

aktiv.



Midttunet 5A, 7900 RØRVIK

**Strøken enebolig med utsikt mot
Nærøysundet**



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 6 700 000,-
Omkostn.: Kr 168 850,-
Total ink omk.: Kr 6 868 850,-
Selger: Harrieth Horseng
Hans Andreas Gylseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 333/367 kvm
Tomtstr.: 997.5 m²
Soverom: 6
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 1214
Oppdragsnr.: 1707250033

Renovert bolig med utleieenhet i sokkel og utsikt mot Nærøysundet

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Midttunet 5 for salg

Om boligen

- betydelig oppgradert de siste par årene
- skiftet bordkledning, etterisolert 5 cm på to vegger
- innbygd vinskap med belysning
- det er lagt gips i taket på mellomstuen og kjøkkenet
- flott enstavs lamingulv i store deler av underetasje og 1. etg, hoveddel, med unntak av i gang og på vaskerom
- ny romslig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- nye store vinduer i front for å få frem utsikten mot Nærøysundet
- skattefri utleieleilighet i sokkel med egen inngang
- ytterdørere ble satt inn ny i 2024

Eiendommen

- utsikt mot Nærøysundet
- skjermet veranda og hage for både morgen og kveldssol
- flott utebelysning

Denne gleder vi oss til å vise frem!

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Energiattest	85
Kommunale avgifter	92
Kommunal tilknytning	93
El-rapport Tensio	94
Feierapport	95
Midlertidig brukstillatelse	96
Bygningsskisser	97
Matrikkelrapport	104
Planopplysninger	110
Situasjonskart	111
Nabolagsprofil	112
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 333 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 367 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 133 m² Entré, gang, vaskerom, bad hoveddel, soverom, garasje, 3 boder,

Utleiedel: Entré, kjøkken, bad, soverom og stue

BRA-e: 34 m² Bod, utvendig adkomst og garasje, med utvendig adkomst

1. etasje

BRA-i: 153 m² Bad, kjøkken, stue, 2 ganger, 3 soverom og 1 bod

2. etasje

BRA-i: 47 m² Stue, soverom og bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

27 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot tegninger i kommunalt arkiv.

I underetasje er det registrert et avvik i planløsning der deler av bod innenfor entre / vindfamg (hoveddel) er tatt i bruk som. vaskerom. Dette er en bruksendring og er søknadspliktig hos kommunen. Ut over dette ingen avvik i planløsning som er vurdert å

være søknadspliktig hos kommunen.

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

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

Kommentar: Ved avstand fra underliggende terreng til underkant vindu på over 5 meter er det krav til stige med ryggbøyle for å sikre rømning. Dette gjelder fra soverom i 2.etg. Vinduer er for små i forhold til minimumskrav til rømningsvindu for stue.

Kommentar areal: Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Terrasser på ca 52 m² er oppført under "åpent areal - TBA". Åpent areal i 2.etg samt fotavtrykk til trapp er ikke medregnet i areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

997.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 997,5 kvm. Tomten skråer mot vest. Er opparbeidet med plenareal og gruslagt parkering. Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Midttunet, en skjemet og rolig gate på Byåsen, Rørvik. Det er kun et par hundre meter til den populære turstien Svahyllveien, som også er inngangen til Bymarka. Her starter også den nye og veldig populære Frisbee-golf banen. Det er gang og sykkelvei til Sinkaberg Hansen Arena, til idrettsbanen, Rørvik barne og ungdomsskole og YNVS.

Adkomst

Følg Byåsbakken opp, sving inn på Bergveien, og videre mot høyre inn på Midttunet. Huset ligger på høyre side.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Steinalderskogen barnehage (1-5 år)

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)

Ril barnehage

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Rørvik båthavn, Linje 660

Fly: Rørvik lufthavn Rym

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I 2024 ble det lagt ny kledning, vindsperre på vest og sørvegg. Veggene er i tillegg etterisolert med 5 cm utvendig. fra gang. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Takkonstruksjonen over tilbygg fra ca 2005 er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer har datering for perioden 2003 og nyetablerte vinduer datert 2019 - 2023. På tilbygg er vinduer fra 2024. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Malt balkongdør i tre datert 2023.

Ytterdør i underetasje (utleiedel) er fra 2003. Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i vegg i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Nye rekkverk fra 2024.

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:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå / takfot.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal

aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Takrenner er fra byggeår og består av metall og plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn. Trappa er belagt med laminat i trinnene. Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper på vegg ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand. Håndløper anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 1.etg - 2.etg (tilbygg)

Trapp til 2.etg er en malt tretrapp fra byggeår 2005 med lukkede trinn. Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM: Ventilasjon:

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørrerskel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrerskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrerskel. Dette for bedre luftsirkulasjon /

luftutskiftning i rommet

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det ca 0,5 cm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket

1.ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegget er ikke klemmt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk.

Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.

Vurdering av avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Gulvbelegget er ikke klemmt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.

1.ETASJE > BAD: Ventilasjon:

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra henholdsvis 1992 og 2005. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 -

60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ny drenering på bakside bak garasje og ved hundegård. Arbeid utført i 2019. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt forbundet med boligens drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på deler fra byggeår, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. På eldste deler av drenering har den nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

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

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 24.04.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Ref.tidligere salgsoppgave

Arbeid utført av: Weddes

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp nye rør i rør til kjøkkenvask. koblet opp kjøkkenvask og oppvaskmaskin

Arbeid utført av: Rørtec

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

Svar: Ja

Beskrivelse: tilsig av vann fra inngangsdør og port i garasje. Vann renner til avløp i garasjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: se forrige punkt

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: Noe sprekker i overgang mellom ny peis og pipe

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

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

Beskrivelse: Mye av sikringskap er fornyet. Lagt nytt legdningsnett til kjøkken og spisestue. nye spotter i tak kjøkken, spisestue, gang nede

Arbeid utført av: Viteq

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

Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: En lader i garasje ved hovedinngang

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere eier hadde skrevet dette i sin salgsmelding. usikker på om dette mulig har blitt fjærnet nå i forbindelse med renovering av kjøkken og spisestue.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn 5 nye vinduer på vestvegg i nyere del av huset. Ettersisolert 5cm, ny asfaltplater, ny vindspærre og kledning på vest og sørvegg. Nytt stort kjøkkenvindu,

altandør og 2 store vinduer på spisestue/kjøkken (østvegg)

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjeller med egen inngang

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja dette er godkjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Carport (nordre garasje) er satt inn garasjeport i. mulig dette er søknadspliktig. Gjort av tidligere eier. Bod innenfor vaskerom er innredet og lagt varmekabler i. Brukes som tørkerom

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja nylig tatt måling

Radonmåling:

År: 2025

Verdi: 16

Innhold

2. Etasje: Stue, soverom og bod

1. Etasje: Bad, kjøkken, stue, 2 ganger, 3 soverom og 1 bod

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, bad hoveddel, soverom, garasje, 3 boder,

Utleiedel: Entré, kjøkken, bad, soverom og stue

Standard

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå / takfot. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, derav TG 2.

Takrenner er fra byggeår og består av metall og plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. I 2024 ble det lagt ny kledning, vindsperre på vest og sørvegg. Veggene er i tillegg etterisolert med 5 cm utvendig. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert

symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Det er adkomst til loftet via dør på et soverom og loftsluke med stige fra gang. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand. Takkonstruksjonen over tilbygg fra 2025 er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer har datering for perioden 2003 og nyetablerte vinduer datert 2019 - 2023. På tilbygg er vinduer fra 2024. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Malt balkongdør i tre datert 2023. Ytterdør i underetasje (utleiedel) er fra 2003. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Nye rekkverk fra 2024. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i boligen er godt vedlikeholdt. Nymalte vegger og nye gulv i hele boligen, foruten bad / vaskerom som er fra siste oppgradering av respektive rom. Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i sokkel er av støpt betong. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksemplvis underdimensjonering. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har elementpipe. Vedovn fra 2024 er etablert på stue i 1.etg. Sotluke på soverom i sokkel. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Veggene i underetasje er utforet og igjenkledd og er kledd med malt panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt på soverom i utleiedel og det er ved fuktsøk i

bunnsvill målt 8,4 vektprosent i bunnsvill, noe som er godt under skadelige verdier. Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn. Trappa er belagt med laminat i trinnene. Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper på vegg ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand. Håndløper anbefales etablert.

Trapp til 2.etg er en malt tretrapp fra byggeår 2005 med lukkede trinn. Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen i hovedsak hvite glatte dører fra 2024. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

Bad utleiedel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det ca 0,5 cm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Hulltaking er foretatt inne på soverom mot bad. Veggen er en støttemur av leca, utforet og igjenkledd på begge sider slik at kontroll av badside ikke er mulig. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad hoveddel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad i utleiedel og yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt

fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen. Av fast inventar på vaskerommet er det varmtvannsbereder, utslagsvask, rørfordelerskap og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Vaskerommet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel. Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert

Bad hoveddel, 1.etg:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørerskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk. Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusjsone uten å påvise unormale forhold. Ved fuktsøk er vektprosent i bunnsvill under målbare verdier. Ingen symptomer på skader er registrert.

KJØKKEN:

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet har laminat på gulv og malt panel på vegger.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Kjøkkenet har mekanisk

avtrekk over stekesone, ført ut. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Hovedkjøkkenet har innredning fra 2024 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, komfyr og platetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger. Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør). Det er kobber opp til bad i 1.etg. Rørfordelerdskap er etablert på vaskerom og har overløp til gulv med sluk. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere

muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen. Det er installert varmepumpe på stue i hoveddel som har produksjonsår 2011. I utleiedel er varmepumpa skiftet ut og i 2024. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig rengjøring av filter og utført jevnlig service. Varmtvannstanken er på 287 liter. Produksjonsår 2017. Er gulvmontert på vaskerom. Avrenning fra sikkerhetsventil er til gulv med sluk. Bereder har elektrisk tilkobling til fast punkt. Elanlegget er et skjult anlegg. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap. Eltilsyn er foretatt i boligen i 2018. Det er foretatt en del oppgraderinger siden. Dokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av fjell og sprengtrsteinsfylling. Dreneringen er fra henholdsvis 1992 og 2005. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kortlang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ny drenering på bakside bak garasje og ved hundegård. Arbeid utført i 2019. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt forbundet med boligens drenering. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på deler fra byggeår, derav TG 2 på konstruksjonen. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å være av

normal beskaffenhet. Terrenget rundt boligen skråer mot vest. Boligen har stedvis fall inn mot grunnmur. Det er foretatt tiltak for å begrense fukttilgangen til grunnmur. Grunnforholdene består av fjell / sprengtsteinsfylling. Slike fyllinger er erfaringsmessig godt drenerende og fallforholdet er derfor vurdert å ikke være av konstruksjonsmessig betydning. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik for bundet med terrengets fallforhold. Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg - 2005

Modernisering og nytt kjøkken (hoveddel) - 2024

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber i boligen.

Parkering

I garasje samt på oppstillingsplass på egen tomt

Solforhold

Meget gode solforhold fra tidlig morgensol på verandaen ved kjøkkenet og til gode solforhold frem til ca kl 21 på sommerkvelden på terrassen ved inngangspartiet.

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

31220027

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en årsverdi på 16 Bq/m³.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedovn. Det ble montert ny vedovn på stuen i 2024.

Feierappoort: Utført feiing 16.10.2023 - Lite sot

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

Energikarakter

D

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 6 700 000

Kommunale avgifter

Kr 36 121

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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

Eiendomsskatt

Kr 6 418

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 268 065

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 072 259

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 1214 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/210/1214:

12.11.1991 - Dokumentnr: 7171 - Best. om vann/kloakkledn.

Best. ang. bygging

Best. ang. stolpefeste og legging av kabler, forøvrig en rekke best.

09.04.2025 - Dokumentnr: 405721 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

24.09.1991 - Dokumentnr: 5828 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 215451 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:10 Bnr:1214

01.01.2020 - Dokumentnr: 330750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5050 Gnr:10 Bnr:1214

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Bolig datert 01.04.1992. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Delvis tilfylling med fall fra huset
- Puss av grunnmur og utv. maling/beis
- Montering av pipe over tak
- Anskaffelse av takstige av ikke brennbart materiale
- Montering av røykvarsler og slukkingsutstyr
- Det er for stor åpning i trapperekverk
- Montering av utv.trapp
- Avtrekk fra våtrom føres opp over tak

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og friområde. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

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

6 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 500 (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))

168 850 (Omkostninger totalt)

184 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 868 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 884 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 887 550 (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 168 850

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.

Meglervederlag

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

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 600 Utlegg fotograf 1043

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

Totalt kr: 90 275

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

03.05.2025



































Midttunet 5 A

1.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

Midttunet 5 A

2. etg.



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

Midttunet 5 A

Sokkel



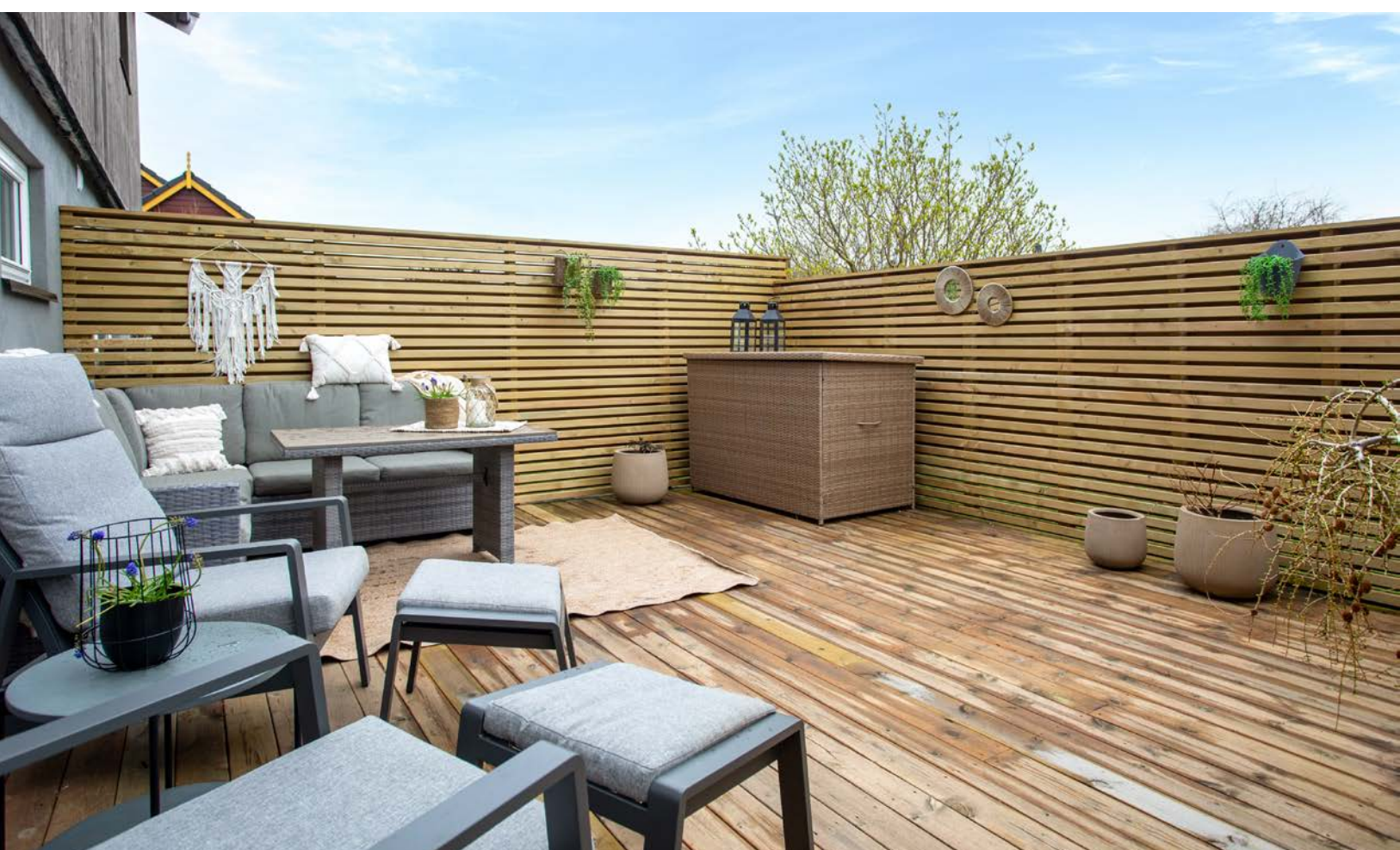
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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













Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

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



IDA
GULLIKSEN

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



TONE
INGEBRIGTSEN

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

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



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

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Andreas Gylseth	Harrieth Horseng
Gateadresse	
Midttunet 5A	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB
Polise/avtalnr.	31220027

Document reference: 1707250033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ref.tidligere salgsoppgave
Arbeid utført av	Weddes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nye rør i rør til kjøkkenvask. koblet opp kjøkkenvask og oppvaskmaskin
Arbeid utført av	Rørtec

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	tilsig av vann fra inngangsdør og port i garasje. Vann renner til avløp i garasjen.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	se forrige punkt
-------------	------------------

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	Noe sprekker i overgang mellom ny peis og pipe.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Mye av sikringskap er fornyet. Lagt nytt legdningsnett til kjøkken og spisestue. nye spotter i tak kjøkken, spisestue, gang nede
Arbeid utført av	Viteq

Filer

[Sjekkliste - Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko.pdf](#)

[Sjekkliste - Nexans varmekabler.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 13099.pdf](#)

[Sjekkliste - Sluttkontroll.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering 5 Sikre.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 12822.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering 5 Sikre.pdf](#)

[Sjekkliste - Sluttkontroll.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 12327 \[Renovering av kjøkken og stue\].pdf](#)

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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

En lader i garasje ved hovedinngang
- 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
Beskrivelse

Tidligere eier hadde skrevet dette i sin salgsmelding. usikker på om dette mulig har blitt fjernet nå i forbindelse med renovering av kjøkken og spisestue.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn 5 nye vinduer på vestvegg i nyere del av huset. Ettersisolert 5cm, ny asfaltplater, ny vindspærre og kledning på vest og sørvegg. Nytt stort kjøkkenvindu, altandør og 2 store vinduer på spisestue/kjøkken (østvegg)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Leilighet i kjeller med egen inngang
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Ja dette er godkjent
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Carport (nordre garasje) er satt inn garasjeport i. mulig dette er søknadspliktig. Gjort av tidligere eier. Bod innenfor vaskerom er innredet og lagt varmekabler i. Brukes som tørkerom
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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
Beskrivelse

Ja nylig tatt måling
- 21.1 Radonmåling
Ar

2025

Verdi

16
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707250033

Tilleggs kommentar

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: 1707250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Gylseth	292adfbaf19fdd23a01dc897 203ca89f961b0ad5	22.04.2025 07:35:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harrieth Horseng	cf398a8eb164f69860f65a3 519902082fddeded	22.04.2025 08:32:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707250033

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Midttunet 5 A, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 1214

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 18795-1153

Referansenummer: WN2557

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå / takfot.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, derav TG 2.

Takrenner er fra byggeår og består av metall og plast.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

I 2024 ble det lagt ny kledning, vindsperre på vest og sørvegg.

Veggene er i tillegg etterisolert med 5 cm utvendig.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Det er adkomst til loftet via dør på et soverom.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Takkonstruksjonen over tilbygg fra 2005 er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har datering for perioden 2003 og nyetablerte vinduer datert 2019 - 2023.

På tilbygg er vinduer fra 2024.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024.

Malt balkongdør i tre datert 2023.

Ytterdør i underetasje (utleiedel) er fra 2003.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.

Nye rekkverk fra 2024.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater i boligen er godt vedlikeholdt. Nymalte vegger og nye gulv i hele boligen, foruten bad / vaskerom som er fra siste oppgradering av respektive rom.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i sokkel er av støpt betong.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har elementpipe.

Vedovn fra 2024 er etablert på stue i 1.etg.

Sotluke på soverom i sokkel.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Veggene i underetasje er utført og igjenkledd og er kledd med malt panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utførede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Hulltaking er foretatt på soverom i utleiedel og det er ved fuktsøk i bunnsvill målt 8,4 vektprosent i bunnsvill, noe som er godt under skadelige verdier.

Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappa er belagt med laminat i trinnene.

Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper på vegg ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Håndløper anbefales etablert.

Trapp til 2.etg er en malt tretrapp fra byggeår 2005 med lukkede trinn.

Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen i hovedsak hvite glatte dører fra 2024.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleiedel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det ca 0,5 cm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Hulltaking er foretatt inne på soverom mot bad. Veggene er en støttemur av leca, utført og igjenkledd på begge sider slik at kontroll av badside ikke er mulig. Det er foretatt fuksøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad hoveddel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad i utleiedel og yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuksøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Av fast inventar på vaskerommet er det varmtvannsbereder,

utslagsvask, rørfordelerskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad. Det er derfor ikke

mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuksøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang belegg / sluk.

Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Ved fuksøk er vektprosent i bunnsvill under målbare verdier.

Ingen symptomer på skader er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Rommet har laminat på gulv og malt panel på vegger.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Hovedkjøkkenet har innredning fra 2024 med slette fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, komfyr og platetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekket fungerer ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

Det er kobber opp til bad i 1.etg.

Rørfordelerskap er etablert på vaskerom og har overløp til gulv med sluk.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god

Beskrivelse av eiendommen

stand.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader
forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av
boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere
muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Det er installert varmepumpe på stue i hoveddel som har
produksjonsår 2011.

I utleiedel er varmepumpe skiftet ut og i 2024.

Ca 2005 i entre, underetasje i hoveddel.

Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig rengjøring av filter og
utført jevnlig service.

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Produksjonsår 2017.

Er gulvmontert på vaskerom. Avrenning fra sikkerhetsventil er til
gulv med sluk.

Bereder har elektrisk tilkobling til fast punkt.

Elanlegget er et skjult anlegg. Sikringsskap er etablert på teknisk
rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget
foreligger i plastmappe inne i sikringsskap. Eltilsyn er foretatt i
boligen i 2018.

Det er foretatt en del oppgraderinger siden.

Dokumentasjon foreligger.

Branntekniske forhold: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge
for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall
røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver
etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone
utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på
oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Det er nyere brannvarslere og slukkeapparat har nylig hatt service.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengtrsteinsfylling.

Dreneringen er fra henholdsvis 1992 og 2005.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets
etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig
fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig
aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-
lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring
hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for
inspeksjon.

Ny drenering på bakside bak garasje og ved hundegård. Arbeid
utført i 2019.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt forbundet med
boligens drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet
på deler fra byggeår, derav TG 2 på konstruksjonen.

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

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å
være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Terrenget rundt boligen skrår mot vest.

Boligen har stedvis fall inn mot grunnmur. Det er foretatt tiltak for å
begrense fukttilgangen til grunnmur.

Grunnforholdene består av fjell / sprengtsteinsfylling. Slike fyllinger
er erfaringsmessig godt drenerende og fallforholdet er derfor
vurdert å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik for
bundet med terrengets fallforhold.

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er
tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen
er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen. Mer
enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann
og avløpsledninger, derav TG 2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

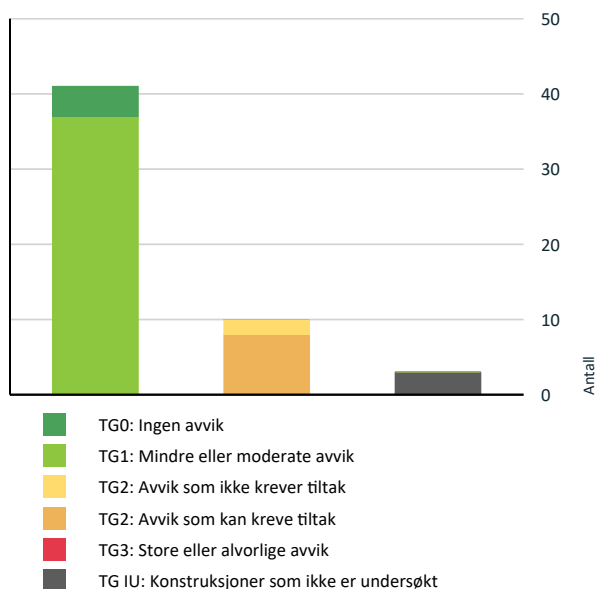
Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot
tegninger i kommunalt arkiv.

I underetasje er det registrert et avvik i planløsning der deler
av bod innenfor entre / vindfang (hoveddel) er tatt i bruk
som vaskerom. Dette er en bruksendring og er søknadspliktig
hos kommunen.

Ut over dette ingen avvik i planløsning som er vurdert å være
søknadspliktig hos kommunen.

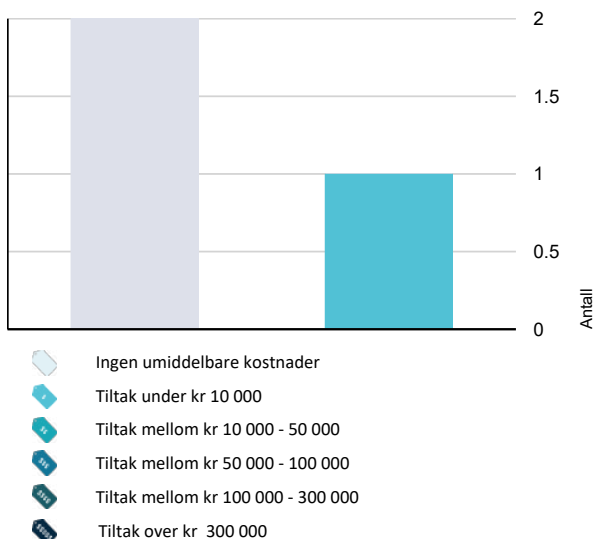
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 1.etg - 2.etg (tilbygg) [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1992

Kommentar
Webmatrikkel

Standard

Boligen er oppført på grunnmur av leca.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Tak med saltaksform er tekket med betongtakstein.
Vinduer består av 2 og 3 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.
Boligen er betydelig oppgradert siste 2 år.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg
2024	Modernisering Nytt kjøkken (hoveddel)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå / takfot.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner er fra byggeår og består av metall og plast.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Fasade/kledning har stående bordkledning.
I 2024 ble det lagt ny kledning, vindsperre på vest og sørvegg. Veggene er i tillegg etterisolert med 5 cm utvendig.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Kaldloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er adkomst til loftet via dør på et soverom.
Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - lukket konstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygg fra 2005 er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har datering for perioden 2003 og nyetablerte vinduer datert 2019 - 2023.
På tilbygg er vinduer fra 2024.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024.
Malt balkongdør i tre datert 2023.
Ytterdør i underetasje (utleiedel) er fra 2003.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Nye rekkverk fra 2024.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i boligen er godt vedlikeholdt. Nymalte vegger og nye gulv i hele boligen, foruten bad / vaskerom som er fra siste oppgradering av respektive rom.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i sokkel er av støpt betong.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vedovn fra 2024 er etablert på stue i 1.etg.

Sotluke på soverom i sokkel.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene i underetasje er utført og igjenkledd og er kledd med malt panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Hulltaking er foretatt på soverom i utleiedel og det er ved fuktsøk i bunnsvill målt 8,4 vektprosent i bunnsvill, noe som er godt under skadelige verdier. Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappa er belagt med laminat i trinnene.

Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper på vegg ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Håndløper anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper - 1.etg - 2.etg (tilbygg)

Trapp til 2.etg er en malt tretrapp fra byggeår 2005 med lukkede trinn.

Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløper ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak hvite glatte dører fra 2024.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.
Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

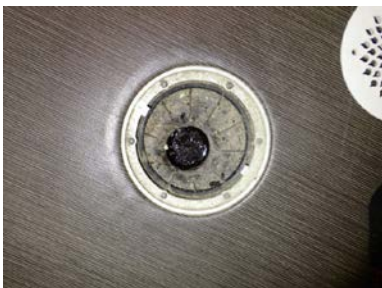
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av fast inventar på vaskerommet er det varmtvannsbereder, utslagsvask, rørfordelerskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Dette begrenser luftutsiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutsiftning i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

1 TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad i utleiedel og yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det ca 0,5 cm fall fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt inne på soverom mot bad. Veggen er en støttemur av leca, utforet og igjenkledd på begge sider slik at kontroll av badside ikke er mulig.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang beleg / sluk.

Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Gulvbelegget er ikke klemt til sluket med slukets klemring. Det er smurt over med silikonbasert masse som tetting. Dette er ikke en god og varig løsning da det kan oppstå lekkasjer i overgang beleg / sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med bakgrunn i dette anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørerskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

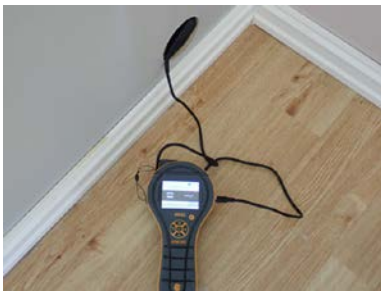
- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktsøk er vektprosent i bunnsvill under målbare verdier.
Ingen symptomer på skader er registrert.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleiedel

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Rommet har laminat på gulv og malt panel på vegger.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleiedel

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2024 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, komfyr og platetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekket fungerer ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).
Det er kobber opp til bad i 1.etg.
Rørfordelerdskap er etablert på vaskerom og har overløp til gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilerende av boligen.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i hoveddel som har produksjonsår 2011.
I utleiedel er varmepumpa skiftet ut og i 2024. .
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig rengjøring av filter og utført jevnlig service.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.
Produksjonsår 2017.
Er gulvmontert på vaskerom. Avrenning fra sikkerhetsventil er til gulv med sluk.
Bereder har elektrisk tilkobling til fast punkt.

1 TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elanlegget er et skjult anlegg. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap. Eltilsyn er foretatt i boligen i 2018.
Det er foretatt en del oppgraderinger siden.
Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger kontroll rapport fra 2018. Avvik er lukket.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres

Tilstandsrapport

tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Det er nyere brannvarslere og slukkeapparat har nylig hatt service.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengtrsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra henholdsvis 1992 og 2005.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ny drenering på baksida bak garasje og ved hundegård. Arbeid utført i 2019.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt forbundet med boligens drenering.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på deler fra byggeår, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

På eldste deler av drenering har den nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen skråer mot vest.

Boligen har stedvis fall inn mot grunnmur. Det er foretatt tiltak for å begrense fukttilgangen til grunnmur.

Grunnforholdene består av fjell / sprengtsteinsfylling. Slike fyllinger er erfaringsmessig godt drenerende og fallforholdet er derfor vurdert å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik for bundet med terrengets fallforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

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.

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

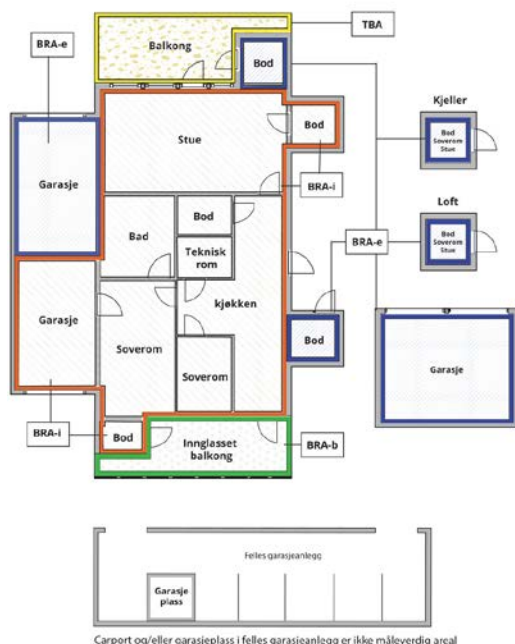
Hva er måleverdig areal?

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	133	34		167	27
1.etasje	153			153	25
2.etasje	47			47	
SUM	333	34			52
SUM BRA	367				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Vaskerom, Bad hoveddel, Soverom, Garasje, 3 boder, Entré utleiedel, Kjøkken utleiedel, Bad utleiedel, Soverom utleiedel, Stue utleiedel	Bod, utvendig adkomst, Garasje, med utvendig adkomst	
1.etasje	Bad, Kjøkken, Stue, 2 ganger, 3 soverom, 1 bod		
2.etasje	Stue, Soverom, Bod		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Terrasser på ca 52 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Åpent areal i 2.etg samt fotavtrykk til trapp er ikke medregnet i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot tegninger i kommunalt arkiv.

I underetasje er det registrert et avvik i planløsning der deler av bod innenfor entre / vindfag (hoveddel) er tatt i bruk som vaskerom. Dette er en bruksendring og er søknadspliktig hos kommunen.

Ut over dette ingen avvik i planløsning som er vurdert å være søknadspliktig hos kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er betydelig oppgradert de siste 2 årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved avstand fra underliggende terreng til underkant vindu på over 5 meter er det krav til stige med ryggbøyle for å sikre rømning. Dette gjelder fra soverom i 2.etg.

Vinduer er for små i forhold til minimumskrav til rømningsvindu for stue.

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	280	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1214		0	997.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midttunet 5 A

Hjemmelshaver

Hans Andreas Gylseth og Harrieth Horseng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i bydelen Byåsen, ca 1,5 km vest for Rørvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten skrår mot vest. Er opparbeidet med plenareal og gruslagt parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 725 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2023	
2	28.04.2025	
3	30.04.2025	
4	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

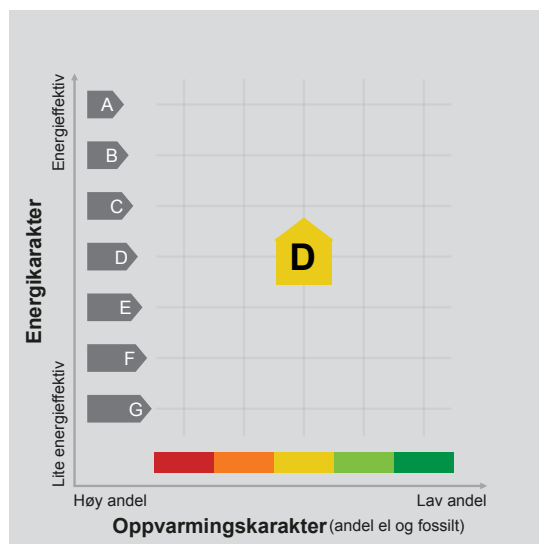
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Midttunet 5A
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	1214
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10982219
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3bbb598-8d67-448f-a7fc-df9b06c2464d
Dato	04.07.2023
Innmeldt av	STALE HJELMSETH



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

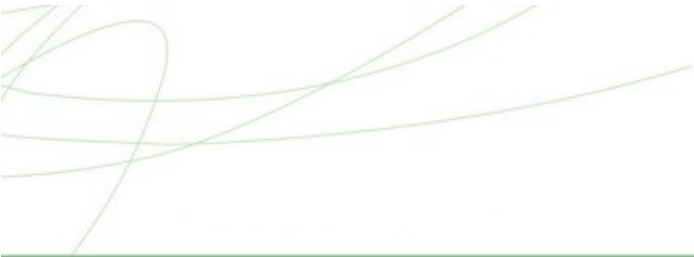
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

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.

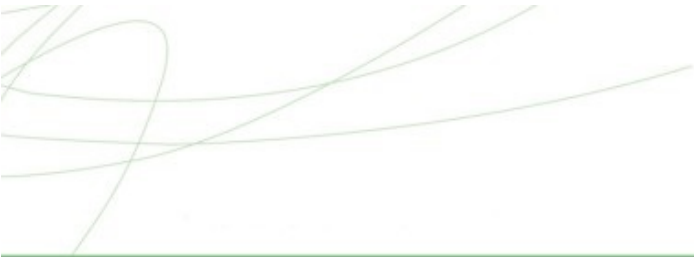
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Fyr riktig med ved
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

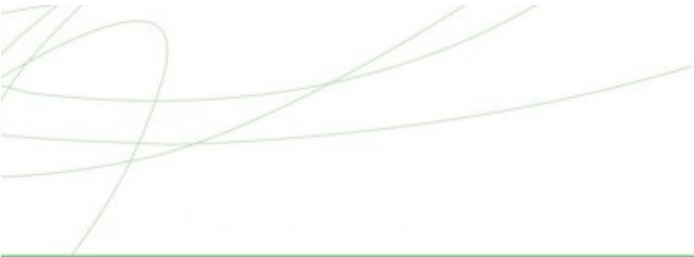
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	368
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Midttunet 5A
Postnummer: 7900
Sted: RØRVIK
Kommune: Nærøysund
Bolignummer: H0101
Dato: 04.07.2023 18:57:40
Energimerkenummer: 3bbb598-8d67-448f-a7fc-df9b06c2464d

Kommunennummer: 5060
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 1214
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10982219

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 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: 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1214**Adresse:** Midttunet 5A, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250033

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		11339,93
Avløp		11679,19
Renovasjon		12406
Branntilsyn, feiing		696
Eiendomsskatt		6418

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1214**Adresse:** Midttunet 5A, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250033

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	210	Bruksnr:	1214	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Midttunet 5A, 7900 RØRVIK						
Dato:	10.04.2025	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:	05.10.2017	
Merknader:		

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: torsdag 10. april 2025 08:29
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8441111

Ny melding om din Infoland®-ordre #8441111

Ordre referanse: 1707250033

10-04-2025 08:29:00 Utført feiing 16.10.2023 - Lite sot.

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

Productdata

Matrikkel: 5060/210/1214/0/0 Id: 154557544 Label: Midttunet 5A, 7900 RØRVIK H0101 Type: ENEBOLIG
M/HYBEL/SOKKELLEIL. Bygningstype: 112 ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL. Byggeår: 31/03-1992 Etasjer: 3
Bruksareal_bygning: 336.0 Adresse: Midttunet 5A, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 336.0
Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0: Harrieth Horseng Andelseier1: Hans
Andreas Gylseth Plassering: Ikke relevant Etasjepla

Kommune

VIKNA

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Øyvind Fjukstad
Midttunet 5
7900 RØRVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendomsbyggested

Gnr.

Bnr.

Festlenr.

Saksjonsnr.

Midttunet 5, 7900 RØRVIK

10

12144

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

30.05.91

Nybygg

Bolig

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Byggetillatelse

13.08.91

43/91

Beskrivelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget

Bygningsnr.: 10982219

Ferdigstillelse må begjæres når nedensstående arbeid er utført

- 1 Delvis tilfylling med fall fra huset
- 2 Puss av grunnmur og utv. maling/beid
- 3 Montering av pipe over tak
- 4 Anskaffelse av takstige av ikke brennbart materiale
- 5 Montering av røkvarsler og slukningsutstyr
- 6 Det er for stor åpning i trapperekkeverk
- 7 Montering av utv. trapp
- 8 Avtrekk fra våtrom føres opp over tak

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Pkt. 5 og 6 umiddelbart, resten innen 6 mnd.

Underskrift

Sted

Rørvik

Dato

01.04.92

Stempel/underskrift

VIKNA BYGNINGSRÅD
7900 RØRVIK

Per Leirvik

Kopi sendt til

☒ ansvarshavende

Navn A/S Bobygg v/S. Brøndbo

Adresse

7970 KOLVEREID

☒ andre

Navn Feier

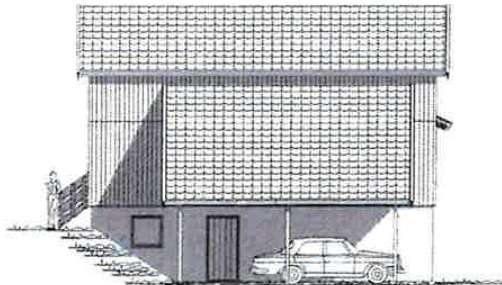
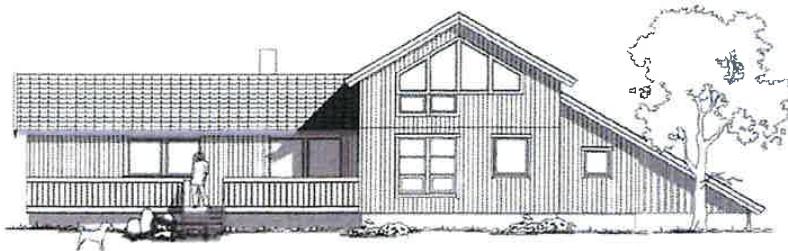
Adresse

Navn Renovatør

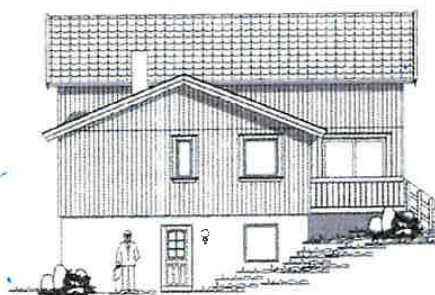
Adresse

Navn Ligningskontoret

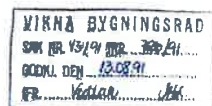
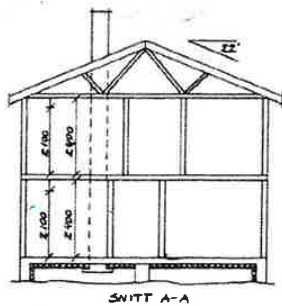
Adresse



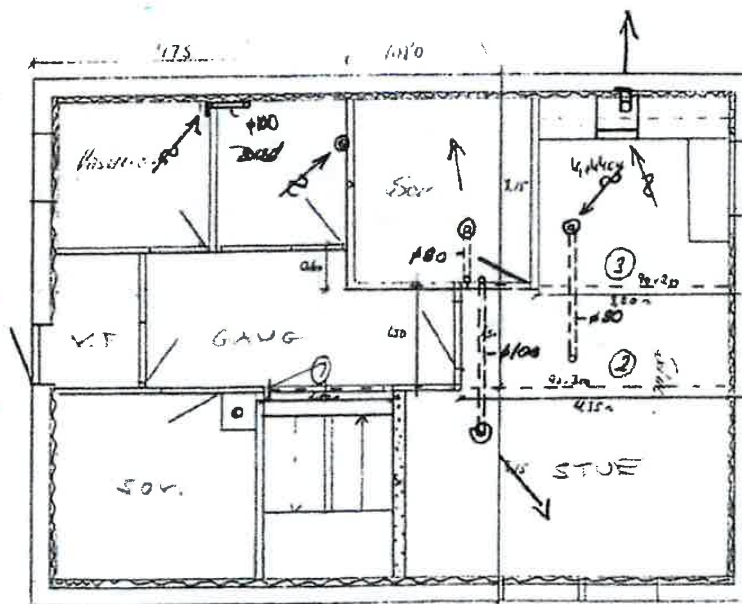
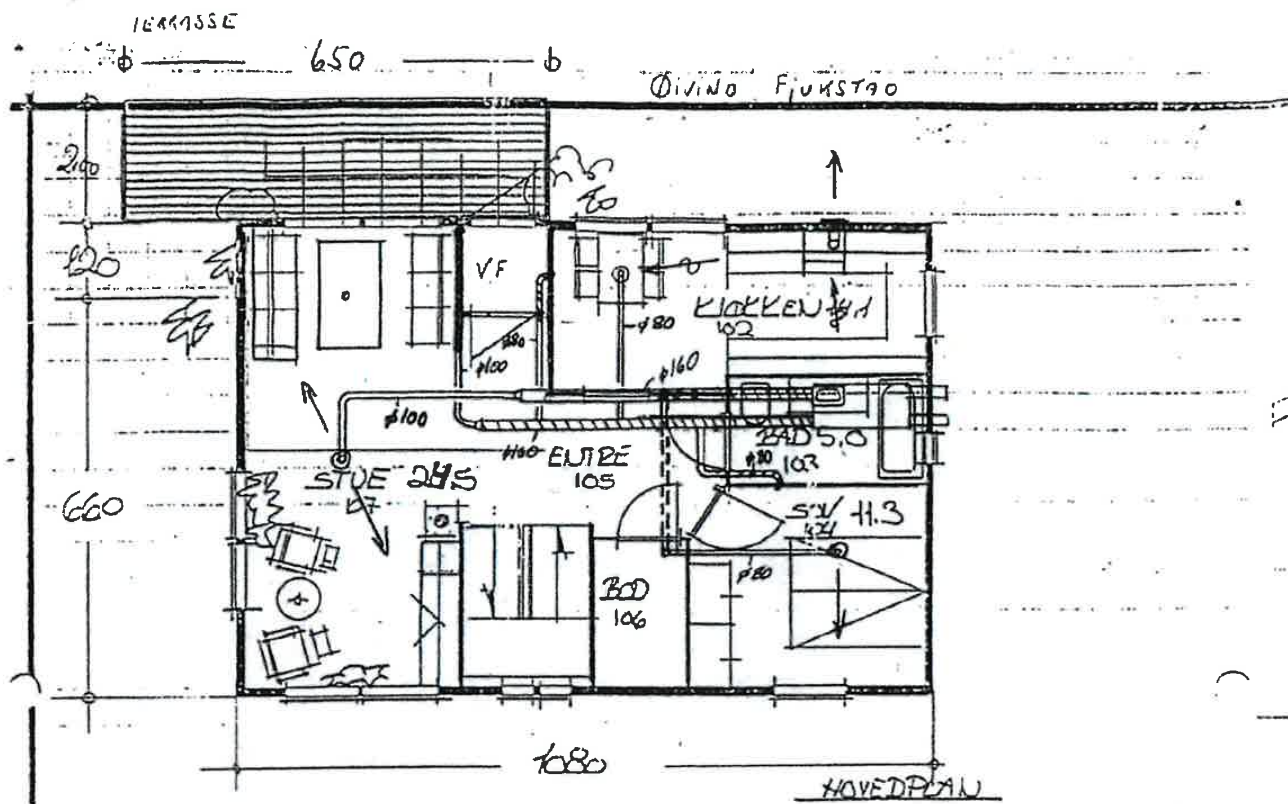
A		Div. endringer		BYG	21.05.2003
REV.	ART.	REVISJONEN GJØRER		SOA	DATE
Fyllingsverv		Line og Terje Fjær		DATE	27.02.2003
Byggesaks		7900 RØRVIK		TEGNE	ogt
Kommune		Vikna	246 10	MA	1 : 100
Tillegg til anbud		Forslag	214	PRESTJEN	2051
Byggplanleggeren		Skriftlig 2. B		TEGNE	196
		100 140 225			504
		Tillegg til 140 225			
		Tillegg til 140 225			



A. 01. endringer		01.05.2003
REV. NO.	REV. NO. 01.05.2003	01.05.2003
Tilstandsbet.	Line og Tere Flør	27.02.2003
Byggeskisse	7900 RØRVIK	01.05.2003
Føringsplan	Vikna	1 : 100
Tilbygg til anlegg	F. 1000	2051
Byggplanleggeren		01.05.2003
Sjefen i 3. etg. 10.05.2003		01.05.2003
Sjefen i 2. etg. 10.05.2003		01.05.2003
Sjefen i 1. etg. 10.05.2003		01.05.2003



		Namdals Hus als		TEKNISK PLAN OG SKITT		BOKN (BOKN) MÅL 1:100
INNGANG - OFFISIELL ATTERKOMST DOKUMENTERINGSKONTAKT HAVIKEN 1 - 7801 NAMNOS						
PROJEKTSJEF B. FJURSTAD		ARKIVANSJEF TRØD RØRVIK				KOMMUNENSJEF
PROJEKT BYGGESKISSE	TYPE TRUKKET	BEREGNET AREAL 117	BYGGET AREAL 105	BEREGNET AREAL 105		
SIVILINGENIØR M.R.	TEGNER 6-5-91	KONTROLLERER D.A.D.	BYGNING TEKNIKKEN	ARKIVANSJEF REKVISIT		



Under anvisninger til de to nye (D, D, D)
 Hus: 30 x 198
 Rigtig: 24 x 198

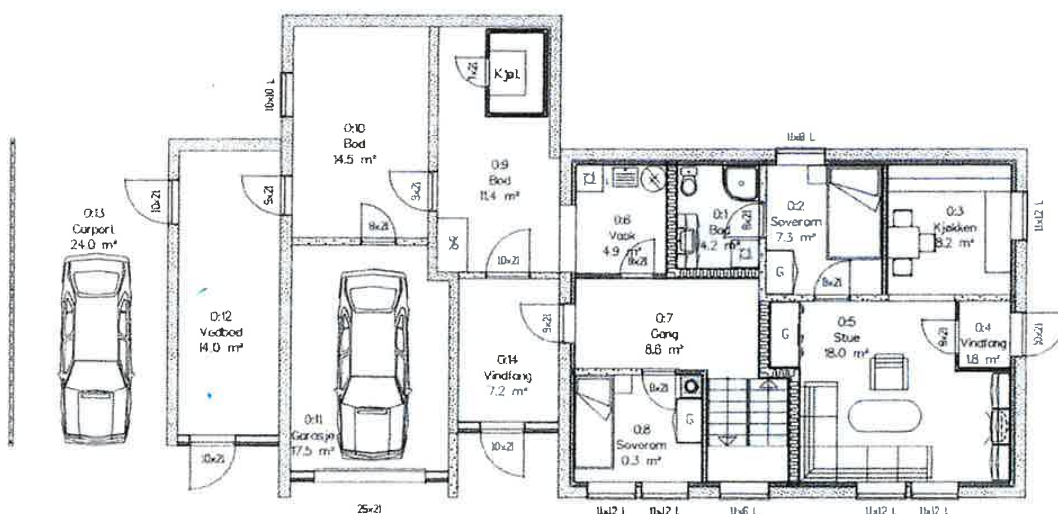
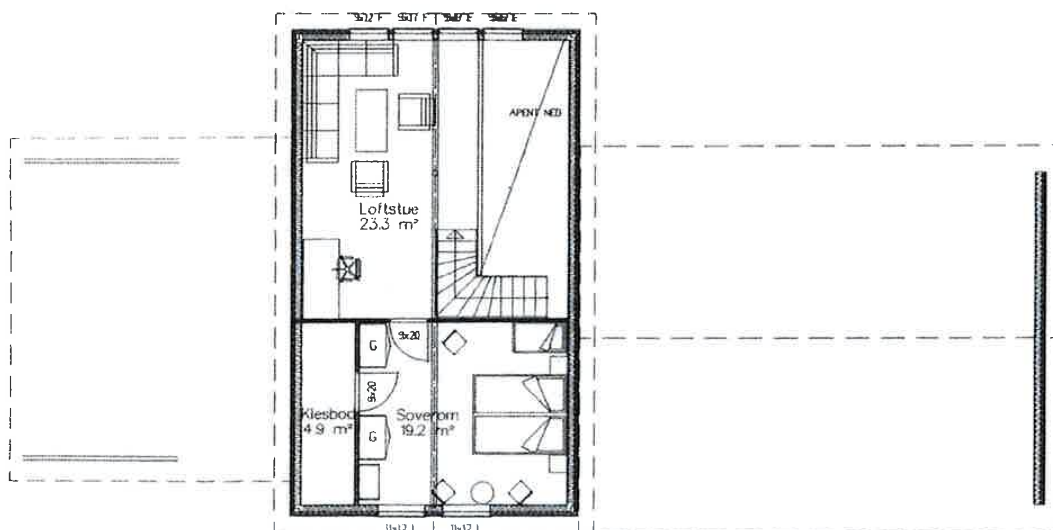
Alt i bygningstegnet
 1. 2. 3.

Ingeniør K.G.Nilsen AS

ENERGI OG KLIMATEKNIKK

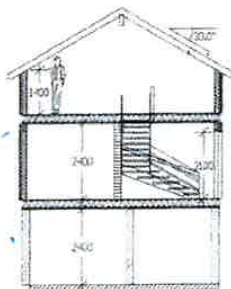
Vestre Rosten 78, 7075 Tiller

Tlf.: 07-89 04 00/060-53 155



VIKNA KOMMUNE - Teknisk styre
Sak nr. 088/03 Jnr.
Gjeld. 01.07.03 Jnr. Und. tek.

A		Div endringer	ags	21.05.2003
REV.	ANT.	REVIDERENDE GJELDER	SEAL	DATO
Tilleggshaver		Line og Terje Fjær	27.02.2003	
Byggplasse		7900 RØRVIK	TEGN	
Kommune		Vikna	1 : 100	
Tilbygg til anebolig		Plantegegn	PROSJAR	
Byggplanleggeren		Swenne og Jnr. 180 NARVOS	TEGN NR	
		Telefon : 142 73 232	502	
		Telefax : 142 73 233		



From no. 0581 03 Jm
Date 01.09.03 Jm Vedboke

	A	Dlv startinger	Sigs	20.05.2003
	Kv	nr	nr	nr
Tidspunkt	Line og Terje Flør		Dato	27.02.2003
Begge	7900 RØRVIK		Luk	også
Garnus	Vikna	Nr 10	Rnr	1214
Fylgssj	arebelle	Plantesting	Mønstre	! : 100
			2001	
<i>Bugsplanleggeren</i>			FEK NR	
			501	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 210, Bruksnr 1214 **Kommune:** 5060 Nærøysund

Adresse:

Veiadresse: Midttunet 5 A, gatenr 7600
7900 Rørvik

Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 407 Byåsen

Valgkrets: 15 Rørvik

Kirkesogn: 9110806 Vikna

Tettsted: 7181 Rørvik

Veiadresse: Midttunet 5 B, gatenr 7600
7900 Rørvik

Oppdatert: 28.09.2019

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tropic Garden	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.09.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	997,5 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	5060/210/1214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/210/1214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.09.1991	Avgiver	5060/210/1	-998,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5060/210/1214	998,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Midttunet 5 A	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Midttunet 5 B	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.08.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	336,0	Igangset.till.:	15.09.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	336,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.03.1992
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10982219			Antall etasjer:	3

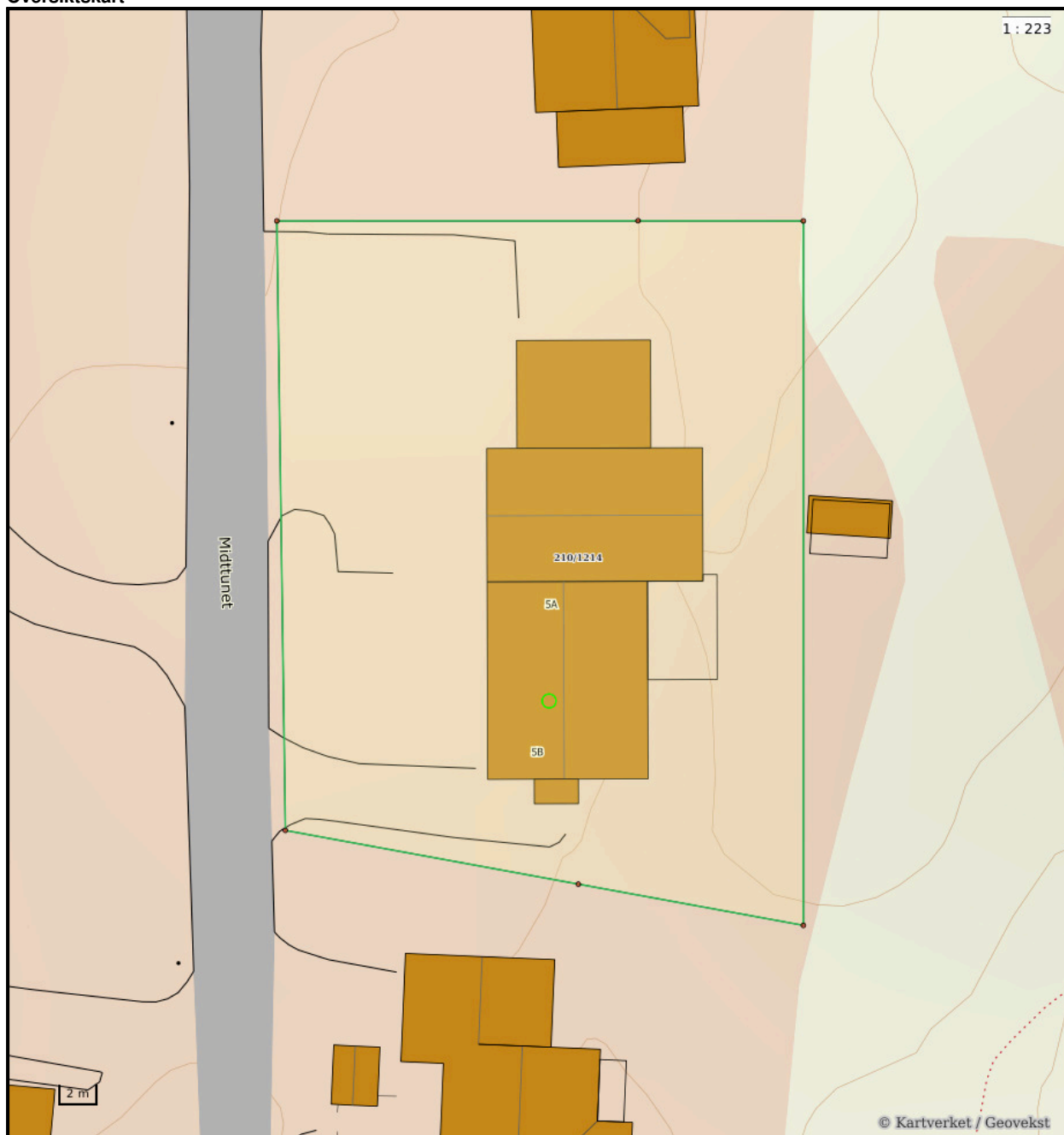
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		139,0		139,0				
H01	1		151,0		151,0				
L01			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

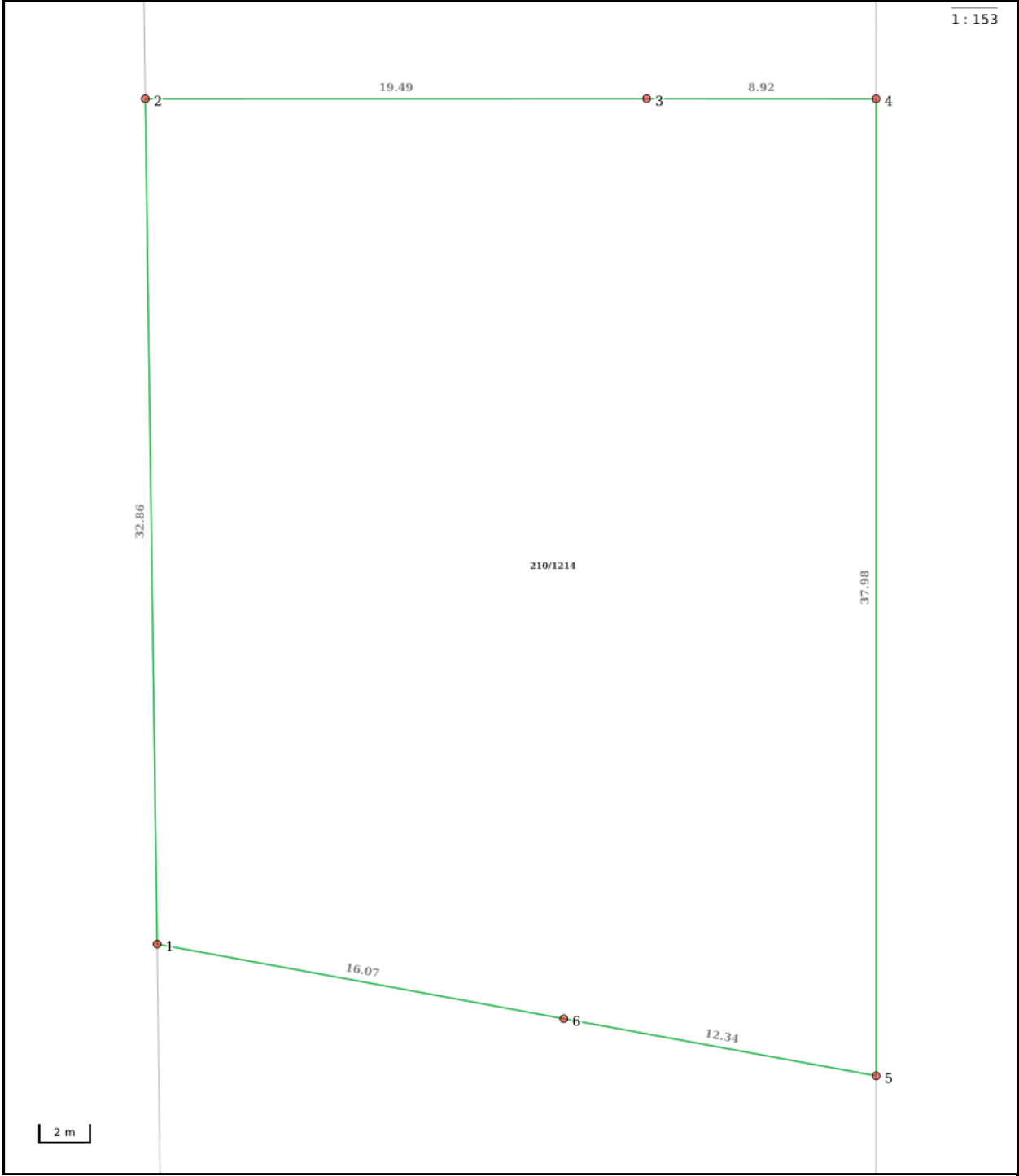
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 997,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 194 802,71	605 154,50	32,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 194 835,38	605 150,93	19,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 194 837,23	605 170,33	8,92m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 194 838,07	605 179,21	37,98m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 194 800,26	605 182,80	12,34m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 194 801,32	605 170,51	16,07m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 17.07.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 1214

Adresse: Midttunet 5A, 7900 RØRVIK

Referanse: 54230098

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Svahylla 1 vedtatt 24.09.1984
Reguleringsformål	Bolig og friområde

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

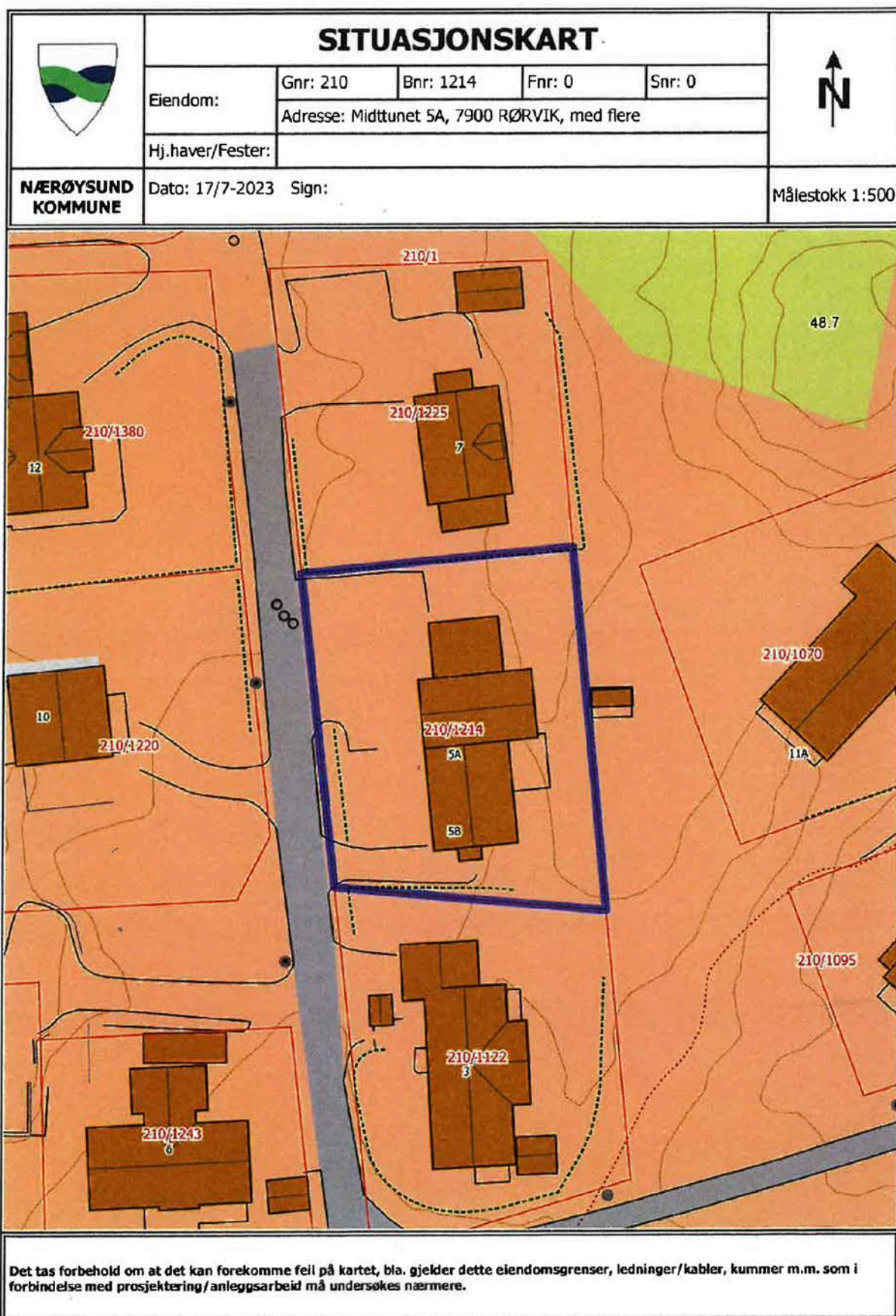
Vedlegg
2 vedlegg

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.



Nabolagsprofil

Midttunet 5A - Nabolaget Byåsen/Hansvikvegen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rørvik båthavn Linje 660	9 min 0.7 km
Rørvik lufthavn Ryum	9 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	6 min 2.7 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rørvik havn - Nærøysund kommune	16 min
Storgata Rørvik - Nærøysund komm...	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

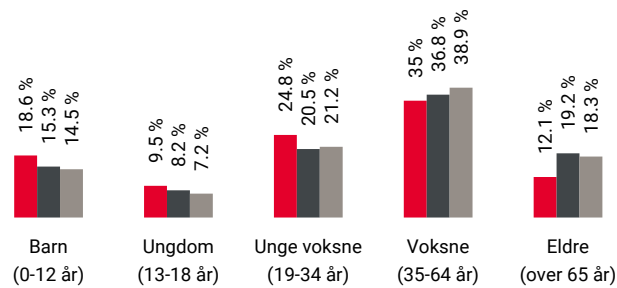
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Byåsen/Hansvikvegen	1 705	817
Rørvik	3 512	1 795
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trio barnehager (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	21 min 1.4 km
Ril barnehage	26 min

Dagligvare

Kiwi Rørvik	17 min
Rema 1000 Rørvik	17 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



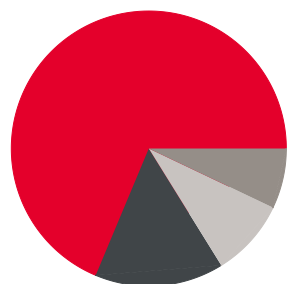
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Jektløpet balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Rørvik ungdomsskole	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Ox Gym Rørvik	14 min	🚶
🚴 FAST Rørvik	16 min	🚶

Boligmasse

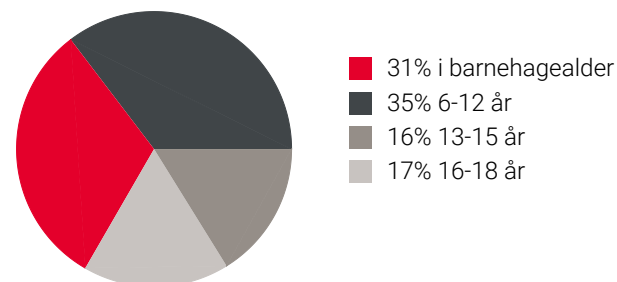


68% enebolig
15% rekkehus
7% blokk
9% annet

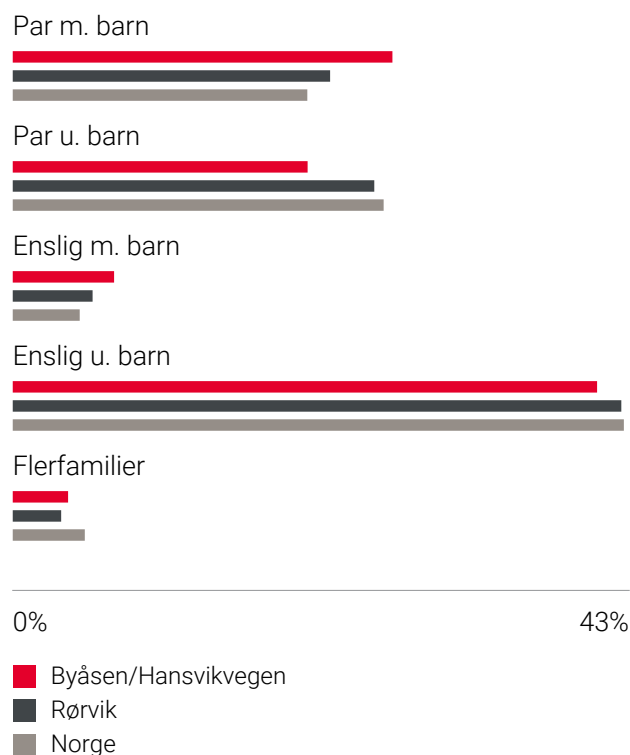
Varer/Tjenester

📦 Havnesenteret	16 min	🚶
📦 Vitusapotek Rørvik	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

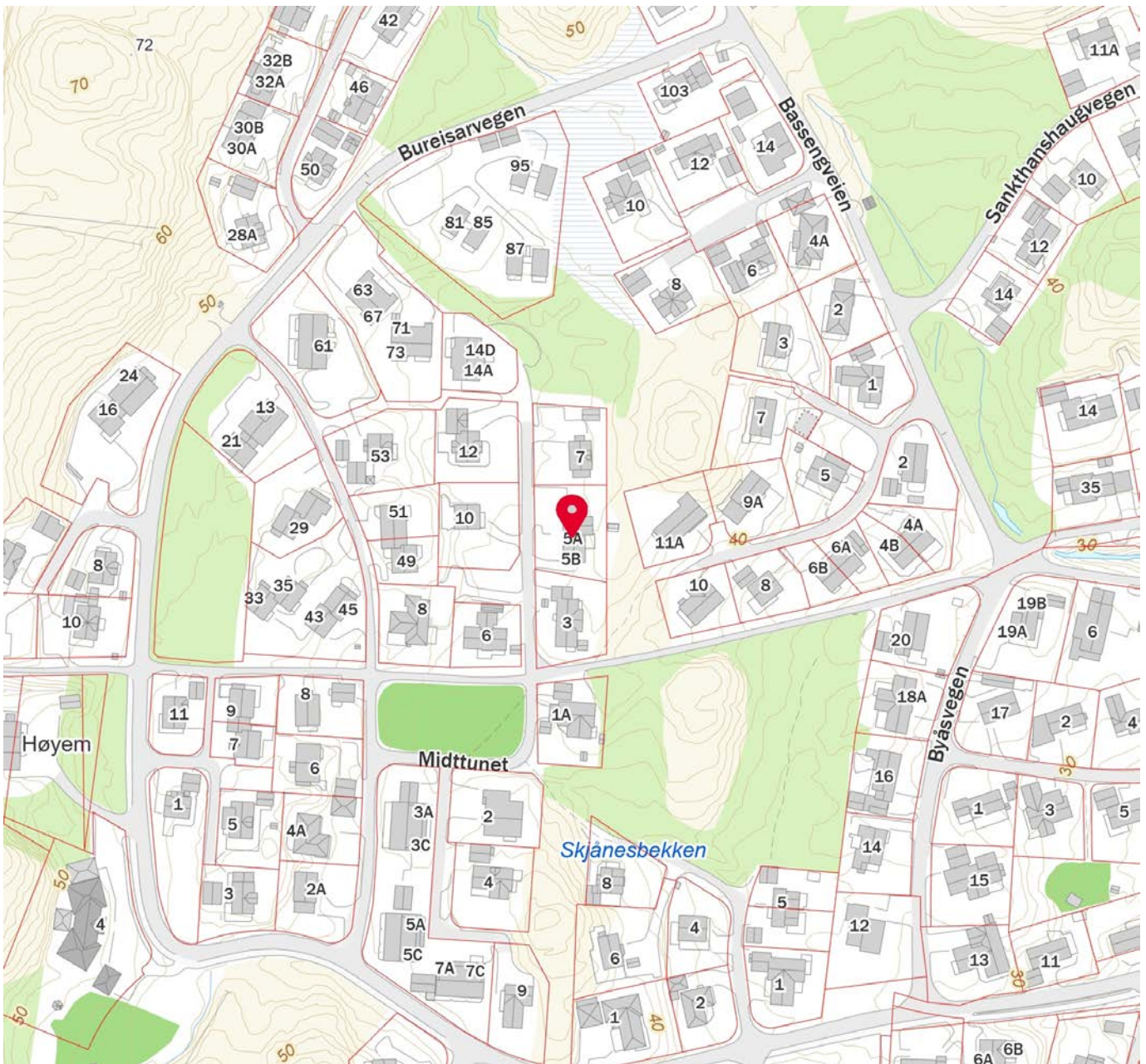


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Midttunet 5A
7900 RØRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

Oppdragsnummer:

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

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