

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there's a large, dark grey roofed building, possibly a garage or workshop, with a wooden fence. To the left, there are several yellow buildings. A winding gravel path leads through a green field towards a yellow two-story house and a white house with a red roof. In the background, a large body of water (Storvollen) stretches across the middle ground, with forested hills and mountains in the distance under a clear blue sky.

aktiv.

Storvollvegen 183, 7900 RØRVIK

**Enebolig på ett plan, med garasje
og noe sjøutsikt mot Storvollen**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350,-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Valborg Ørjevatn

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 83/118 kvm
Tomtstr.: 752.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 139
Oppdragsnr.: 1707250039

Enebolig på ett plan, med garasje og noe sjøutsikt mot Storvollen

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Storvollvegen 183

Boligen

- alt på ett plan
- utsikt mot storvollen fra stuen
- varmepumpe fra 2024
- satt inn ny verandadør i 2024

Eiendommen

- det er både garasje og utebod på eiendommen
- solrikt på formiddag og ettermiddagstid
- noe plenareale og noe naturtomt

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Kommunale avgifter	78
Kommunal tilknytning	79
El-rapport Tensio	80
Feierapport	81
Midl. brukstillatelse	82
Matrikkelrapport	85
Planstatus	91
Situasjonskart	92
Eiendomskart	93
Tinglyst veirett	97
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 34 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Stue, kjøkken, gang, 3 soverom, arbeidsrom, 2 boder, vindfang og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Uthus

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Kommentar: Del av entre avdelt til arbeidsrom samt at Sportsbod benyttes i dag som soverom

Bod:

Tilbygg med lav takhøyde slik at det ikke er måleverdig iht til regler for arealmåling.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Garasje:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

752.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 752,1 kvm.

Det er byggegrunn av fjell. Det er noe ukjent angående drenering men da bygningen er bygd direkte på fjell er det trolig ikke etablert drenering og utvendig fuktsikring. Det er grunnmur i lettklinkerblokk. Noe ukjent angående fundamentering men ut fra det som kunne avdekkes med noe begrenset tilgjengelighet er mur satt direkte på fjell. Boligen står delvis i skrånende terreng på fjell. Noe varierende fallforhold men stedvis noe helning mot mur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Marøya med utsikt mot Storvollen, det er også flere fine turstier i området, både opp til Larsvikfjellet, Haugheim og Vardfjellet. Marøya grendalag er et aktivt grendalag som bl.a. arrangerer Marøydagene og arrangerer pr i dag fast bonko i Grendahuset på tirsdager. Området er rolig og med lite trafikk.

Adkomst

Enkel adkomst fra Storvollvegen. Boligen ligger på høyre side når du kommer kjørende.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Trio barnehager (1-5 år)

Ottersøy barnehage (1-5 år)

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)

Skoler:

Nærøysundet skole (1-7 kl.)

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Val videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Storvold kai, Linje 660

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning i 1 etasje over krypkjeller. Ringmur av lettklinkerblokk, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning og takkonstruksjon i saltaks form med takteking av pappshingel

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 på eksisterende shingel i 2016. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av tretro

Vurdering av avvik:

Det ble på tretro helt ut mot ytterste takstol på side mot øst registrert begynnende råte og noe forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak ta taktekkingen vurdere i bra stand men utelukkes ikke at det kan trenge inn noe vann ved vindski og stormlekt som kan trekke inn i tretroet. Også noe missfarging på side mot vest men ingen forhøyede fuktverdier ved befaring

Tiltak: Anbefales at det holdes under oppsikt med tanke på utvikling av råte og eventuelt nødvendige tiltak.

Nedløp og beslag,TG2:

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner er trolig fra byggeåret og oppnådd forventet levealder for slike plastrenner. Ingen større skader registrert men noe mindre lekkasje i 1 skjøt på side mot sør. Det er på hjørne mot nordvest ikke etabler bortledning av vann fra nedløp men det på hjørne mot sørvest er avløp i grunn.

Tiltak:

Det kan påregnes oppgradering av takrenner men tidspunkt er vanskelig å si. Men renner er fra byggeåret og oppnådd forventet levetid for slike renner og tiltak kan påregnes de nærmeste årene. Ellers kan det vurderes avløp fra nedløpsrør men fjellet heller fra boligen i området og vann ledes naturlig bort.

Veggkonstruksjon,TG2:

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

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble stedvis registrert noe råteskader og spesielt på vegger som er mest værutsatt

Tiltak:

Må påregnes noe utskifting av kledning og omfanget må undersøkes nærmere da det kun er tatt stikkontroller

Takkonstruksjon/Loft,TG2:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er begrenset ventilering da isolasjon da raftepapp ligger opp mot undertaket med begrenset åpninger. Ventil i 1 gavl men var tapet igjen ved befaring. Eller ble det ved gavl mot øst registrert begynnende råte i øvre del av takstol samt noe fuktverdier.

Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Anbefales at det foretas tiltak på ventilering selv om det ikke kunne avdekkes symptomer på svekkelser grunnet dette ved befaring.

Angående begynnende råte må dette holdes under oppsikt men og ses i sammenheng med takteking/undertak

Vinduer,TG2:

Trevinduer med 3 lags glass i soverom mot sørøst og på rom ved stue samt fastkarmvinduer i stue fra byggeåret

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på soverom mot sørøst kan ikke lukkes og er med større utettheter. På rom ved stue er åpningsvindu med normal slitasjegrad men langt ut i forventet levetid. Det samme gjelder fastkarmvinduer men disse har ofte noe lengre levetid enn åpningsvinduer. Noe slitasje på overflatebehandling utvendig

Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Angående vindu på soverom mot sørøst så må dette oppgraderes på kort sikt da det har manglende funksjon og utettheter. Vindu på soverom mot stue og fastkarmvinduer kan ha noe restlevetid.

Dører,TG2:

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dør er med normal slitasje ut fra alder men tar mye i karm/ terskel samt med begrenset tetting mellom karm og dørbord. Og generelt grov overflate utvendig

Tiltak:

Dører må justeres. Det kan forsøkes med justering men grunnet alder og slitasje kan det påregnes oppgradering av dør for å opprettholde funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Terrasser utenfor stue oppført på trepillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksbord på side mot sør og leegger som rekkverk på side mot vest

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er med høyde 87 cm der dagens krav er 1 meter. Ellers er rekkverk på terrasse på side ved inngang med en del skjevheter samt at deler av rekkverket er med råteskader

Tiltak:

Må påregnes noe oppretting og innfesting av rekkverk samt utskifting av deler med råteskade

Terrasse utenfor soverom mot nordøst,TG2:

Terrasse utenfor soverom mot sørøst er anlagt på trepillarer satt ned på mindre betongfundamenter anlagt på bakken

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Det er større setninger på fundament på 1 hjørne som har medført skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 m. Eller er liggende bord med stor åpning slik at det er enkelt å klatre for barn.

Tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Må påregnes oppretting av skjevheter grunnet setninger samt at det anbefales mindre åpninger mellom liggende rekkverksbord for å hindre klatring

Innvendig:

Overflater,TG2:

Overflater med belegg og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og tak med malte plater. Mye av overflatene fra byggeår men oppgradert gulv på enkelte rom.

Vurdering av avvik:

Overflater fra byggeår er med normal slitasje ellers er noe belegg stedvis løst samt skader på belegg i en bod.

Tiltak:

Ut fra alder samt en del slitasje og stedvis noe skader kan det påregnes en del oppgraderinger men kan tas over tid og framtidig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Etasjeskille er generelt i bra stand men må påregnes noe avvik i forhold til dagens krav og normer. Men der er mot et hjørne i kjøkken en åpning mellom gulv og gulvlist. Trolig skyldes dette noe nedsig av gulv men ukjent årsak. Grunnet lav høyde i krypkjeller ble ikke denne delen av krypkjeller besiktiget men med bruk av lys kunne det ikke registreres spesielle tegn til fukt under stubbloft.

Tiltak:

Anbefales videre undersøkelser grunnet skjevheter i hjørne og enkleste løsning er ved eventuelt oppgradering av kjøkken å ta opp gulv i hjørne for vurdering av årsak.

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.

Bygget er oppført før krav om tiltak mot radon

Tiltak:

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

Krypkjeller,TG2:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det ble i hjørne mot sørøst under soverom registrert fukt under stubbloftsplater og stubbloftsbord samt at plater henger noe ned, Dette skyldes at dette er det lavest punktet i krypkjeller og det står noe vann som medfører avdampning fra terreng.. Ellers er det noe begrenset ventilering. Det ble foretatt vurderinger ved bruk av lys og det kunne ikke avdekkes fukt men dette er usikkert.

Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Bedre ventilering må etableres. Kan foretas nærmere undersøkelser av resterende av krypkjeller men er med begrenset adkomst grunnet lav høyde. Kan som kortsiktig tiltak legges plast på bakken i området der det er fukt for å begrense avdampning samt at det kan foretas nærmere undersøkelser angående fukt i stubbloftsplater

Innvendige dører,TG2:

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel og spesiet dør mellom gang og kjøkken. Ellers er dører fra byggeåret og noe slitasje må påregnes.

Tiltak:

Enkelte dører må justeres. Dører som tar i terskel kan justeres for å hindre økt slitasje på dør og dørblad eller kan oppgraderinger utføres ved behov og framtidig bruk

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

Vegger med malt glassfiberstie og taket med malte takplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det er vindu i våtsone som kan medføre fare for skader ved dusjing da det ikke er noe beskyttelse. Ellers er det stedvis noe mindre avskalling av maling i nedre del på veggplater.

Tiltak:

Ut fra alder er overflater i bra stand og det ble ikke registrert fuktskader men rommet har vært med noe begrenset bruk og ved normalt bruk ved hyppig dusjing kan dette medføre skader og det kan ikke utelukkes ut fra materialvalg og spesielt i dusjsone at det må foretas noe tiltak men på kort sikt kan det monteres dusjkabinett.

Etasje > Bad/vaskerom, Overflater Gulv,TG2:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er på et område mindre avskalling av belegg

Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasje > Bad/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. Belegg er fra byggeåret og med skader i overflate

Tiltak:

Etasje > Bad/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet har innredning med heltre furu fronter og benkeplate med nedfelt servant , toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjbatteri

Vurdering av avvik:

Baderomsinnredning med noe slitasje på benkeplate ellers vurderes utstyr i bra stand men er fra byggeåret og forventet noe slitasje.

Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men kan foretas noe overflatebehandling av benkeplate for å hindre fuktskader.

Etasje > Bad/vaskerom: Ventilasjon,TG2:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det ble omkring takventil registrert mindre utsvelling på takplate som ofte skyldes kondensering fra luftekanal

Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Det anbefales montering av elektrisk styrt avtrekksvifte samt etablering av tilluftsspalte for å oppnå god ventilering men vil være noe avhengig av framtidig bruk. Angående mindre utsvelling rundt takventil kan dette holdes under oppsikt.

Kjøkken

Etasje > Kjøkken, Overflater og innredning,TG2:

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat.

Heldekkende oppvaskbenkeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkken med forventet noe slitasje grunnet alder med noe skjevheter på enkelt fronter og noe avskalling av kantlist på benkeplater. Og noe løst belegg på vegg og spesielt i området ved komfyr.

Tiltak:

Etasje > Kjøkken, Avtrekk,TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trolig oppgradert etter byggeår men med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Ventilator har defekt lysbryter.

Tiltak:

Kan påregnes reparasjon av lysbryter hvis dette er mulig ellers kan det påregnes oppgradering av ventilatoren.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast der det meste henger opp under stubbloft i krypkjeller

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.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 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.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2:

Det er noe ukjent angående drenering men da bygningen er bygd direkte på fjell er det trolig ikke etablert drenering og utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak: Andre tiltak:

Da bygningen er satt direkte på fjell vil det være vanskelig å etablere drenering. Ut fra det som kunne avdekkes i krypkjeller med noe begrenset tilgjengelighet er det i et område noe fukt som har medført avdampning med fukt under stubbloft og ved etablering av plast på grunn vil dette trolig være tilstrekkelig tiltak men vises til punkt krypkjeller der det anbefales nærmere undersøkelser.

Terrengforhold,TG2:

Boligen står delvis i skrånende terreng på fjell. Noe varierende fallforhold men stedvis noe helning mot mur.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er stedvis noe helning mot mur men da bygningen står på fjell der vannet ledes naturlig i forhold til terreng vurderes forholdene tilfredsstillende.

Tiltak:

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak men vises til punkt krypkjeller og drenering/fuktsikring angående begrenset tilgang for vurdering av hele krypkjelleren.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. 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:

Pipe og ildsted, TG3:

Boligen har elementpipe med foringsrør og pussede og malte overflater. Sotluke i et skap på kjøkkeninnredning. Vedovn fra byggeår plassert på stålplate

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er fra sotluke til vegg inne i skap under 30 cm. Eier opplyser om at vedovn har vært med noe utettheter men at det er foretatt noe tetting og overflatebehandling men vurdere til å være noe ufagmessig

Tiltak:

Anbefales montering av brennbart materiale på vegg ved siden av sotluke men ved eventuelt oppgradering av innredning anbefales det at innredning plasseres noe fra sotluke slik at luke er synlig uten åpne skap på innredning. Angående vedovn og anbefales kontroll av det lokale brann og feietilsyn eller oppgradering av ovn.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sår i gulvbelegg, løsnet belegg fra dørstokk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var merker etter vanninntregning i stua da vi kjøpte huset, men da var feilen allerede rettet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Stormen i febr. 2024 tok murpussen på pipa, det er en "masesak" overfor Recover som skal rette det for forsikringsselskapet. Ikke merket noe lekkasje.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Forrige vinter fant jeg muselort i skapet under vasken på kjøkkenet. Det er eneste gang. Tettet med stålull ved utløpsrør

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1.Retting av feil etter tilsyn. Har rapport. 2.Montert varmepumpe.

Arbeid utført av: Elcom

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lokalt eltilsyn 2016

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasje og terrasse bygd av min mann . Tak skiftet av min mann. Andre uthus trolig bygd på dugnad, før vi tok over.

Tilleggs kommentar:

Utvendige ventilasjonsrister er rustet hull i.

Innhold

Rominndeling: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, gang, arbeidsrom og 2 boder

Standard

Stue: Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak.

Kjøkken: Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak. Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Soverom 2: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Soverom 3: Belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med innredning i lakkert heltre furu og nedfelt servant, toalett og dusbatteri

Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Arbeidsrom: Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak.

2 boder: Belegg på gulv, malte på vegger og malte plater i tak.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av pappshingel lagt på eksisterende shingel i 2016. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av tretro. Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trevinduer med 3 lags glass i soverom mot sørøst og på rom ved stue samt fastkarmvinduer i stue fra byggeåret. Vindu stue og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass i soverom og i stue malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Terrasser utenfor stue oppført på trepillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksbord på side mot sør og leegger som rekkverk på side mot vest. Terrasse utenfor soverom mot sørøst er anlagt på trepillarer satt ned på mindre betongfundamenter anlagt på bakken. Trapper som tretrapper og rullestolrampe ved hovedinngang.

INNVENDIG:

Overflater med belegg og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og tak med malte plater. Mye av overflatene fra byggeår men oppgradert gulv på enkelte rom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med foringsrør og pussede og malte overflater. Sotluke i et skap på kjøkkeninnredning. Vedovn fra byggeår plassert på stålplate. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM:

Bad/vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med innredning i lakkert heltre

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast der det meste henger opp under stubbloft i krypkjeller
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeår. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft til luft varmepumpe. Sikringsskap plassert i soverom mot sørøst. 10 fordelingskurser med skrusikringer. Nytt brannslukningsapparat og røykvarsler i gang

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.

Boligene leveres slik den står på visning, men de møblene og inventaret som står der. Huset er rundvasket og blir ikke ytterligere vasket før overtakelse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Dagens eier har benyttet seg av mobilt bredbånd, koblingsboks til fiberkabel ligger nede ved veien.

Parkering

På egen tomt og i garasjen.

Solforhold

Her har du solen fra formiddagen på fremsiden av boligen til tidlig kveld på sørvestsiden av boligen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90721361

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk oppvarming, varmepumpe fra 2024 samt vedfyring. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Feiet 09.10.2023, middels sotmengde. Neste feiing satt til 19.10.2026

Energikarakter

F

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 1 200 000

Kommunale avgifter

Kr 10 011

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 317 898

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 271 593

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 14, bruksnummer 139 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:

5060/14/139:

27.04.2025 - Dokumentnr: 460340 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

26.10.2000 - Dokumentnr: 5467 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:14 Bnr:26

26.10.2000 - Dokumentnr: 5467 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1751 Gnr:14 Bnr:26 Fnr:13

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038716 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1751 Gnr:14 Bnr:178

01.01.2018 - Dokumentnr: 231572 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:14 Bnr:139

01.01.2020 - Dokumentnr: 1690416 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:14 Bnr:139

12.02.2001 - Dokumentnr: 873 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:14 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 16.02.1983. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Ventilering, av mat og klesbod, i henhold til BF 47:11 gjenstår

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen. Det er tinglyst veirett over 14/26.

Regulerings- og arealplaner

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Kommentar:

I gjeldende kommunedelplan for Marøya, ligger planen innenfor LNFR område BFN MA-1, område for spredt bolig fritids eller næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel for Nærøysund kommune har vært på 2. gangs høring. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer/kommuneplanens arealdel Nærøysund. I forslag til ny plan er eiendommen foreslått avsatt til spredt bolig fritids eller næringsbebyggelse LS21

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 350 (Omkostninger totalt)

47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 250 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 AML søk, Søk eiendomsregister og elektronisk signering

1 250 Digital salgsoppgave

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 800 Utlegg fotograf, fra kr 3800-4300

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

13.05.2025



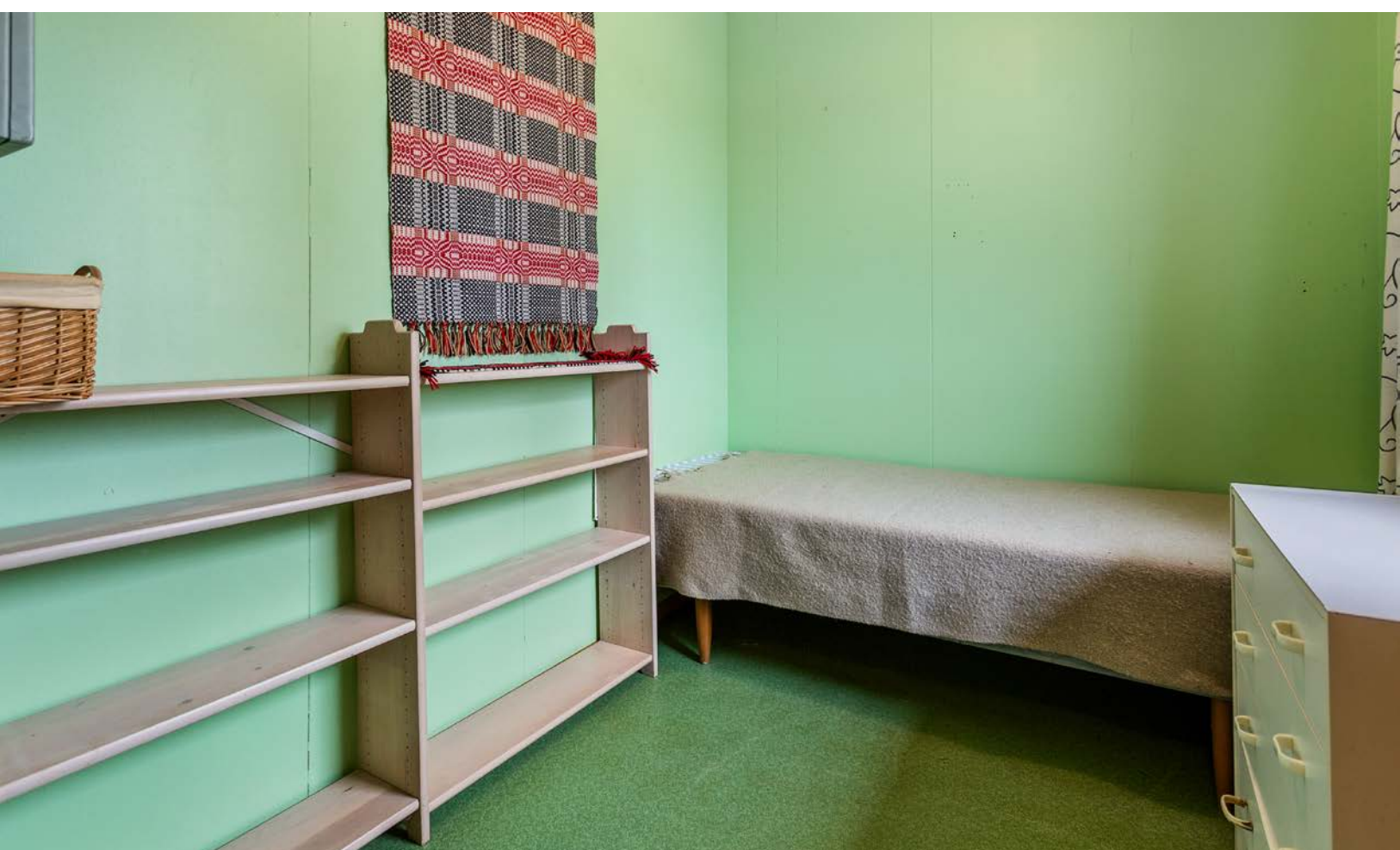




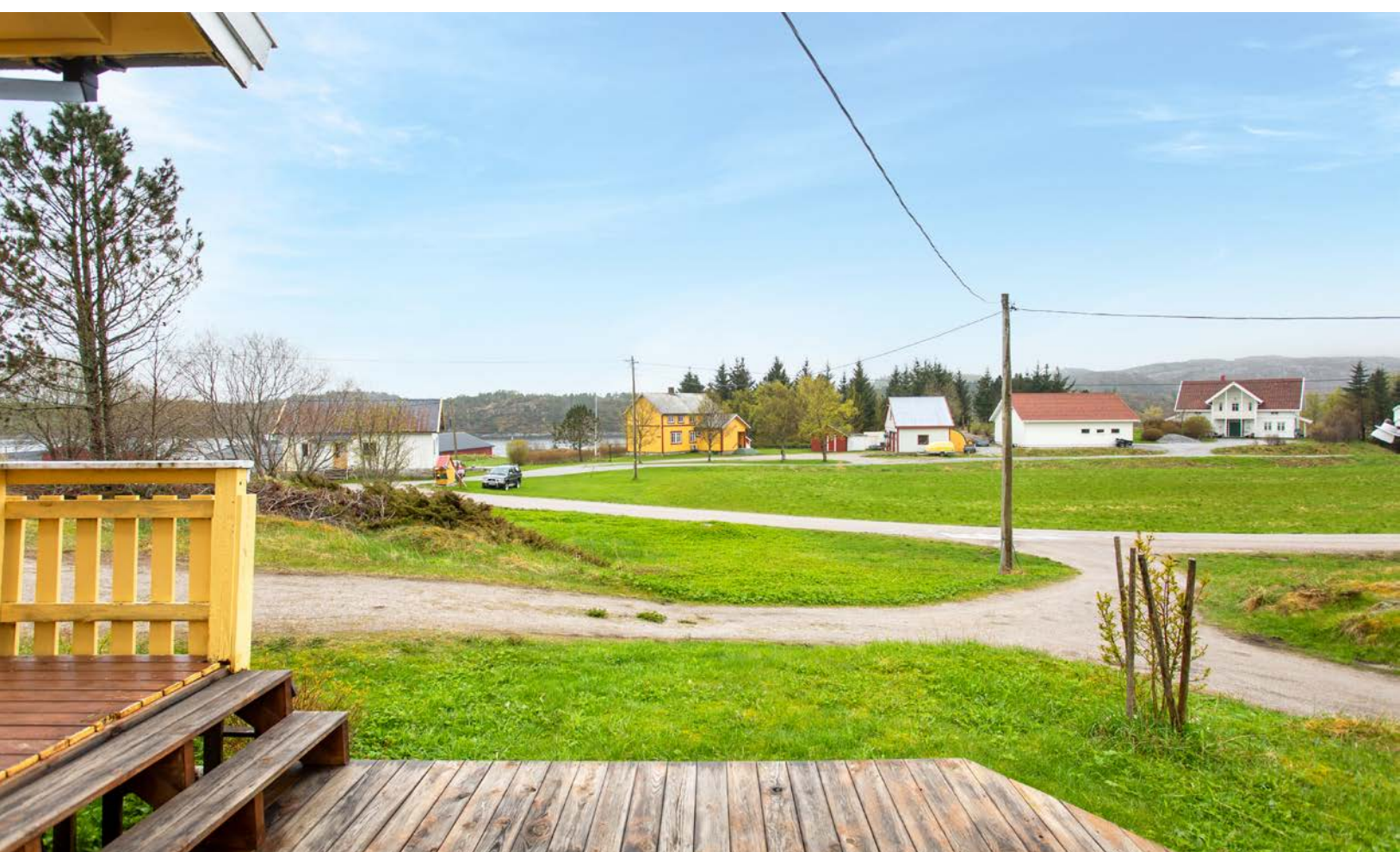












Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

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



IDA
GULLIKSEN

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



TONE
INGEBRIGTSEN

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

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



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

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Storvollvegen 183, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 14, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 20355-1449

Referansenummer: CI2052

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som benyttes som fritidsbolig oppført i 1983. Bygningen er oppført med de byggeskikker som var på oppføringstidspunktet men er foretatt noe oppgraderinger. Dette gjelder takteking 2016 enkelte vinduer i 2003, balkongdør soverom 2003 og balkongdør stue 2024. Ellers noe oppgradering av overflater som belegg og laminat på gulv men ikke av nyere dato.

Boligen er med påregnelig slitasje ut fra alder og det kan påregnes noe oppgraderinger i årene framover. Dette gjelder resterende av vinduer fra byggeår, ytterdør, kjøkken samt baderom. Ellers oppretting av deler av terrasser. Kan og påregnes noe oppgradering av overflater men kan tas over tid og framtidig bruk.

Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik/tiltak

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel lagt på eksisterende shingel i 2016. Taket er besikket fra taknivå. Undertak av tretro Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trevinduer med 3 lags glass i soverom mot sørøst og på rom ved stue samt fastkarmvinduer i stue fra byggeåret Vindu stue og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass i soverom og i stue malt balkongdør i tre med 2 lags glass Terrasser utenfor stue oppført på trepillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksbord på side mot sør og leegger som rekkverk på side mot vest Terrasse utenfor soverom mot sørøst er anlagt på trepillarer satt ned på mindre betongfundamenter anlagt på bakken Trapper som tretrapper og rullestolrampe ved hovedinngang. Det er manglende rekkverk på en trapp ned fra terrasse utenfor stue men det er lavt ned til terreng med få trinn samt at trapp er bred slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med belegg og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og tak med malte plater. Mye av overflatene fra byggeår men oppgradert gulv på enkelte rom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med foringsrør og pussede og malte overflater. Sotluke i et skap på kjøkkeninnredning. Vedovn fra byggeår plassert på ståplate Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med innredning i lakkert heltre

furu og nedfelt servant, toalett og dusbatteri

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trolig oppgradert etter byggeår men med ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast der det meste henger opp under stubbloft i krypkjeller Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeår. Ikke avdekket noe spesielle avvik men ventiler på boder stengt ved befaring som gir noe lukt grunnet inntestengt luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft til luft varmepumpe Sikringsskap plassert i soverom mot sørøst. 10 fordelingskurser med skrusikringer Nytt brannslukningsapparat og røykvarsler i gang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er noe ukjent angående drenering men da bygningen er bygd direkte på fjell er det trolig ikke etablert drenering og utvendig fuksikring. Det er grunnmur i lettklinkerblokk. Noe ukjent angående fundamentering men ut fra det som kunne avdekkes med noe begrenset tilgjengelighet er mur satt direkte på fjell. Kunne ikke avdekkes svekkelser eller skader av betydning slik at mur vurderes i bra stand. Boligen står delvis i skrånende terreng på fjell. Noe varierende fallforhold men stedvis noe helning mot mur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Del av entre avdelt til arbeidsrom samt at Sportsbod benyttes i dag som soverom

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

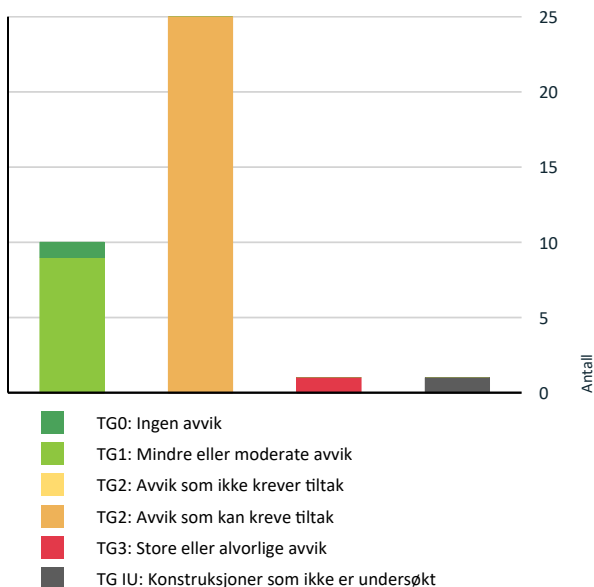
Det foreligger ikke tegninger

Garasje

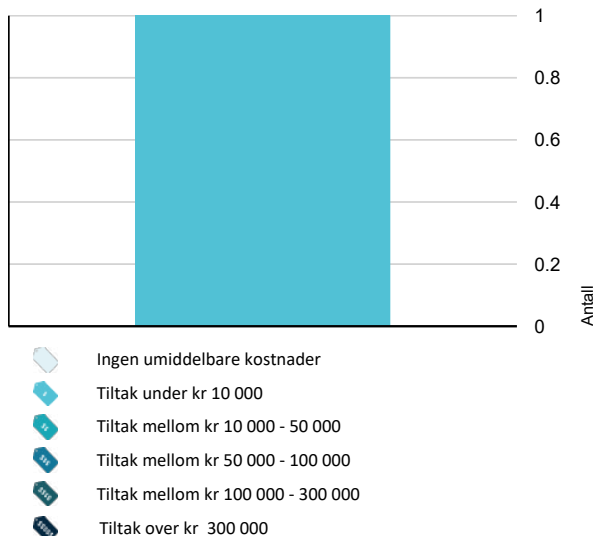
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse utenfor soverom mot nordøst

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1983

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Standard fra byggeåret

Vedlikehold

Noe vedlikehold av overflater samt takteking

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Enkelte vinduer og balkongdør soverom
2013	Modernisering	Terrasser
2014	Modernisering	Garasje
2016	Modernisering	Taktekking
2024	Modernisering	Balkongdør stue
2024	Modernisering	Luft til luft varmepumpe

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel lagt på eksisterende shingel i 2016. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av tretro

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på tretro helt ut mot ytterste takstol på side mot øst registrert begynnende råte og noe forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak ta taktekingen vurdere i bra stand men utelukkes ikke at det kan trenge inn noe vann ved vindski og stormlekt som kan trekke inn i tretroet. Også noe missfarging på side mot vest men ingen forhøyede fuktverdier ved befaring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at det holdes under oppsikt med tanke på utvikling av råte og eventuelt nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er trolig fra byggeåret og oppnådd forventet levealder for slike plastrenner. Ingen større skader registrert men noe mindre lekkasje i 1 skjøt på side mot sør. Det er på hjørne mot nordvest ikke etablert bortledning av vann fra nedløp men det på hjørne mot sørvest er avløp i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes oppgradering av takrenner men tidspunkt er vanskelig å si. Men renner er fra byggeåret og oppnådd forventet levetid for slike renner og tiltak kan påregnes de nærmeste årene.

Ellers kan det vurderes avløp fra nedløpsrør men fjellet heller fra boligen i området og vann ledes naturlig bort.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble stedvis registrert noe råteskader og spesielt på vegger som er mest værutsatt

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregnes noe utskifting av kledning og omfanget må undersøkes nærmere da det kun er tatt stikkkontroller

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset ventilering da isolasjon da raftepapp ligger opp mot undertaket med begrenset åpninger. Ventil i 1 gavl men var tapet igjen ved befarig. Eller ble det ved gavl mot øst registrert begynnende råte i øvre del av takstol samt noe fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Anbefales at det foretas tiltak på ventilering selv om det ikke kunne avdekkes symptomer på svekkelser grunnet dette ved befarig. Angående begynnende råte må dette holdes under oppsikt men og ses i sammenheng med taktekking/undertak



Vinduer

Trevinduer med 3 lags glass i soverom mot sørøst og på rom ved stue samt fastkarmvinduer i stue fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindu på soverom mot sørøst kan ikke lukkes og er med større utettheter. På rom ved stue er åpningsvindu med normal slitasje men langt ut i forventet levetid. Det samme gjelder fastkarmvinduer men disse har ofte noe lengre levetid enn åpningsvinduer. Noe slitasje på overflatebehandling utvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Angående vindu på soverom mot sørøst så må dette oppgraderes på kort sikt da det har manglende funksjon og utettheter. Vindu på soverom mot stue og fastkarmvinduer kan ha noe restlevetid.

Tilstandsrapport



vindu i soverom mot sørøst

TG 1 Vindu kjøkken og 1 stue

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling utvendig og smøring av beslag for å opprettholde normal levetid.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør er med normal slitasje ut fra alder men tar mye i karm/ terskel samt med begrenset tetting mellom karm og dørblad. Og generelt grov overflate utvendig

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det kan forsøkes med justering men grunnet alder og slitasje kan det påregnes oppgradering av dør for å opprettholde funksjon.

TG 1 Balkongdør stue

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør soverom

Soverom har malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Dør vurderes i bra stand men er godt ut i forventet levealder og anbefales jevnlig overflatebehandling for å opprettholde levetid.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser utenfor stue oppført på trepillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og stående rekkverksbord på side mot sør og leegger som rekkverk på side mot vest

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er med høyde 87 cm der dagens krav er 1 meter. Ellers er rekkverk på terrasse på side ved inngang med en del skjevheter samt at deler av rekkverket er med råteskader

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må påregnes noe oppretting og innfesting av rekkverk samt utskifting av deler med råteskade

1 TG 2 Terrasse utenfor soverom mot nordøst

Terrasse utenfor soverom mot sørøst er anlagt på trepillarer satt ned på mindre betongfundamenter anlagt på bakken

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er større setninger på fundament på 1 hjørne som har medført skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 m. Eller er liggende bord med stor åpning slik at det er enkelt å klatre for barn.

Konsekvens/tiltak

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

Må påregnes oppretting av skjevheter grunnet setninger samt at det anbefales mindre åpninger mellom liggende rekkverksbord for å hindre klatring



1 TG 1 Utvendige trapper

Trapper som tretrapper og rullestolrampe ved hovedinngang. Det er manglende rekkverk på en trapp ned fra terrasse utenfor stue men det er lavt ned til terrenget med få trinn samt at trapp er bred slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflater med belegget og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt tapet og strie og tak med malte plater. Mye av overflatene fra byggeår men oppgradert gulv på enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fra byggeår er med normal slitasje ellers er noe belegget stedvis løst samt skader på belegget i en bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ut fra alder samt en del slitasje og stedvis noe skader kan det påregnes en del oppgraderinger men kan tas over tid og framtidig bruk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Etasjeskille er generelt i bra stand men må påregnes noe avvik i forhold til dagens krav og normer. Men der er mot et hjørne i kjøkken en åpning mellom gulv og gulvlist. Trolig skyldes dette noe nedsig av gulv men ukjent årsak. Grunnet lav høyde i krypkjeller ble ikke denne delen av krypkjeller besiktiget men med bruk av lys kunne det ikke registreres spesielle tegn til fukt under stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales videre undersøkelser grunnet skjevheter i hjørne og enkleste løsning er ved eventuelt oppgradering av kjøkken å ta opp gulv i hjørne for vurdering av årsak.

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.

Bygget er oppført før krav om tiltak mot radon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med foringsrør og pussede og malte overflater. Sotluke i et skap på kjøkkeninnredning. Vedovn fra byggeår plassert på ståplate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er fra sotluke til vegg inne i skap under 30 cm. Eier opplyser om at vedovn har vært med noe utettheter men at det er foretatt noe tetting og overflatebehandling men vurderes til å være noe ufagmessig

På pipe over tak har pusslag løsnet men vurderes ikke som kritisk da det er en normal løsning med teglsteinslementer uten puss. Ikke avdekket lekkasjer rundt pipe på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefales montering av brennbart materiale på vegg ved siden av sotluke men ved eventuelt oppgradering av innredning anbefales det at innredning plasseres noe fra sotluke slik at luke er synlig uten åpne skap på innredning. Angående vedovn og anbefales kontroll av det lokale brann og feietilsyn eller oppgradering av ovn.

Når det gjelder pipe over tak vurderes det ikke behov for tiltak ut fra det som kunne avdekkes fra kaldloft men anbefales generelt heldekkende pipebeslag

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble i hjørne mot sørøst under soverom registrert fukt under stubbloftsplater og stubbloftsbord samt at plater henger noe ned. Dette skyldes at dette er det lavest punktet i krypkjeller og det står noe vann som medfører avdampning fra terreng.. Ellers er det noe begrenset ventilering. Det ble foretatt vurderinger ved bruk av lys og det kunne ikke avdekkes fukt men dette er usikkert.

Konsekvens/tiltak

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

Kan foretas nærmere undersøkelser av resterende av krypkjeller men er med begrenset adkomst grunnet lav høyde. Kan som kortsiktig tiltak legges plast på bakken i området der det er fukt for å begrense avdampning samt at det kan foretas nærmere undersøkelser angående fukt i stubbloftsplater



Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Enkelte dører tar i terskel og spesiet dør mellom gang og kjøkken. Ellers er dører fra byggeåret og noe slitasje må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i terskel kan justeres for å hindre økt slitasje på dør og dørblad eller kan oppgraderinger utføres ved behov og framtidig bruk

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med innredning i lakkert heltre furu og nedfelt servant, toalett og dusbatteri

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt glassfiberstie og taket med malte takplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtsonen som kan medføre fare for skader ved dusjing da det ikke er noe beskyttelse. Ellers er det stedvis noe mindre avskalling av maling i nedre del på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder er overflater i bra stand og det ble ikke registrert fuktskader men rommet har vært med noe begrenset bruk og ved normalt bruk ved hyppig dusjing kan dette medføre skader og det kan ikke utelukkes ut fra materialvalg og spesielt i dusjsone at det må foretas noe tiltak men på kort sikt kan det monteres dusjkabinett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er på et område mindre avskalling av belegget

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Belegg er fra byggeåret og med skader i overflate

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heltre furu fronter og benkeplate med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjbatteri

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredning med noe slitasje på benkeplate ellers vurderes utstyr i bra stand men er fra byggeåret og forventet noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men kan foretas noe overflatebehandling av benkeplate for å hindre fuktskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det ble omkring takventil registrert mindre utsvelling på takplate som ofte skyldes kondensering fra luftekanal

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det anbefales montering av elektrisk styrt avtrekksvifte samt etablering av tilluftsspalte for å oppnå god ventilering men vil være noe avhengig av framtidig bruk. Angående mindre utsvelling rundt takventil kan dette holdes under oppsikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Da det ikke var mulig å nå svill med hammerelektrode ble det målt Relativ fuktighet i vegg i konstruksjonen og ble målt til 65% noe som ikke vurderes som kritisk. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Heldekkende oppvaskbenkbeslag i rustfritt stål. Belegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken med forventet noe slitasje grunnet alder med noe skjevheter på enkelt fronter og noe avskalling av kantlist på benkeplater. Og noe løst belegg på vegg og spesielt i området ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trolig oppgradert etter byggeår men med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har defekt lysbryter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes reparasjon av lysbryter hvis dette er mulig ellers kan det påregnes oppgradering av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast der det meste henger opp under stubbloft i krypkjeller

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeår. Ikke avdekket noe spesielle avvik men ventiler på boder stengt ved befarings som gir noe lukt grunnet innestengt luft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 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

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ⓘ TG 1U 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 soverom mot sørøst. 10 fordelingskurser med skrusikringer

Generell kommentar

Det er ikke framkommet opplysninger om feil eller mangler men installasjon i skap er fra byggeåret og da undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse kan det anbefales en kontroll ved salg.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat og røykvarsler i gang

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er noe ukjent angående drenering men da bygningen er bygd direkte på fjell er det trolig ikke etablert drenering og utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da bygningen er satt direkte på fjell vil det være vanskelig å etablere drenering. Ut fra det som kunne avdekkes i krypkjeller med noe begrenset tilgjengelighet er det i et område noe fukt som har medført avdampning med fukt under stubbloft og ved etablering av plast på grunn vil dette trolig være tilstrekkelig tiltak men vises til punkt krypkjeller der det anbefales nærmere undersøkelser.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Det er grunnmur i lettklinkerblokk. Noe ukjent angående fundamentering men ut fra det som kunne avdekkes med noe begrenset tilgjengelighet er mur satt direkte på fjell. Kunne ikke avdekkes svekkelser eller skader av betydning slik at mur vurderes i bra stand.

TG 2 Terrengforhold

Boligen står delvis i skrånende terreng på fjell. Noe varierende fallforhold men stedvis noe helning mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe helning mot mur men da bygningen står på fjell der vannet ledes naturlig i forhold til terreng vurderes forholdene tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for spesielle tiltak men vises til punkt krypkjeller og drenering/fuksikring angående begrenset tilgang for vurdering av hele krypkjelleren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. 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.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1983

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Uthus i 1 etasje anlagt på lettklinkerblokk på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater.

Bygningen er med noe slitasje og tegn til råteskader på fasader samt med noe skjevheter på lettklinkerblokk på side mot nord. Må foretas nærmere undersøkelser men må påregne noe ekstra vedlikehold

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2014

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Som fra byggeåret

Beskrivelse

Garasje i 1 etasje opplyst oppført i 2014. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med oppkant av lettklinkerblokk. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av lakkerte stålplater. Garasjeport som leddheisport i stål/aluminium.

Det er noe større råteskader i stolpe på en side av portåpning. Ellers er det stedvis noe hull i takplater og uten undertak medfører dette at det kan dryppe noe vann. Manglende undertak kan og medføre kondensering ved enkelte værforhold. Kan og anbefales montering av takrenner for å begrense fuktpåkjenning på fasader som over tid kan medføre råteskader. Det er ikke markisolering men trolig er det fjellgrunn. Ellers påregnelig med noe overflatebehandling på utvendige fasader.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kr. 9 876

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 10 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 800 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 1 600 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

Sum teknisk verdi - Bod Kr.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 220 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 60 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 160 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 760 000

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

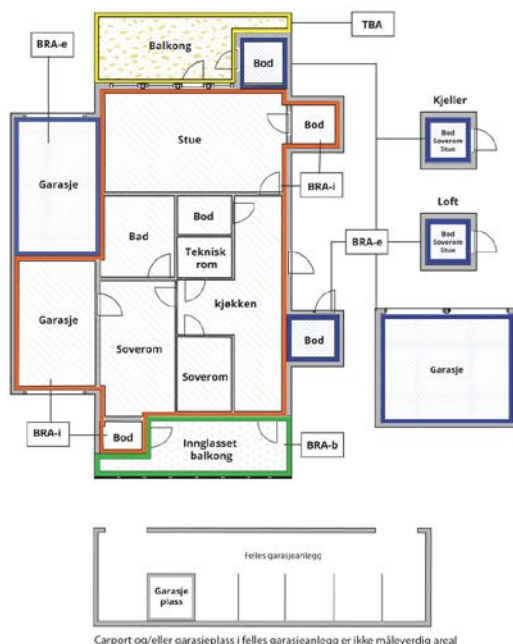
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	34
SUM	83				34
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Arbeidsrom, Bod, Bod 2, Vindfang, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Del av entre avdelt til arbeidsrom samt at Sportsbod benyttes i dag som soverom

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		11		11		3	14
SUM		11				3	14
SUM BRA	11						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus	

Kommentar

Tilbygg med lav takhøyde slik at det ikke er måleverdig iht til regler for arealmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	7
Bod	0	11
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Valborg Ørjevatn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	14	139		0	752.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storvollvegen 183

Hjemmelshaver

Ørjevatn Valborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i landlige omgivelser på sørøstlige del av Marøya

Adkomstvei

Adkomst med stikkveg fra Storvollvegen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Lett skrånede tomt opparbeidet med noe plen og busker

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
390 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ci2052>

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.	
1707250039	

Selger 1 navn
Valborg Ørjevath

Gateadresse	
Storvollvegen 183	

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: 1707250039

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

Beskrivelse

Sår i gulvbelegg, løstnet belegg fra dørstokk

Initialer selger: VØ

1

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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
Beskrivelse

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

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
Beskrivelse

Document reference: 1707250039

- 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

Tilleggskommentar

Utvendige ventilasjonsrister er rustet hull i.

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: 1707250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Valborg Ørjevatn	1c66515293652b142eb9420 b1271c07655420f07	01.05.2025 19:56:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

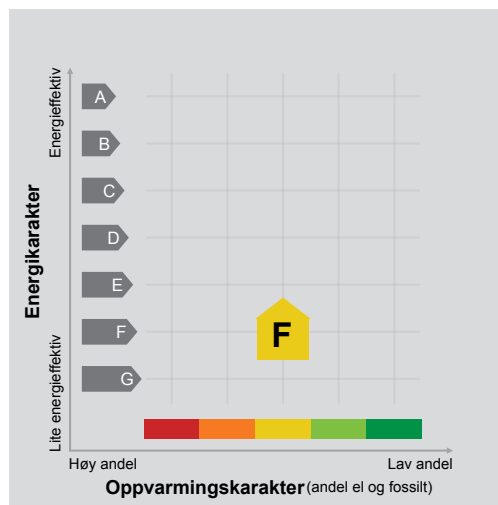
Document reference: 1707250039

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

ENERGIATTEST



Adresse	Storvollvegen 183
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3437531
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117740
Dato	09.05.2025



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

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

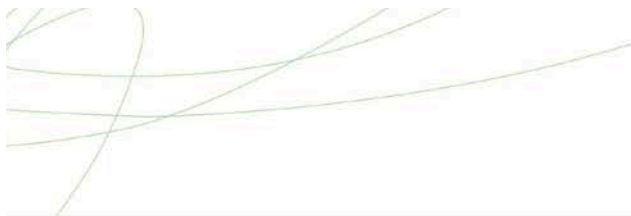
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

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

- Redusér innetemperaturen
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på varmeanlegg**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnatts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 139**Adresse:** Storrøysvegen 183, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250039

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3614
Renovasjon		1609
Branntilsyn, feiling		406
Slamtømming		1911
Eiendomsskatt		2471

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 §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 139**Adresse:** Storrøllvegen 183, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250039

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	139	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Storvollvegen 183, 7900 RØRVIK						
Dato:	28.04.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	30.09.2016	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 30. april 2025 11:15
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8476112

Ny melding om din Infoland®-ordre #8476112

Ordre referanse: 1707250039

30-04-2025 11:15:14 Feiet 09.10.2023, middels sotmengde. Neste feiing satt til 19.10.2026.

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: 5060/14/139/0/0 Id: 154925303 Label: Storrøllvegen 183, 7900 RØRVIK H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 05/04-1983 Etasjer: 1 Bruksareal_bygning: 86.0 Adresse: Storrøllvegen
183, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 86.0 Oppvarming0: E ELEKTRISITET Andelseier0: Valborg
Ørjevatn Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer:
3437531 Enheter: 1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Marøya, 7900 Rørvik		14/26		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	15.2.82	22.3.82	59/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Marie Myklebust		7900 Rørvik		077/4715
Anmelder		Adresse		Tlf.
Foldereid Byggindustri A/S		7975 Foldereid		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Foldereid Byggindustri A/S		7975 Foldereid		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ventilering, av mat og klesbod, i henhold til BP 47:11 gjenstår.

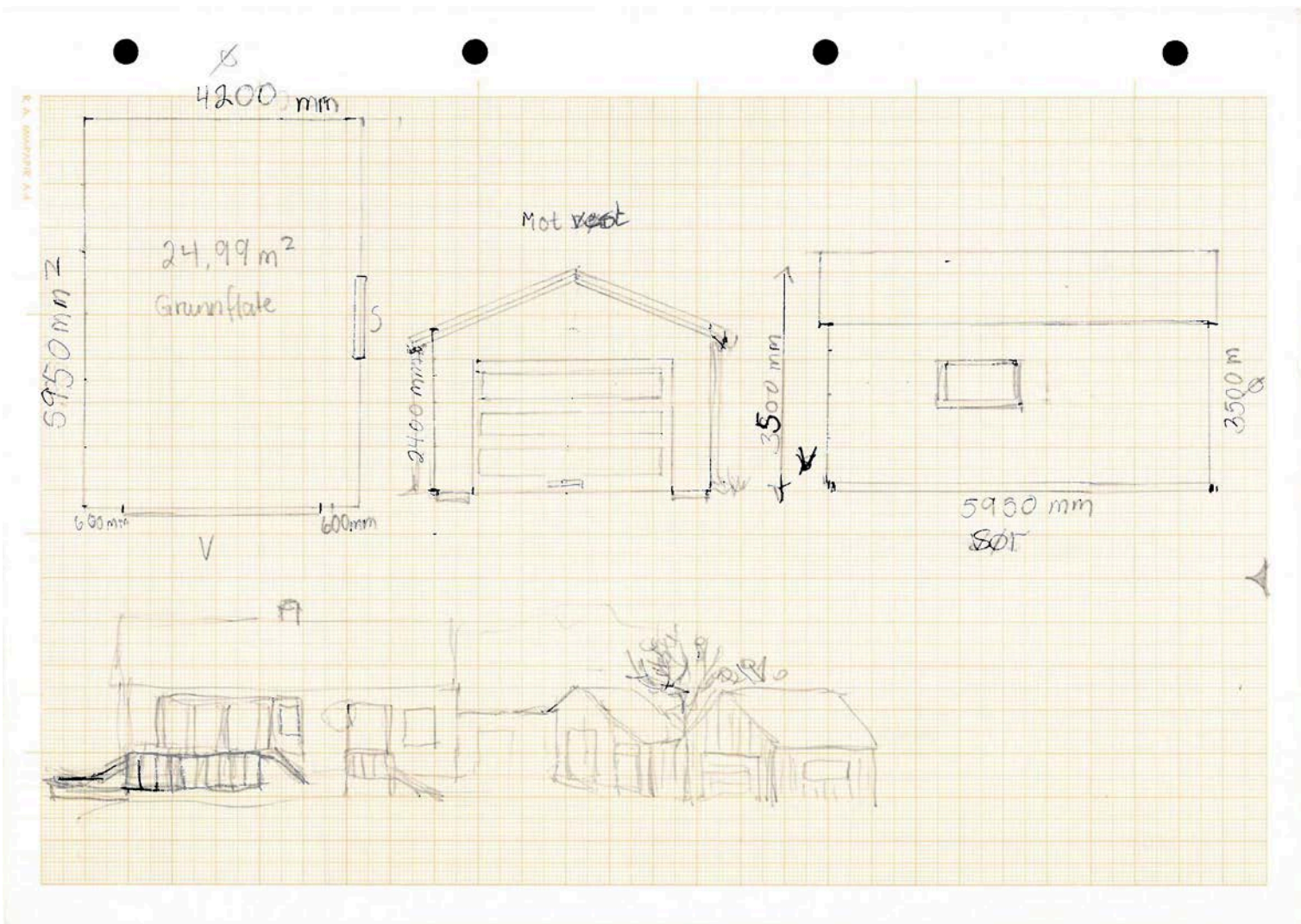
Arbeidet må være utført innen: **snarest**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Folvereid	16.2.83
Jan Erik Heggli	
Underskrift	

NÆRØY KOMMUNE

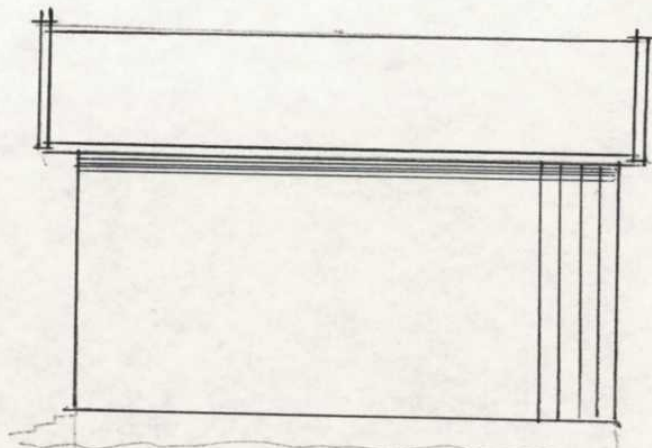
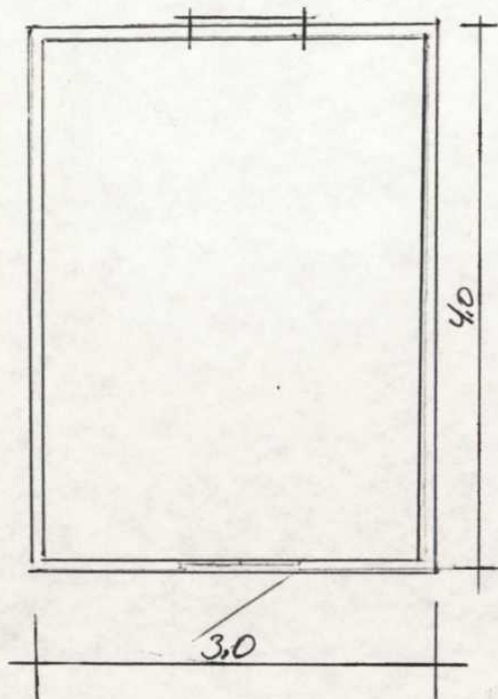
Sendes til	7975 FOLVEREID
☒ Byggherre	☒ Ansvarshavende
☒ Byggherre	☒ Byggeløyemyndighet
☒ Ansvarshavende	☒ L. sjefen



GARASJE

NÆRØY BYGNINGSRÅD 26/9-83

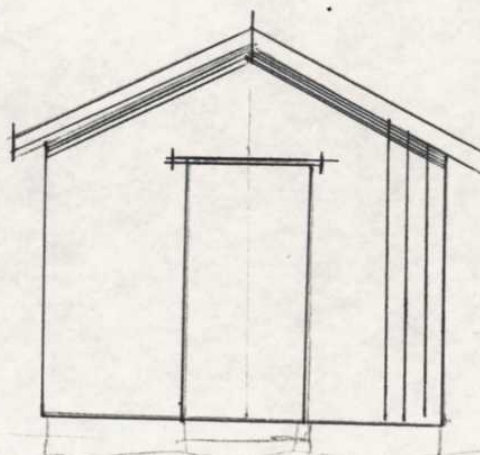
Sau 317/83



GARASJE

MARIE MYKLEBUST

MARØYA 16/8-83 *H.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 139	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	109 Marøy
Veiadresse:	Storvollvegen 183, gatenr 51305	Valgkrets:	15 Rørvik
	7900 Rørvik	Kirkesogn:	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.10.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	752,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/14/139	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/14/139	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	06.12.2012	Avgiver	1751/14/178	-250,6
	Matrikkelført:	04.12.2012	Mottaker	5060/14/139	250,6
Grunneiendom fra feste	Forretning:	21.11.2000	Avgiver	1751/14/26/13	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/14/139	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.10.2000	Avgiver	5060/14/26	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/14/139	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storvollvegen 183	Bolig	86,0	Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	86,0	Igangset.till.:	15.10.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	86,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.04.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	3437531			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	25,0	Rammetillatelse:	12.10.2014
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.10.2014
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300462350			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0			25,0	25,0

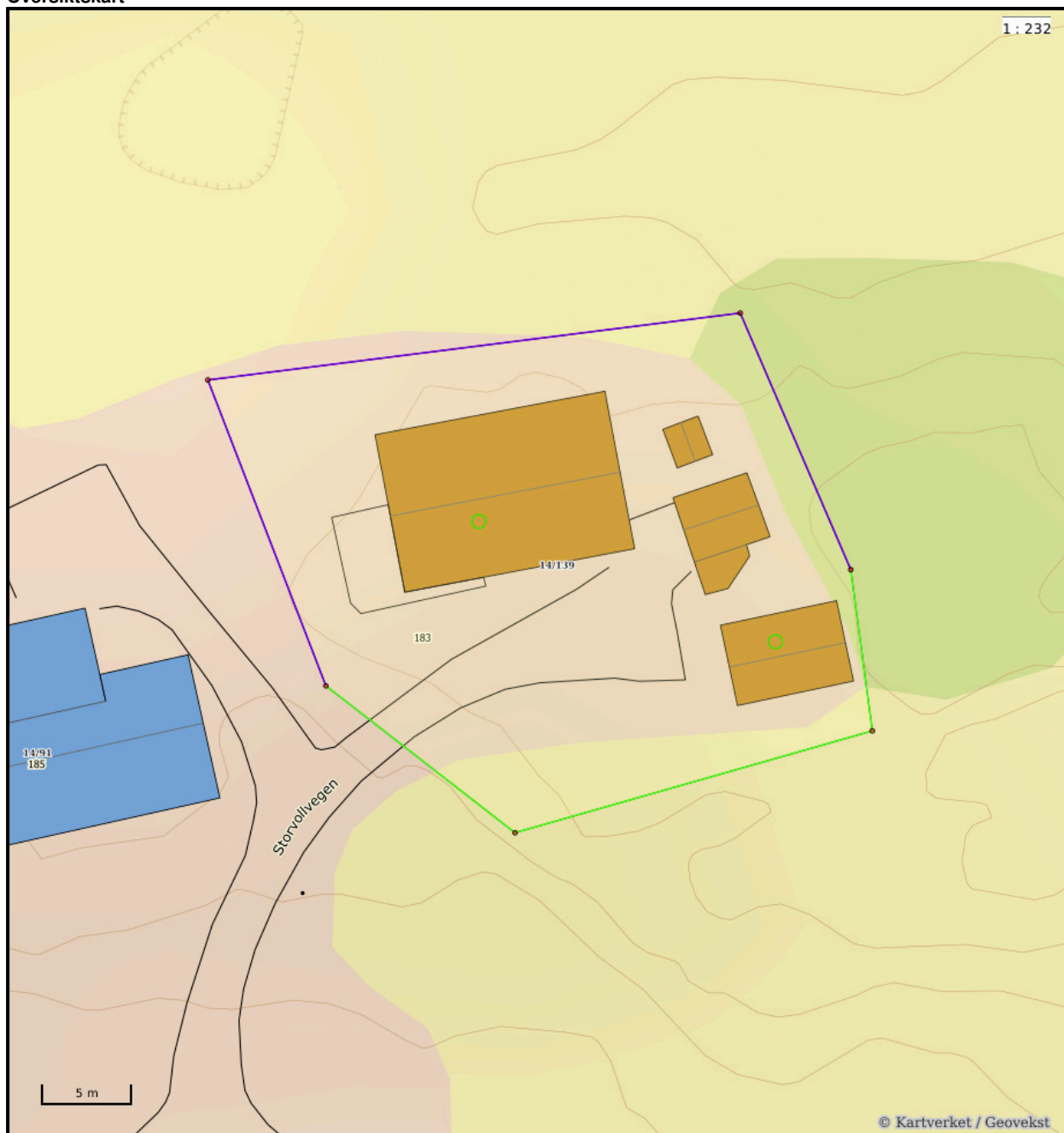
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ørjevatn Valborg	120850

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

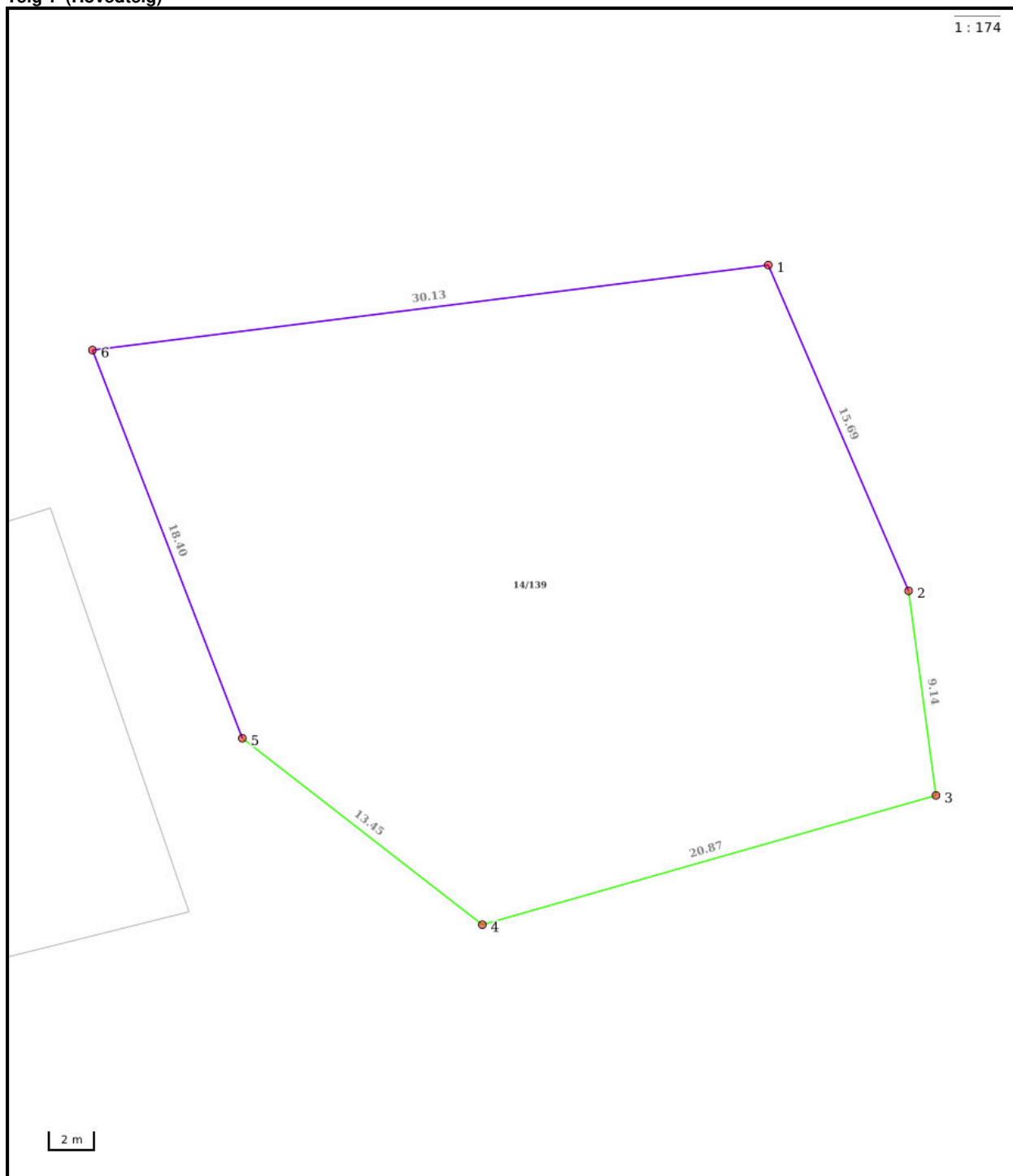
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater**Areal:** 752,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 192 429,03	605 161,50	15,69m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	100		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 192 415,28	605 169,05	9,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 192 406,38	605 171,11	20,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 192 398,79	605 151,67	13,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 192 406,00	605 140,32	18,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 192 422,46	605 132,10	30,13m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	100		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.



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 139

Adresse: Storvollvegen 183, 7900 RØRVIK

Referanse: 1707250039

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Vedlegg

2 vedlegg

Kommentar

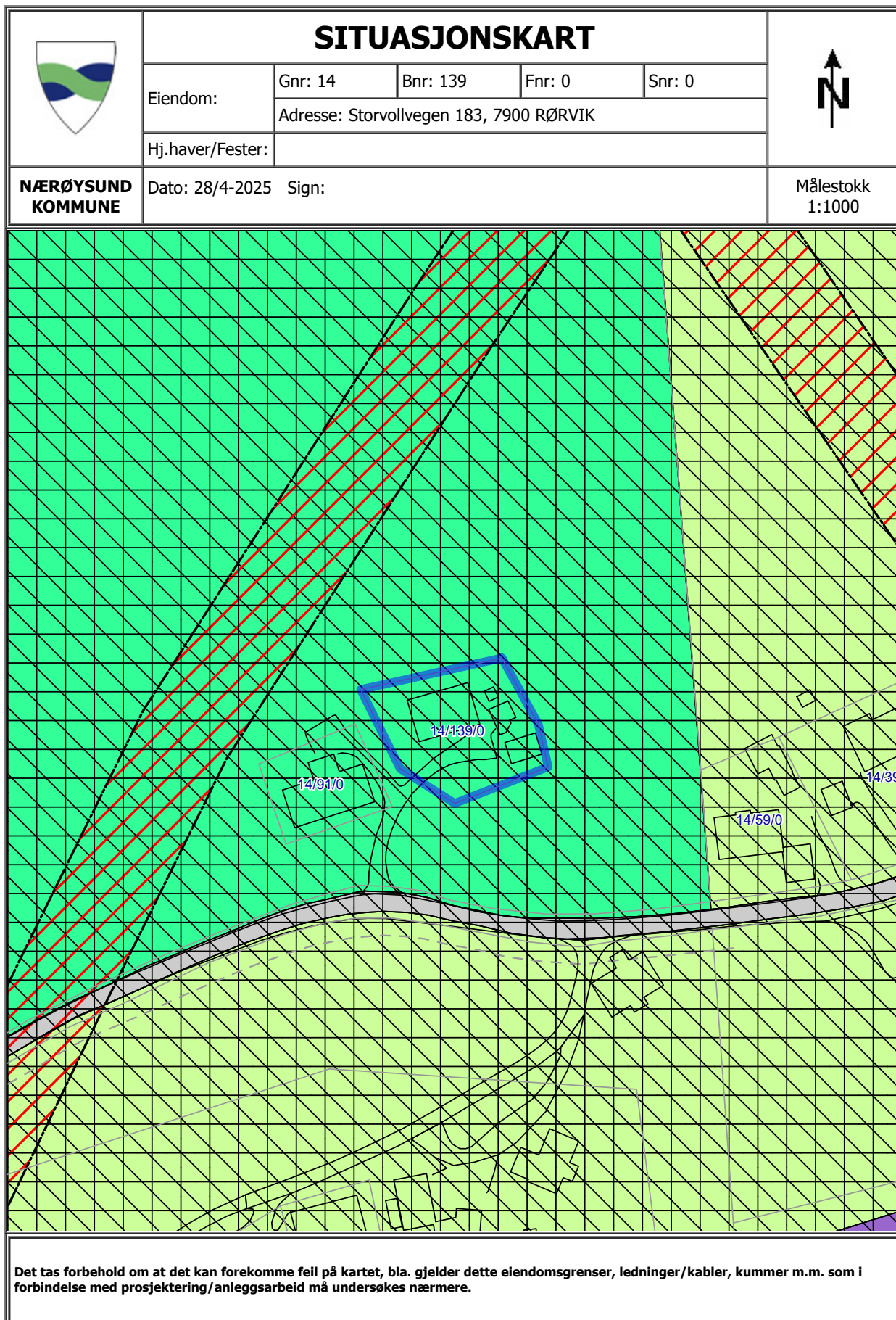
I gjeldende kommunedelplan for Marøya, ligger planen innenfor LNFR område BFN MA-1, område for spredt bolig fritids eller næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel for Nærøysund kommune har vært på 2. gangs høring. Planforslaget med bestemmelser etc. er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under kommunale planer-kommuneplanens arealdel Nærøysund. I forslag til ny plan er eiendommen foreslått avsatt til spredt bolig fritids eller næringsbebyggelse LS21

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.



Kommune: 5060 Nærøysund

Eiendom: 5060/14/139/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2025



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

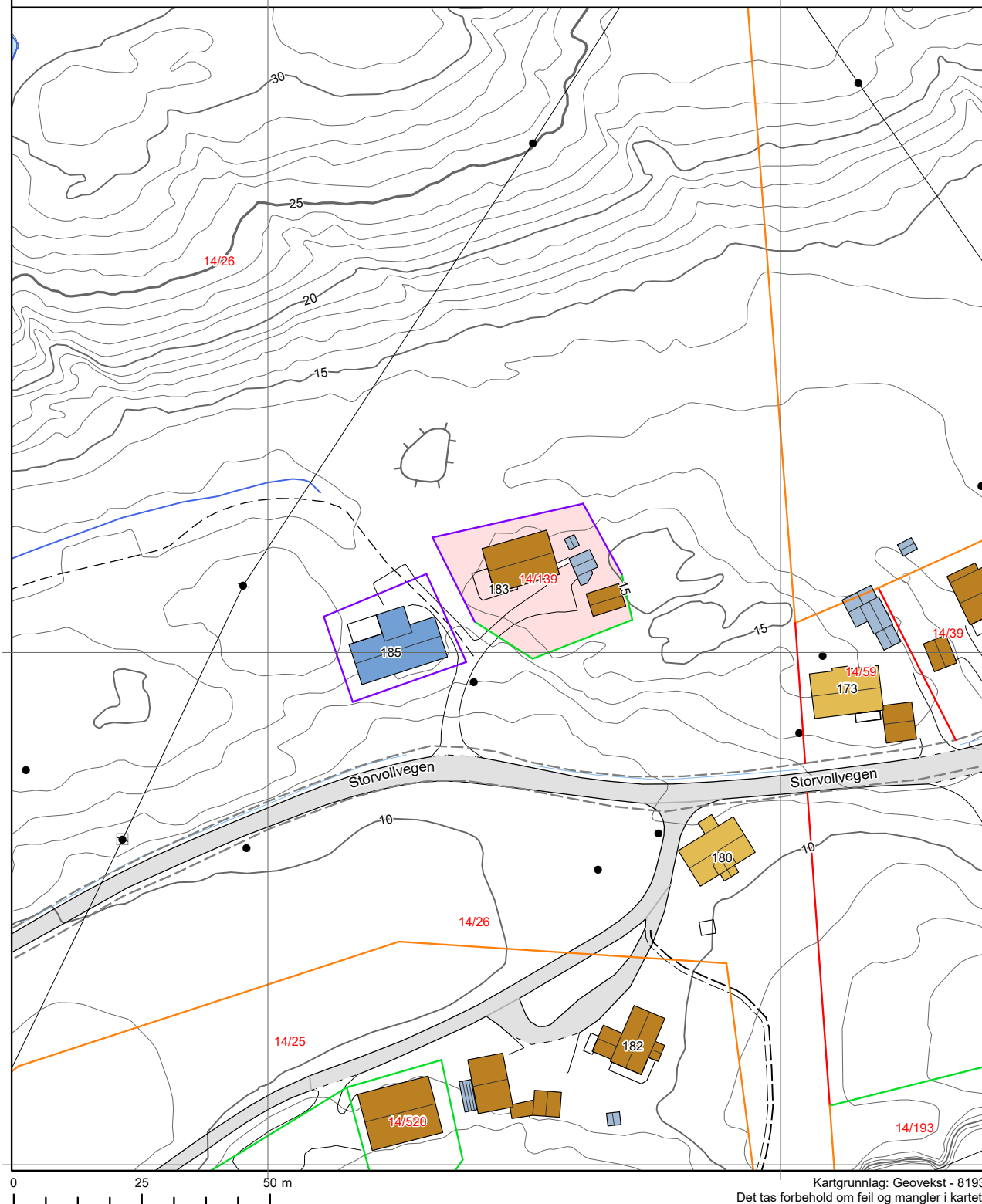
Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/14/139/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2025



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

RETURADRESSE:

Marie Myklebust
Storvollen
7900 Rørvik

SKJØTE

TINGLYST

12 FEB. 2001 873

SORENSKRIVEREN I

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1751	Nærøy kommune	14	139			

OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN:	☒ NEI ☐ JA	OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN:	☒ NEI ☐ JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE:	☐ NEI ☐ JA	BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER:	☒ NEI ☐ JA

BESKAFFENHET ☐ 1. BEBYGD ☒ 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM
☐ B	
TYPE	FRITTLIGGENDE I
☐ FB	



LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
☐ L ☐ K	☒ A	
EDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET
☐ BL		☐ AN

2. KJØPESUM

KR. 10.000,-

Doknr: 873 Tinglyst: 12.02.2001 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: ☐ JA ☒ NEI

OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)	EKSPPROPRIASJON	TVANGSAUKSJON	SKIFTEOPPGJØR	ANNET
☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	☒ 6	

3. SALGSVERDI / AVGIFTSGRUNNLAG

KR. 10.000,-

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
020234	Arne Johannes Østrem	1/3
050737	Ruth Helene Østrem Paulsen	1/3
060243	Per Oddvar Østrem	1/3

5. TIL

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
130252	Marie Myklebust	☐ JA ☐ NEI	1/1
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Eiendommen skal ha vei rett fra kommunal vei og til tomtegrensen.

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)
7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

- | | | |
|--|---|--|
| 1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)? | ☒ JA ☐ NEI | HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES. |
| 2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER? | ☐ JA ☒ NEI | HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES. |
| 3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG? | ☐ JA ☒ NEI | HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN. |

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED

Florø 06.07.2000

UTSTEDERS UNDERSKRIFT

*Arne Østrem
Ruth Østrem Paulsen
Per Oddvar Østrem*

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

Arne Johannes Østrem
Ruth Helene Østrem Paulsen
Per Oddvar Østrem

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT

Dagfrid Nesbø Frøyen
ADRESSE
Svarthammaren 12, Florø

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

DAGFRID NESBØ FRØYEN
SVARTHAMMAREN 12, FLORØ

2. VITNEUNDERSKRIFT

Per Olav Frøyen
ADRESSE
Svarthammaren 12, FLORØ

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

PER OLAV FRØYEN
SVARTHAMMAREN 12, FLORØ

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

ADRESSE

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED

BORTFESTERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

Nabolagsprofil

Storvollvegen 183

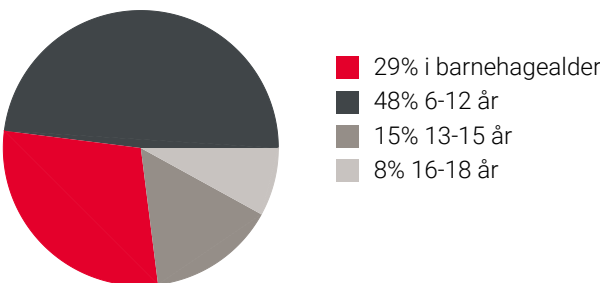
Offentlig transport

🚏 Storvold kai Linje 660	3 min 🚶 0.3 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	10 min 🚗

Skoler

Nærøysundet skole (1-7 kl.) 148 elever, 14 klasser	9 min 🚗 6.8 km
Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	11 min 🚗 7 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	9 min 🚗 6.1 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	22 min 🚗 21.5 km

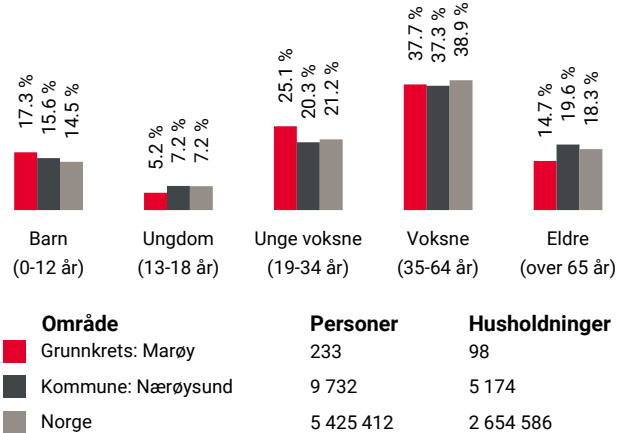
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

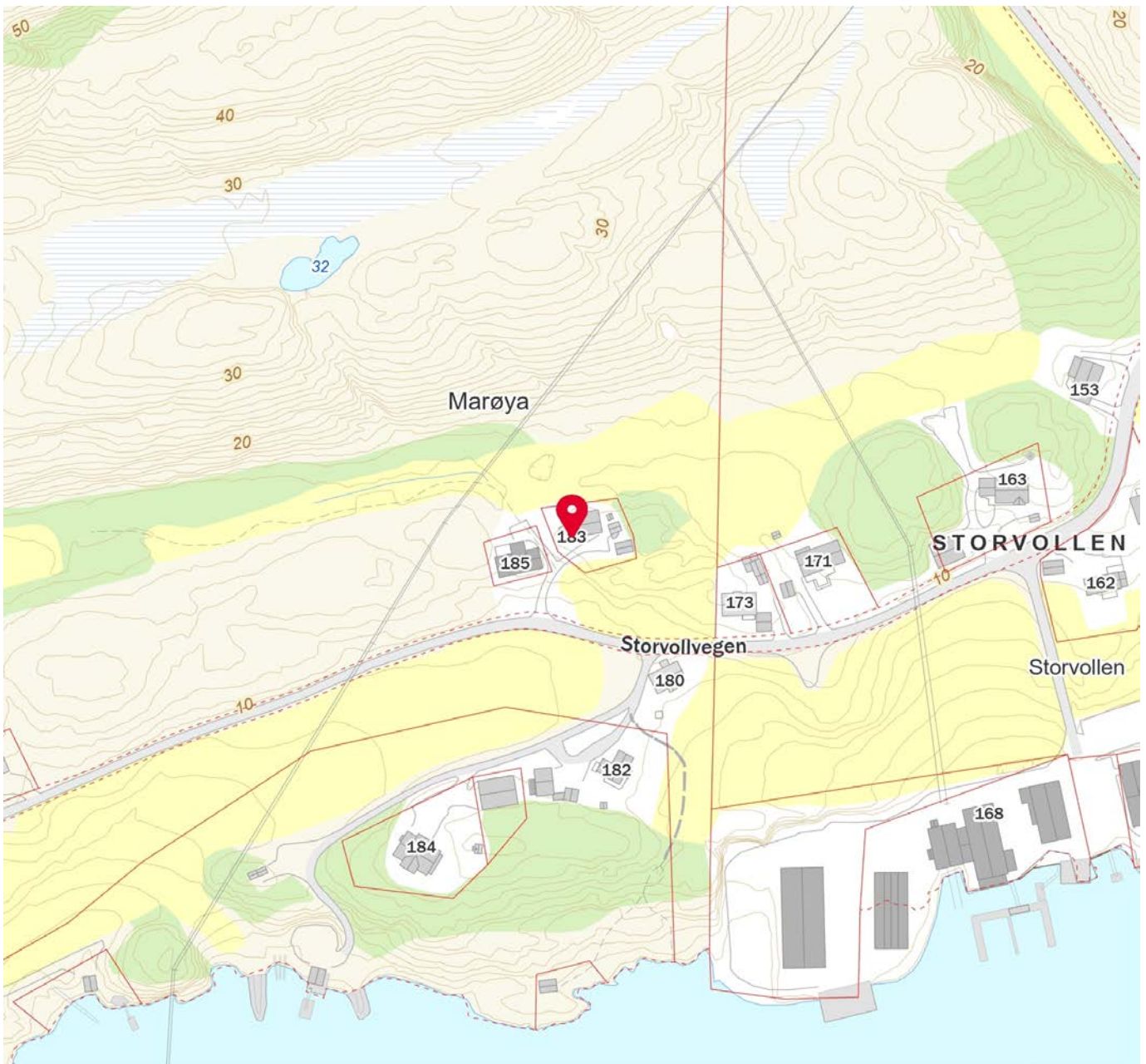
Trio barnehager (1-5 år) 39 barn	9 min 🚗 5.8 km
Ottersøy barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 🚗 6.8 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	10 min 🚗 6.1 km

Dagligvare

Kiwi Rørvik	8 min 🚗
Coop Extra Rørvik Post i butikk	9 min 🚗 5.8 km

Sport

⚽ Rørvik ungdomsskole Ballspill	8 min 🚗 5.6 km
⚽ Rørvik svømme Aktivitetshall, fotball, friidrett	9 min 🚗 5.8 km
🏊 Ox Gym Rørvik	8 min 🚗
🏊 FAST Rørvik	8 min 🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storrøysvegen 183
7900 RØRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre