
☒ Renvatøt
☒ Feier
☒ Ligningssjef

Arnt Mogstad
 Arnt Mogstad
 bygningssjef





VIKNA BYGNINGSRÅD
SÅS NR. 12, 174 DNR. 185/74
BODAL DEN 17.12.1915
FR. Lunde, m. lunde

REV. ANG. ANG. GJELDEN	SIGN. DATO
TRYSSILHUS	
TRYSSILHUS OG -SÆSTRELL	
BYGNINGSRÅD	FORBUD
ALF. BREIVIK RAGNILD EVJENO	
BYGNINGSRÅD RØRVIK	
TEGN: 1915 2	
MAK	PLANER
DATO	25.11.17
TEGNET	17.11.17
KOSTE	17.11.17
HUSBRED. NR.	
TYPE:	

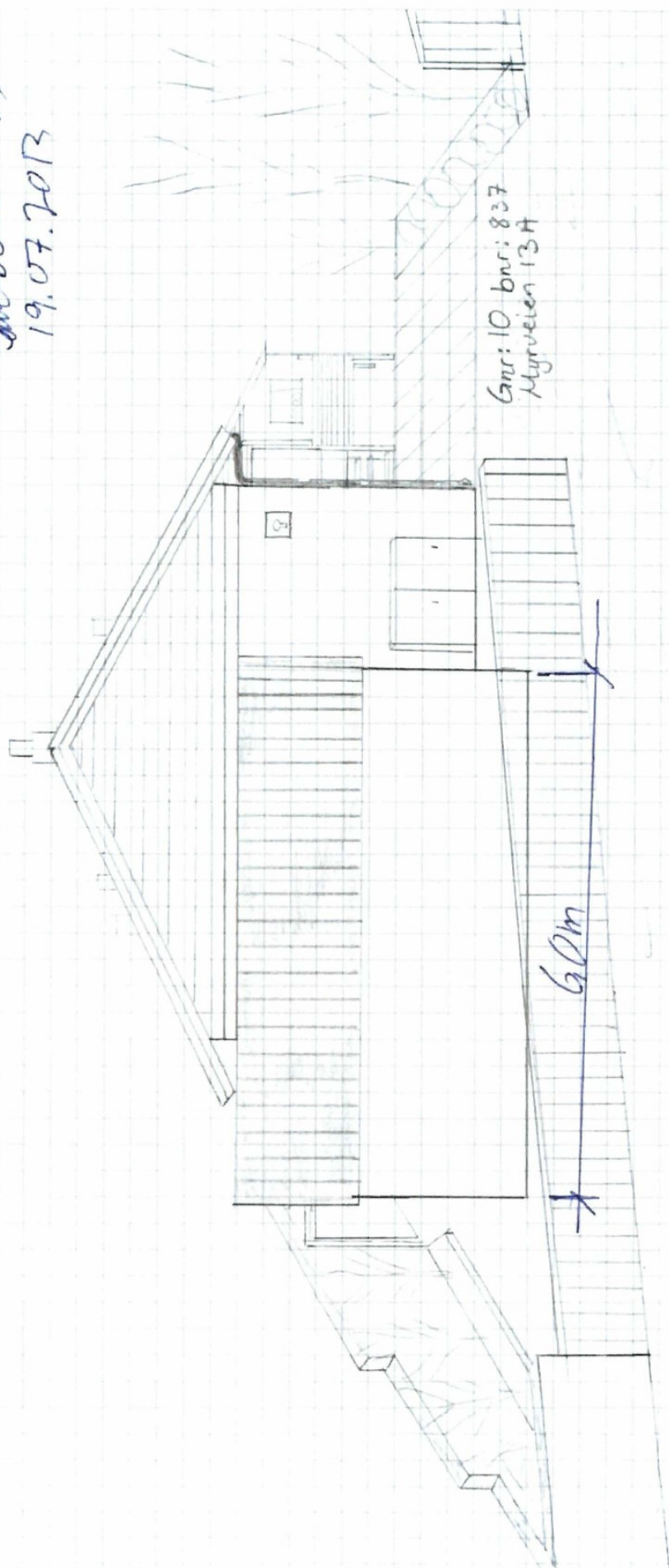


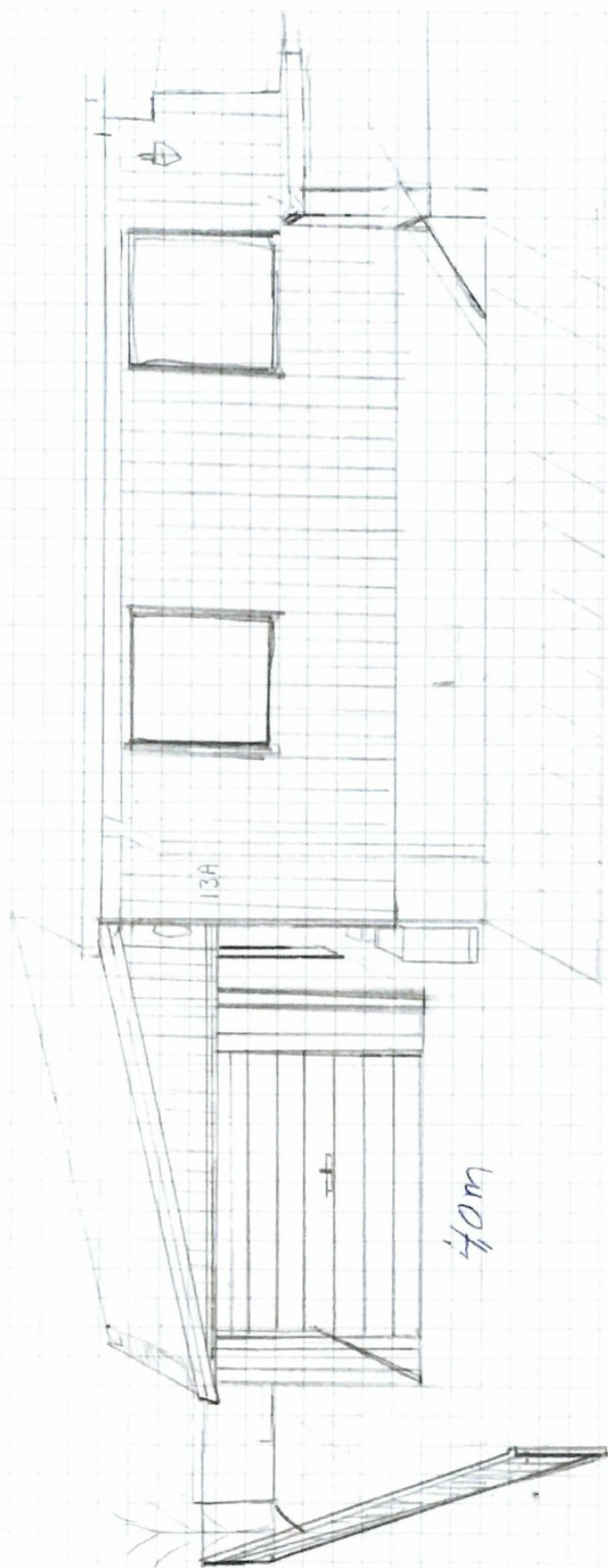
VIRNA KOMMUNE

Teknisk Eide

Sak 05-Nr. 97/13

19.07.2013





Gnr. 10 bnr. 837

Myrveien 1317

VIKNA KOMMUNE

Teknisk Etat

Sak 05-Nr. 97/13

19.07.2013



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 837**Adresse:** Myrvegen 13A, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250064

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Felt B, Rørvik
Reguleringsformål	Bolig

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

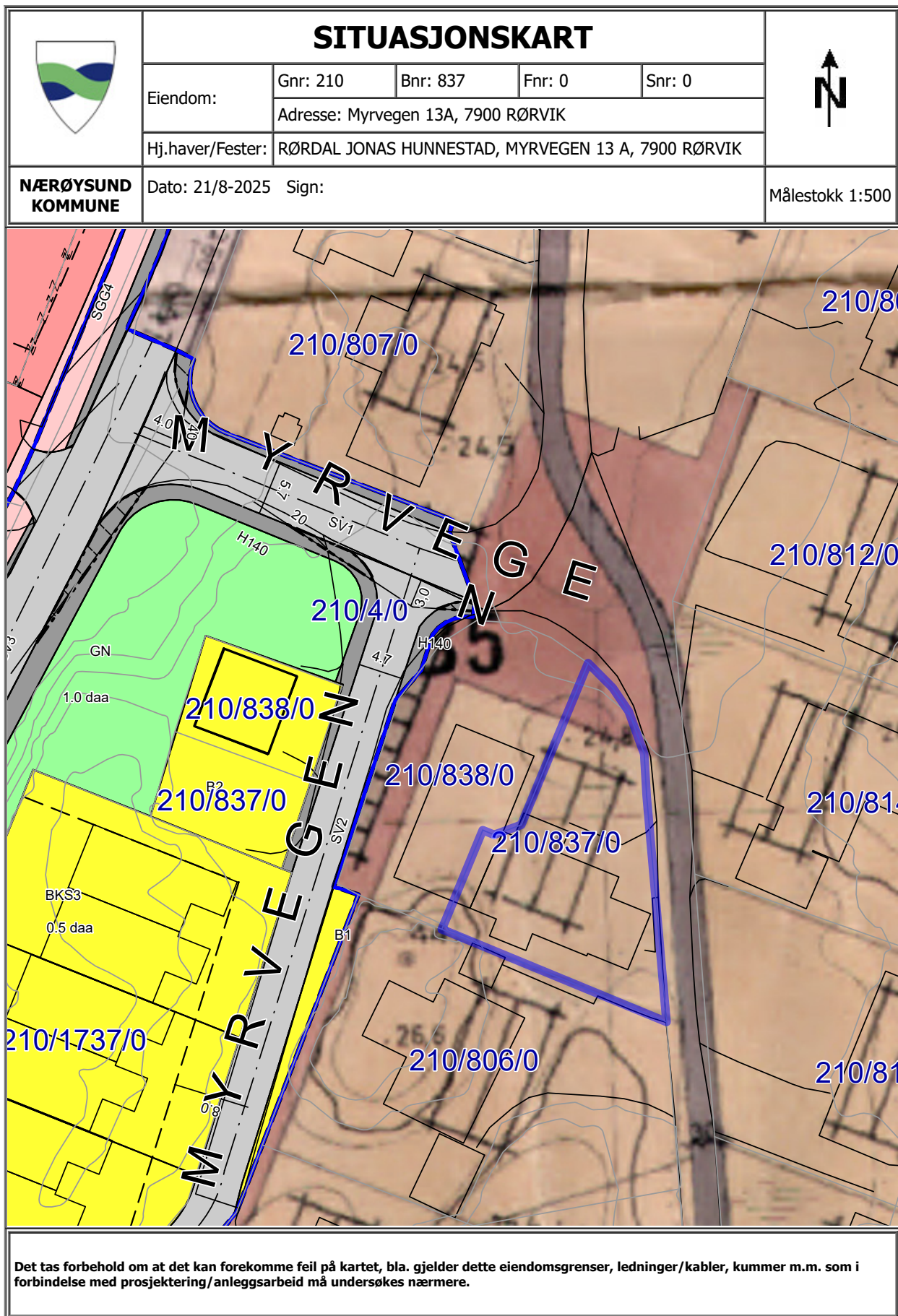
Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024

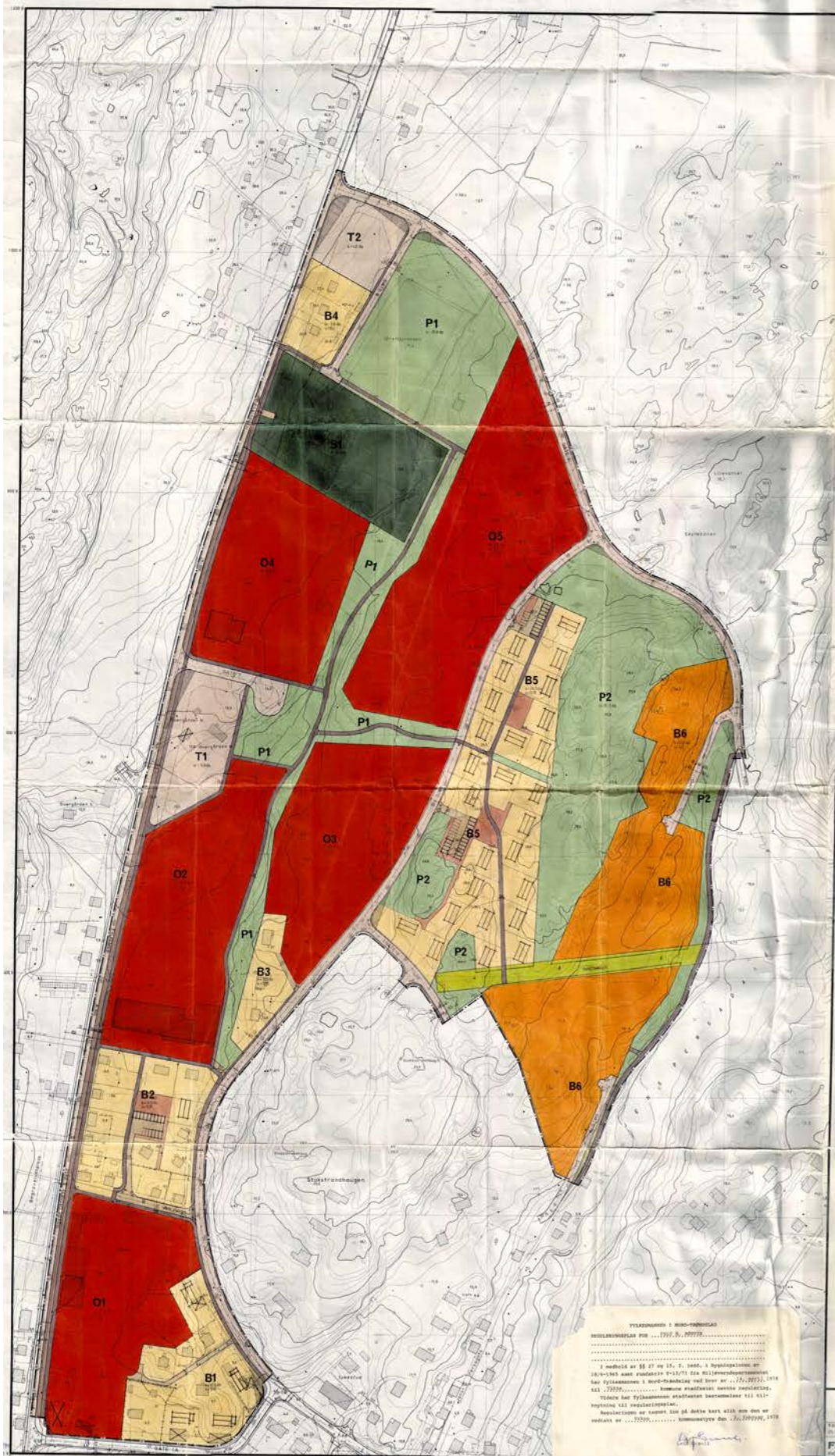
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.





TEGNFORKLARING

614 REGULERINGSFORML

1 BYGGOMRÅDER

BOLIGER u= 0,15da

BOLIGER u= 2,0 da

FORRETNINGER, KONTORER

INDUSTRI, LAGER

OFFENTLIG BEBYGGELSE

ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREBANE, PARKERINGSPLASS

GANGVEI, PORTAL

TRAFIKKDELER

4. FRIDOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

92a. ANDRE BESTEMMELSER

FELES AVKJØSEL

FELESAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

REGULERINGSGRENSE

BYGGEGRENSE

VANN AVKJØSEL

REG. EIENDOMSGRENSE

SENTERLINJE VEG

FRISTREKSE

EKSISTERENDE BYGG SOM UTGÅR

VANN

SAKSBEHANDLING

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

REVISJONER

NR. DATO. SIGN.

UTVALGSMAN I HORD-TRONDHAG
REGULERINGSLAN FOR ... 1977. N. 197778 ...
I medhik av 18.07.78, s. 188, i Reguleringsplan av
18.07.78 avst. endringsplan T-13/77. Den Hord-Trondhag
har fylkeskommunen i Hord-Trondhag med brev av ... 17.11.77, s. 178
til ... 197778 ... kommunen endringsplanen
fylkeskommunen har fylkeskommunen endringsplanen til
reguleringen til reguleringsplanen.
Reguleringsplanen er vedtatt som på dette kart slik som den er
vedtatt av ... 197778 ... kommunen den ... 18.07.78, s. 188

VIKNA KOMMUNE

Reguleringsplan, 60/8

UTVALGSMAN I HORD-TRONDHAG

REGULERINGSLAN FOR ... 1977. N. 197778 ...

I medhik av 18.07.78, s. 188, i Reguleringsplan av

18.07.78 avst. endringsplan T-13/77. Den Hord-Trondhag

har fylkeskommunen i Hord-Trondhag med brev av ... 17.11.77, s. 178

til ... 197778 ... kommunen endringsplanen

fylkeskommunen har fylkeskommunen endringsplanen til

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT B, RØRVIK, DATERT 13.6.74.

For området gjelder felles reguleringsbestemmelser som gitt i pkt. 1 og spesielle reguleringsbestemmelser gitt i pkt.2-6.

1. fellesbestemmelser
2. boligområder
3. områder for offentlige formål
4. friområder
5. trafikkområder
6. område for spesielle formål

1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen, der denne er vist, plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- 1.2 Før byggemelding godkjennes skal bygningsrådet påse at det utarbeides bebyggelsesplan for hele vedkommende felt (areal med samme signaturnummer på planen) dersom denne ikke er vist i planen.

I bebyggelsesplanen skal det redegjøres for bygningenes plassering, utstrekning og etasjetall. Bebyggelsesplanen skal vise avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.m.

- 1.3 Utnyttelsesgradene, dvs. forholdet mellom gulvareal og brutto tomteareal, skal ikke overstige de verdier som er angitt for de enkelte felter på planen.
- 1.4 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- 1.5 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 1.6 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- 1.7 Innenfor de på planen viste frisiktsoner, må det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegarmers planum. Arealet innenfor frisiktsonen skal ikke gis en slik bruk at fri

sikt på noe tidspunkt kan hindres.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.8 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

1.9 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

1.10 Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og byggevedtektene for Vikna kommune.

2.0 BOLIGOMRÅDER

2.1 I området kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

2.2 Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. Forøvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen ned bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. I fellesanlegget skal avsettes plass til 1 garasje pr. bolig samt 0.5 oppstillingsplass.

2.3 Ved utbygging av boligfeltene skal det sikres gangvegforbindelse mellom feltene.

2.4 Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

3.0 OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

3.1 Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt tilhørende garasjer, uthus o.l.. Boliger kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, såsom betjeningsboliger, vaktmesterboliger o.l..

3.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhenging m.m. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

4.0 FRIOMRÅDER

- 4.1 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

5.0 TRAFIKKOMRÅDE

- 5.1 Områdene skal nyttes til parkeringsplass.

6.0 OMRÅDE FOR SPESIELLE FORMÅL

- 6.1 Området skal nyttes til grav- og urnelund.

Bebyggelse m. tilknytning til formålet kan tillates.

Det nødvendige antall parkeringsplasser forutsettes anlagt innenfor området.

- 6.2 Bygningsrådet kan kreve at det blir utarbeidet en detaljert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, beplantning, evt. bygninger, parkeringsplasser m.m..

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/210/837/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 21.8.2025



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

Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/210/837/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 21.8.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

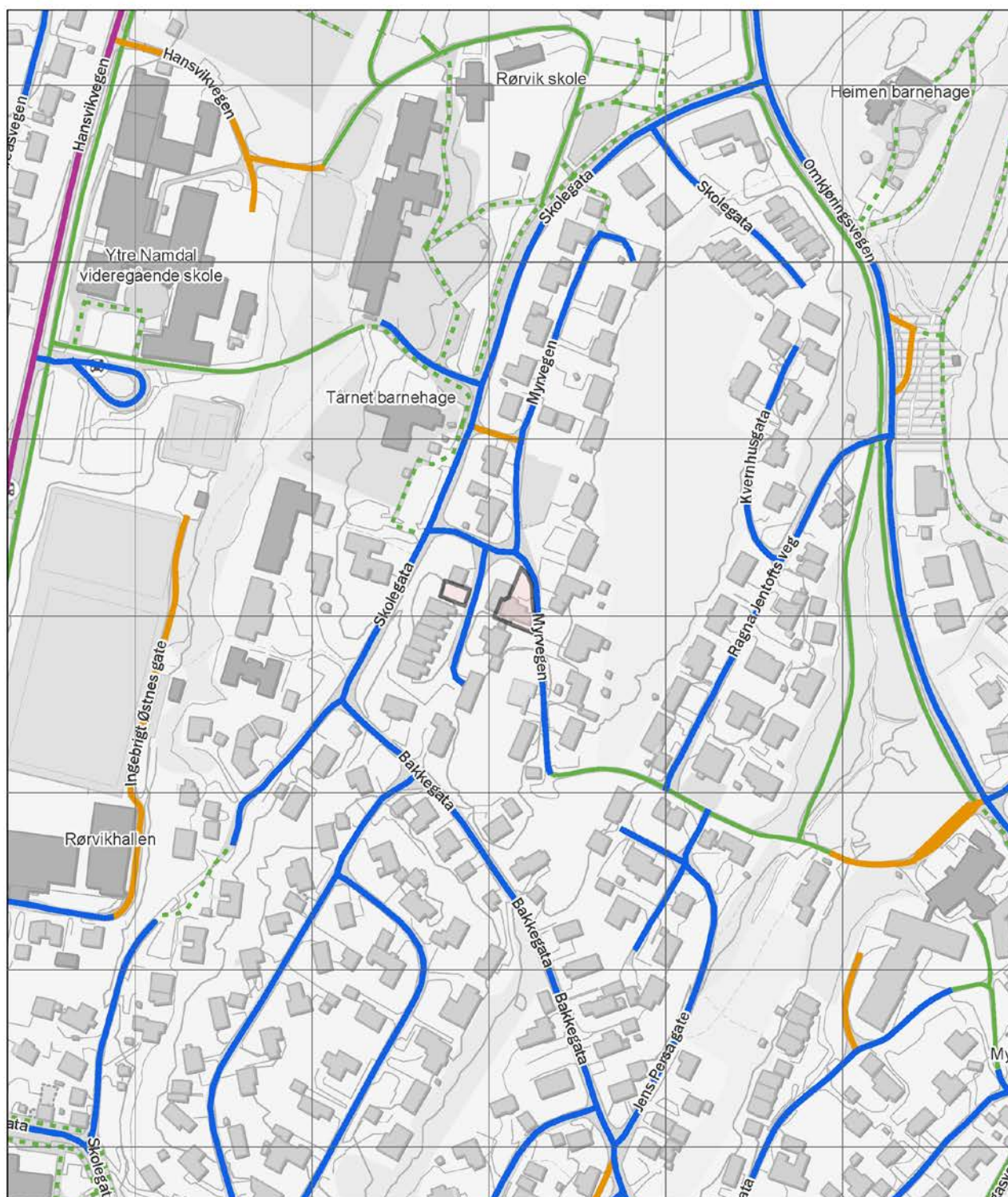
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gluggfjellet Linje 660	5 min 0.4 km
Rørvik lufthavn Ryum	9 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	4 min 0.4 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	5 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Storgata Rørvik - Nærøysund komm...	8 min
Amfi Rørvik	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

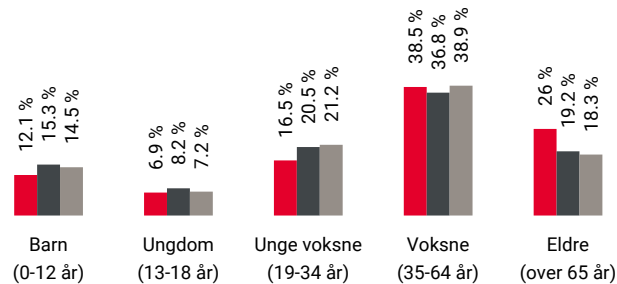
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tårnet barnehage (0-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Heimen barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.6 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Rørvik Post i butikk	10 min 1 km
Kiwi Rørvik	12 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Rørvik skole	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Rørvik svømme	8 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.8 km	
🚴 Ox Gym Rørvik	9 min	🚶
🚴 FAST Rørvik	13 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Leia Senteret

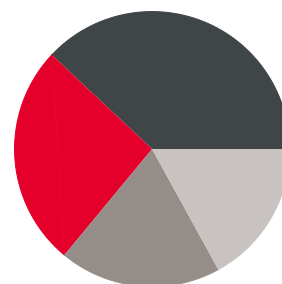
10 min 🚶



Vitusapotek Rørvik

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



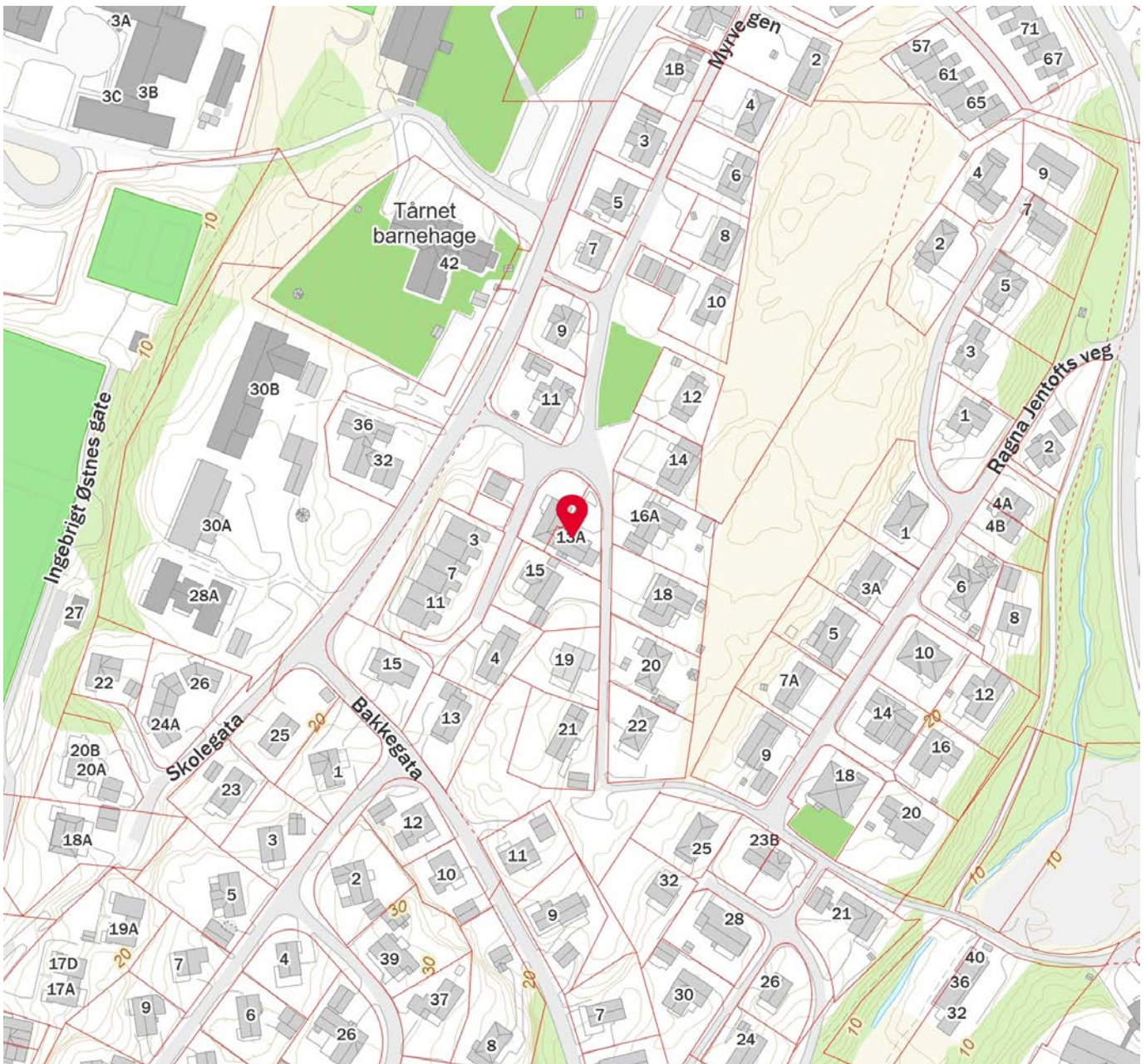
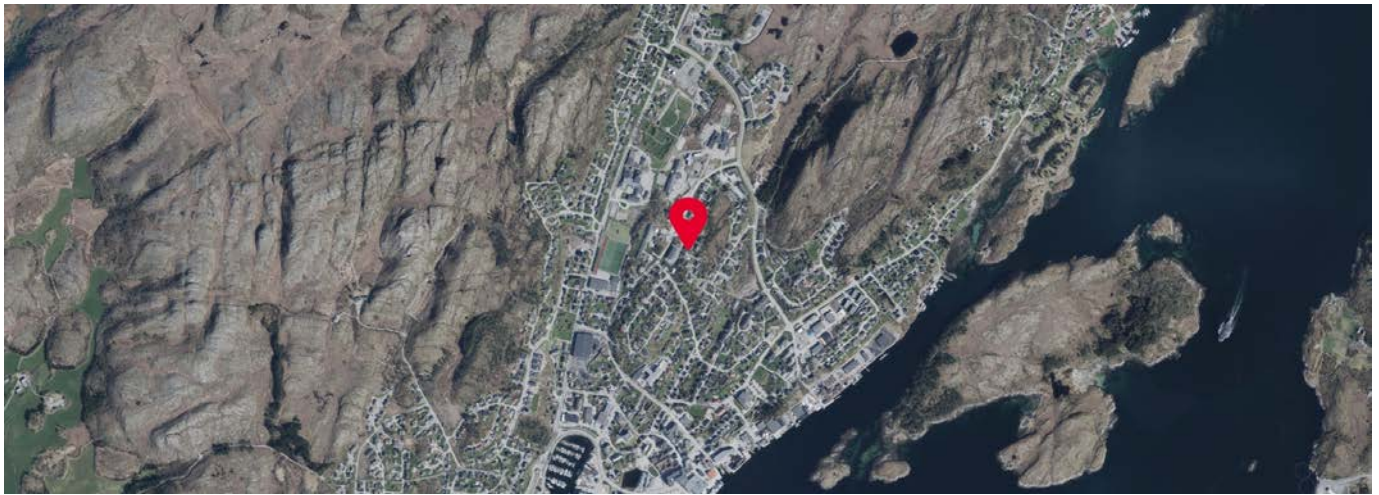
0%

44%

Rørvik sentrum/Engasvegen
Rørvik
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrvegen 13A
7900 RØRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre