

aktiv.



Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY

**Godt vedlikehold enebolig med  
tomt på 1 mål**



Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waagø@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 74 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 024 990,-  
**Selger:** Jørgen Grydeland  
Lene Reppen Grydeland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 170/170 kvm  
**Tomtstr.:** 1029.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 37  
**Oppdragsnr.:** 1707240078

# Godt vedlikehold enebolig med tomt på 1 mål

Aktiv Eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Vestre Fikkan 11

### Boligen

- romslig stue med god takhøyde
- stue og kjøkken på hele 52 kvm
- bad oppe med god oppbevaringsplass
- romslig og praktisk vaskerom med stor skyvedørgarderobe hvor det er plass til familiens klær
- kinorom med lydemping og innbygd anlegg
- carport under terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>

### Tomten

- ca 1 måls tomt
- sørvendt veranda på hele 60 kvm
- naturtomt bak boligen
- kort vei til friluftsområde

Velkommen til hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	72
Kommunale avgifter .....	78
Kommunal tilknytning .....	79
Feierrapport .....	80
El-rapport Tensio .....	81
Ferdigattest .....	82
Bygningsskisse .....	83
Planstatus .....	85
Situasjonskart .....	86
Matrikelbrev .....	87
Matrikelrapport .....	95
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 170 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 170 m<sup>2</sup>

TBA: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Vindfang , Gang , Bad , Soverom , Bod , TV-stue/kinorom, Vaskerom

#### 2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

59 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Ferdigattest fra 21.06.2007

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1029.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånende Eiertomt på ca. 1029,8 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og godt boområde. Det er attraktivt for stedets ungdommer å etablere seg i området. Det er et flott naturterreng bak eiendommen og ellers mye fint turterreng både innover mot Varøya, Lundring og Bjørndalen, til alle årstider. Fra Fikkan er det blant annet fint å gå opp til Rotvikfjellet eller Varøylonga. Det er ca 3 km til Varøy Stadion, som er Nærøy idrettslag sin hjemmebane. I tillegg til flotte fotballbaner, er det også etablert frisbeegolf på anlegget. Nærøy IL har forøvring ingen treningavgift til sine medlemmer.

### **Adkomst**

Enkel adkomst via Varøyvegen.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Ottersøy barnehage (1-5 år)

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år)

Ril barnehage

Skoler:

Nærøysundet skole (1-7 kl.)

Rørvik skole (1-10 kl.)

Kolvereid ungdomsskole (8-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Val videregående skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Våg vegdele 5 min, Linje 660 0.3 km

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

### **Bygningssakkyndig**

Knut Terje Årsandøy

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ranit eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, takfotbeslag og taknedløp i lakkert aluminium. Stigetrinn til pipe og feieplattform. Luftehatt og heldekkende pipebeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning. Luftespalte mellom klemløst og kledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på boligen unntatt over stue som har sperrekonstruksjon. Ventilering med spalter i takasser og ved raft ved åpning mellom raftepapp og undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Terrasser utført som trekonstruksjon med spaltet dekke. Kledd på underside med stålplater med ensidig fall til en side der vann ledes i takrenne. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord  
Platting av impregnerte materialer med tilfarere lagt på pukkfylling og med spaltet dekke. Trapp fra terrasse og ned til terreng som tretrapp.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Måling tatt over en periode på 2 måneder.

Radonmåling:

Utført År 2014

Verdi: Husker ikke verdi, men det var ok.

### **Innhold**

1, etasje: Stue, kjøkken, gang, badrom og 2 soverom.

Underetasje: Vindfang, gang med trapp, AV-rom/gjesterom/kinorom, soverom, vaskerom, badrom og bod.

I tillegg er det en carport under terrasse på ca. 30m<sup>2</sup>

### **Standard**

Enebolig i 1 etasje + underetasje oppført i 2006. Det er siden byggeår noe begrenset oppgraderinger men mye av overflater trepanel vegger, innerdører og trapp er malt samt med nytt gulv i stue, kjøkken og gang oppgradert etter en vannskade i 2018. I tillegg er gulv i gang 1. etasje malt i 2024. Ellers er det foretatt noe overflatebehandling av terrassegulv. Bygningen framstår generelt i bra stand uten behov for større strakstiltak men normalt vedlikehold/oppgradering ved behov. Bemerkes at utvendig støttemur i betong må oppgraderes.

Standardbeskrivelse:

Stue: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak. Kjøkkenet har

innredning med glatte bjørkfinerfronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.  
Gang: Malt gulv, malt trepanel på vegger og malte plater i tak  
Soverom1: Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak.  
Soverom 2: Belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak.  
Baderom: Baderom med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med badekar, baderomsinnredning og toalett

#### Underetasje:

Baderom: Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og toalett.

Vaskerom: Vaskerommet er med belegg på gulv med oppbrett på vegg, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap for rør i rør.

Soverom: Teppe på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak.

Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Vindfang: Flis på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

TVstue/kino: Svartmalte vegger og tak og teppefliser på gulv:

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

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ranit eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, takfotbeslag og taknedløp i lakkert aluminium. Stigetrinn til pipe og feieplattform. Luftehatt og heldekkende pipebeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning. Luftespalte mellom klemløst og kledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på boligen unntatt over stue som har sperrekonstruksjon. Ventilering med spalter i takasser og ved raft ved åpning mellom raftepapp og undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Terrasser utført som trekonstruksjon med spaltet dekke. Kledd på underside med stålplater med ensidig fall til en side der vann ledes i takrenne. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord

Platting av impregnerte materialer med tilfarere lagt på pukkfylling og med spaltet dekke. Trapp fra terrasse og ned til terreng som tretrapp.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og støpt gulv på grunn i underetasje

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i kjøkken fra ca 2015 plassert på stålplate og vedovn i gang i underetasje fra ca 2015 plassert på stålplate. Sotluke i kjellerstue med glassplate under på gulv. Rom under terreng med laminat, parkett, belegg og teppe på gulv, utforede vegger med trepanel, malte plater baderomsplater på vaskerom og flis på bad. Boligen har malt tretrapp med rekkverk med håndlist og trespiler. Innvendig har boligen malte heltre furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

Baderom i 1. etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med badekar, baderomsinnredning og toalett

Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og toalett  
Vaskerom Vaskerommet er med belegg på gulv med oppbrett på vegg, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap for rør i rør.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte bjørkfinerfronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vaskerom i underetasje

Det er avløpsrør av plast. Begrenset vurdering da det meste er innkledd i vegger i underetasje. Vurdering er derfor foretatt med bakgrunn i alder og det som er synlig. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe

Sikringskap plassert i bod i underetasje. 8 fordelingskurser med automatsikringer

Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer. Brannslange i vegg i gang i 1. etasje.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2006 og med rørdrens og utvendig fuktsikring med grunnmursplast med innpusset topplist

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



grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong langs veg/plen

Forstøtningsmurer ved carport er av betongstein.

Boligen ligger i skrånende terreng med noe varierende fallforhold mot mur

Offentlig vann og avløpsledninger i plast. Opplyses av eier at det ved oppbygging etter brann i 2006 ble oppgradert ledninger nærmest bolig men noe usikkert om alt fram til kommunalt påkobling ble oppgradert.

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:

Veggkonstruksjon,TG2:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning. Luftespalte mellom klemløst og kledning. Mangler musesikring men ikke avdekket tegn til aktivitet av mus.

Vurdering av avvik:

Vegg mot vest med noe slitasje på maling og mindre sprekkdannelser i overflate

Tiltak:

Påregnes noe maling av spesielt vegg mot vest for å begrense slitasje og opprettholdelse av levetid på kledning

Dører,TG2:

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er noe utettheter i hjørner på åpningside, dørbblad tar noe i karm samt at det er mindre sår på overflate innvendig og utvendig.

Tiltak:

Dører må justeres ellers kan tiltak vurderes ut fra behov.

Balkongdør stue,TG2:

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Vurdering av avvik:

Dørbblad tar noe mindre i terskel samt noe slitasje nederst på dørbblad utvendig

Tiltak:

Kan påregnes noe justering for å hindre at dørbblad tar i karm . Angående utvendig overflate er det malt og forholdet vurderes tilfredsstillende men holdes under oppsikt. Døra er på vegg mot vest som har størst værpåkjening.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Terrasser utført som trekonstruksjon med spaltet dekke. Kledd på underside med stålplater med ensidig fall til en side der vann ledes i takrenne. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 m. Rekkverk er ellers med noe skjevheter

Tiltak:

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

Kan påregnes noe oppretting og forsterket innfesting av rekkverk.

Platting front bakkeplan ved inngang,TG2:

Platting av impregnerte materialer med tilfarere lagt på pukkfylling og med spaltet dekke.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis noe ujevnheter som kan skyldes noe setninger i underliggende fylling men i begrenset omfang

Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men forholdet kan holdes under oppsikt med tanke på større skjevheter.

Radon,TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Underetasje > Vaskerom, Overflater vegger og himling,TG2:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsegling av underkant baderomsplater som på fuktutsatte steder kan medføre fuktskader på sikt

Tiltak:

Anbefales forsegling av underkant plater for å unngå fuktskader. Spesielt på de steder der det er montert vanntilkoblet utstyr.

Underetasje > Vaskerom, Overflater Gulv,TG2:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 der fall i hovedsak er rundt sluk

Vurdering av avvik:

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

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

Det er sprekk i belegget ved hovedvannledning. Det er begrenset fall der det i hovedsak er fall rundt sluk

Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Må påregnes tiltak med tetting av sprekk i belegget. Kan på kort sikt fuges eller sveises da det er rom med betonggulv på grunn og med begrenset fuktpåkjenning

Underetasje > Vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Belegg er fra byggeår og har normalt en del lengre levetid men påpekes forhold angående sprekk i gulvbelegg.

Tiltak:

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

Påregnelig med tiltak angående belegg som nevnt under overflate gulv.

Underetasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

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

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Dusjvegger har tett bunnprofil mot gulv som gjør at ved eventuelt lekkasjevann fra annet vanntilkoblet utstyr ikke ledes til sluk.

Tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må utføres tiltak for at lekkasjevann skal ledes til sluk ved eventuelt montering av dusjkabinett eller at det etableres drens-spalter i bunnprofil.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er noe manglende tetting i rørgjennomføring vegg for avløpsrør fra servant.

Angående smøremembran så er denne godt ut i forventet levetid og med ukjent utførelse

Tiltak: Andre tiltak:

Kan påregnes tetting rundt avløpsrør da det ved eventuelt lekkasjer i servantskap kan medføre at vann renner inn i vegg. Når det gjelder membran så er normal levetid på 20-30 år og ved normal fagmessig utførelse skal denne ha en del restlevetid

Underetasje > Bad, Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Noe begrenset fra dør til badekar med størst fall omkring sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket ved normalt bruk da eventuelt lekkasjevann ledes til sluk ved normalt fungerende sluk.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran så er denne godt ut i forventet levetid og med ukjent utførelse slik at levetid vil være usikker

Tiltak:

Levetid på smøremembran 20-30 år og ved normal fagmessig utførelse skal denne ha en del restlevetid.

Etasje > Bad

Etasje > Kjøkken, Overflater og innredning,TG2:

Kjøkkenet har innredning med glatte bjørkfinerfronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

Mindre sår på benkeplate grunnet varme samt mindre bulker i kjøleskapsdør.

Tiltak:

Kjøkken vurderes generelt funksjonelt og i god stand og avvik og eventuelt tiltak på benkeplate kan vurderes ut fra framtidig bruk.

Varmtvannstank,TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det er fra 2014 krav til at varmtvannsberedere over 1500W skal være tilkoblet fast

stikkontakt

Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved eventuelt oppgradering av varmtvannsbereder anbefales det tilkobling til fast

stikkontakt

Terrengforhold, TG2:

Boligen ligger i skrånende terreng med noe varierende fallforhold mot mur

Vurdering av avvik:

I hovedsak bakre vegg som er synlig og det er stedvis flatt og lite fall fra mur.

Tiltak:

Forholdet vurderes funksjonelt da fuktsikring på mur ligger noe over terreng men det anbefales fall på 1:50 inn til 3 meter fra mur for å oppnå at vann leds fra bygning.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper, TG3:

Trapp fra terrasse og ned til terreng som tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:

Forstøtningsmurer, TG3:

Forstøtningsmurer er av betong langs veg/plen

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Opplyses av kunde at det oppsto skader på rekkverk og deler av mur under uværet

Ingunn 01.02.24. Rekkverk ble da revet ned samt at det oppsto skader på deler av øvre

mur. Ellers er det en del oppsprekking og skjevheter oppstått over tid trolig grunnet

jordpress/ frostsprenging.

Tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Påviste skader må utbedres.

Må påregnes oppgradering av mur for å hindre at den på sikt kan rase ut samt nytt

rekkverk grunnet sikkerhet ved større høyde fra bakke til topp mur.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

### **Innbo og løsøre**

Det er montert en 102 tommer stor skjerm, høytalerstativ for bakhøytalere og

projektor. Det er også kjøpt inn ekstra lange kabler av høy kvalitet til bakhøytalere,

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

På egen gårdsplass og i carport.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind

#### **Polisenummer**

25771362

#### **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.

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.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk, Varmepumpe og Ved.

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

Sist feiet 07.11.2022. Lite sot, eier tok ut sot selv. Neste feiing estimert til 07.11.2026.

#### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 950 000

**Kommunale avgifter**

Kr 19 035

**Kommunale avgifter år**

2024

**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 2 531

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 753 355

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 862 747

**Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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 23, bruksnummer 37 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:

5060/23/37:

13.08.2024 - Dokumentnr: 1800799 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

25.05.2012 - Dokumentnr: 411377 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:23 Bnr:7

25.05.2012 - Dokumentnr: 411377 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1751 Gnr:23 Bnr:7 Fnr:1

06.12.2012 - Dokumentnr: 1039583 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1751 Gnr:23 Bnr:38

01.01.2018 - Dokumentnr: 234987 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:23 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 1433049 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:23 Bnr:37

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.06.2007.



**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.06.2007.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet 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 boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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](http://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](http://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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))

74 990,- (Omkostninger totalt)

3 024 999,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 74 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37700,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4840,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument, foto og utskrift av heftelser/seerivitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **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**

23.08.2024



























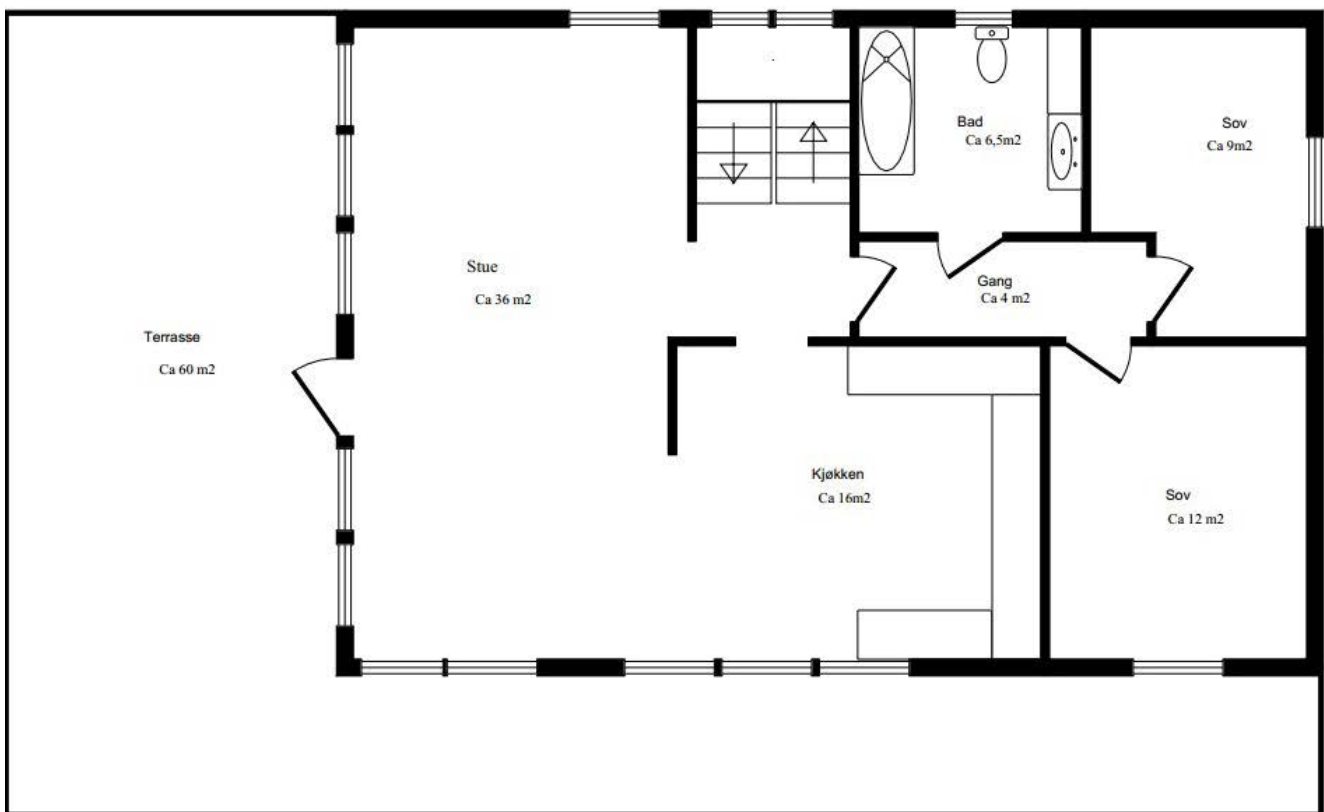




# Vedlegg

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

Plan 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. 2. Etasje.




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

### Plan underetasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. 1. Etasje.

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY  
 NÆRØYSUND kommune  
 # gnr. 23, bnr. 37

## Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20355-1364

Referansenummer: YR5183

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**  
Takstforum Midt-Norge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstforum Midt-Norge AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 i 1 etasje + underetasje oppført i 2006.

Det er siden byggeår noe begrenset oppgraderinger men mye av overflater trepanel vegger, innerdører og trapp er malt samt med nytt gulv i stue, kjøkken og gang oppgradert etter en vannskade i 2018. I tillegg er gulv i gang 1. etasje malt i 2024. Ellers er det foretatt noe overflatebehandling av terrassegulv.

Bygningen framstår generelt i bra stand uten behov for større strakstiltak men normalt vedlikehold/oppgradering ved behov. Bemerkes at utvendig støttemur i betong må oppgraderes.

## Enebolig - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ranit eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ikke avdekket svekkelser ved visuell kontroll fra bakkenivå samt ved kontroll fra kaldloft

Takrenner, takfotbeslag og taknedløp i lakkert aluminium. Stigetrinn til pipe og feieplattform. Luftehatt og heldekkende pipebeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning. Luftespalte mellom klemløst og kledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på boligen unntatt over stue som har sperrekonstruksjon. Ventilering med spalter i takasser og ved raft ved åpning mellom raftepapp og undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Terrasser utført som trekonstruksjon med spaltet dekke. Kledd på underside med stålplater med ensidig fall til en side der vann ledes i takrenne.

Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord

Platting av impregnerte materialer med tilfarere lagt på pukkfylling og med spaltet dekke.

Trapp fra terrasse og ned til terreng som tretrapp.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og støpt gulv på grunn i underetasje

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

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i kjøkken fra ca 2015 plassert på stålplate og vedovn i gang i underetasje fra ca 2015 plassert på stålplate. Sotluke i kjellerstue med glassplate under på gulv.

Rom under terreng med laminat, parkett, belegg og teppe på gulv, utforede vegger med trepanel, malte plater baderomsplater på vaskerom og flis på bad. vurderes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt som kan oppstå over tid ved slitasje på drenering og utvendig fuktsikring.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med håndlist og trespiler.

Innvendig har boligen malte heltre furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom i 1. etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med badekar, baderomsinnredning og toalett

Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og toalett

#### Vaskerom

Vaskerommet er med belegg på gulv med oppbrett på vegg, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og fordelerskap for rør i rør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte bjørkfinerfronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap plassert i vaskerom i underetasje  
Det er avløpsrør av plast. Begrenset vurdering da det meste er innkledd i vegger i underetasje.  
Vurdering er derfor foretatt med bakgrunn i alder og det som er synlig.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Luft til luft varmepumpe  
Sikringssskap plassert i bod i underetasje. 8 fordelingskurser med automatsikringer  
Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer. Brannslange i vegg i gang i 1. etasje

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2006 og med rørdrens og utvendig fuktsikring med grunnmursplast med innpusset toppplisyt  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Forstøtningmurer er av betong langs veg/plen  
Forstøtningmurer ved carport er av betongstein.  
Boligen ligger i skrånende terreng med noe varierende fallforhold mot mur  
Offentlig vann og avløpsledninger i plast.  
Opplyses av eier at det ved oppbygging etter brann i 2006 ble oppgradert ledninger nærmest bolig men noe usikkert om alt fram til kommunalt påkobling ble oppgradert.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

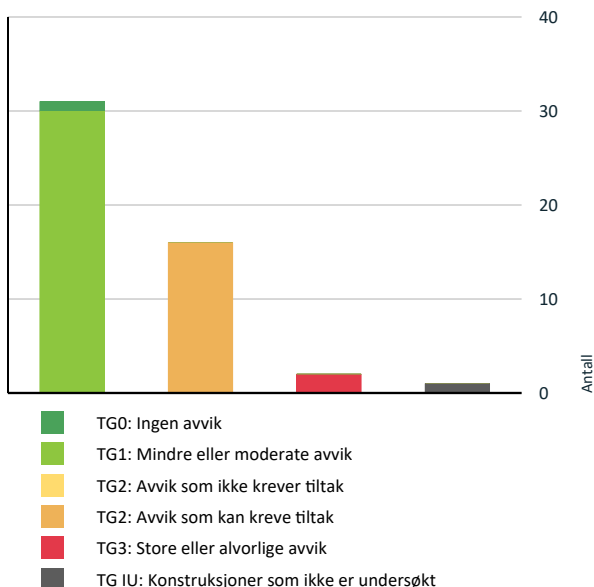
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Ferdigattest fra 21.06.2007

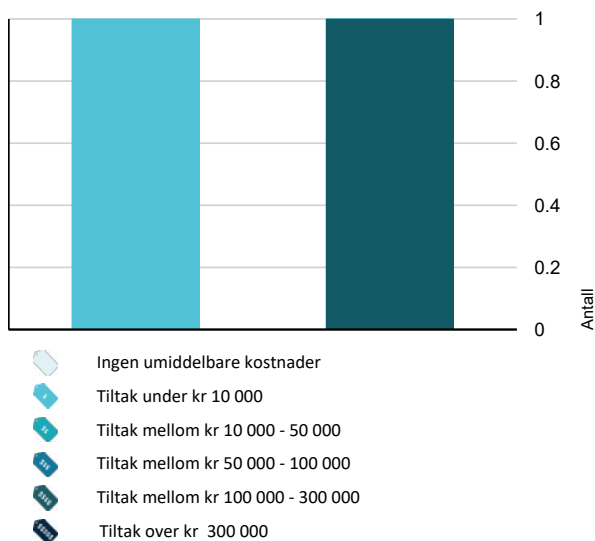
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting front bakkeplan ved inngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**

2006

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av ranit eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ikke avdekket svekkelser ved visuell kontroll fra bakkenivå samt ved kontroll fra kaldloft

### Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og taknedløp i lakkert aluminium. Stigerinn til pipe og feieplattform. Luftehatt og heldekkende pipebeslag.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning. Luftespalte mellom kleblekt og kledning. Mangler musesikring men ikke avdekket tegn til aktivitet av mus.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vegg mot vest med noe slitasje på maling og mindre sprekkdannelser i overflate

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Påregnes noe maling av spesielt vegg mot vest for å begrense slitasje og opprettholdelse av levetid på kledning

# Tilstandsrapport



Mindre slitasje kledning på vegg mot vest

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på boligen unntatt over stue som har sperrekonstruksjon. Ventilering med spalter i takasser og ved raft ved åpning mellom raftepapp og undertak. Ikke avdekket svekkelser men det anbefales ikke lagring da dette kan redusere ventilering samt at det ikke anbefales legging av gulv uten oppføring av undergurter da dette klemmer isolasjon som kan medføre redusert isoleringsevne. Ukjent utførelse av ventilering av sperrekonstruksjon men ingen synlige symptomer på lekkasjer eller kondensering slik at det antas at konstruksjon er utført iht. normal utførelse for slike konstruksjoner

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Det er noe utettheter i hjørner på åpningside, dørblad tar noe i karm samt at det er mindre sår på overflate innvendig og utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Kan påregnes noe justering+++

## TG 2 Balkongdør stue

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad tar noe mindre i terskel samt noe slitasje nederst på dørblad utvendig

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Kan påregnes noe justering for å hindre at dørblad tar i karm. Angående utvendig overflate er det malt og forholdet vurderes tilfredsstillende men holdes under oppsikt. Døra er på vegg mot vest som har størst værpåkjønning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser utført som trekonstruksjon med spaltet dekke. Kledd på underside med stålplater med ensidig fall til en side der vann ledes i takrenne. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er med høyde 90 cm der dagens krav er 1 m. Rekkverk er ellers med noe skjevheter

### Konsekvens/tiltak

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

Kan påregnes noe oppretting og forsterket innfesting av rekkverk.

## TG 2 Platting front bakkeplan ved inngang

Platting av impregnerte materialer med tilfarere lagt på pukkfylling og med spaltet dekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe ujevnheter som kan skyldes noe setninger i underliggende fylling men i begrenset omfang

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men forholdet kan holdes under oppsikt med tanke på større skjevheter.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse og ned til terreng som tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater vurderes i god stand ut fra alder men det kan påregnes mindre avvik i enkelte overflater overflater. Gulv i stue, kjøkken og gang oppgradert ca. 2020 etter en vannlekkasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og støpt gulv på grunn i underetasje

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Vedovn i kjøkken fra ca 2015 plassert på stålplate og vedovn i gang i underetasje fra ca 2015 plassert på stålplate. Sotluke i kjellerstue med glassplate under på gulv.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng med laminat, parkett, belegg og teppe på gulv, utforede vegger med trepanel, malte plater baderomsplater på vaskerom og flis på bad. Det kunne ikke avdekkes symptomer på fuktskader men det bemerkes at utforede konstruksjoner vurderes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt som kan oppstå over tid ved slitasje på drenering og utvendig fuktsikring.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med håndlist og trespiler.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltre furu fyllingsdører.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Vaskerommet er med belegg på gulv med oppbrett på vegg, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap for rør i rør.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsegling av underkant baderomsplater som på fuktutsatte steder kan medføre fuktskader på sikt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales forsegling av underkant plater for å unngå fuktskader. Spesielt på de steder der det er montert vanntilkoblet utstyr.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 der fall i hovedsak er rundt sluk

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sprekk i belegg ved hovedvannledning. Det er begrenset fall der det i hovedsak er fall rundt sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Må påregnes tiltak med tetting av sprekk i belegg. Kan på kort sikt fuges eller sveises da det er rom med betonggulv på grunn og med begrenset fuktpåkjenning

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Belegg er fra byggeår og har normalt en del lengre levetid men påpekes forhold angående sprekk i gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med tiltak angående belegg som nevnt under overflate gulv.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk va avtrekksvifte på kvistrom med styring via bryter bad 1. etasje

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da område med vanntilkoblet utstyr er mot baderom og utforet yttervegg.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og toalett



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dusjvegger har tett bunnprofil mot gulv som gjør at ved eventuelt lekkasjevann fra annet vanntilkoblet utstyr ikke ledes til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må utføres tiltak for at lekkasjevann skal ledes til sluk ved eventuelt montering av dusjkabinett eller at det etableres drencspalter i bunnprofil.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er noe manglende tetting i rørgjennomføring vegg for avløpsrør fra servant. Angående smøremembran så er denne godt ut i forventet levetid og med ukjent utførelse

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan påregnes tetting rundt avløpsrør da det ved eventuelt lekkasjer i servantskap kan medføre at vann renner inn i vegg. Når det gjelder membran så er normal levetid på 20-30 år og ved normal fagmessig utførelse skal denne ha en del restlevetid



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk va avtrekksvifte på kvistrom med styring via bryter bad 1. etasje

## UNDERETASJE > BAD

### **TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg under trapp mot våtsone.. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

## ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom i 1. etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med flis og taket med malte plater. Rommet utstyrt med badekar, baderomsinnredning og toalett



## ETASJE > BAD

### **TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Noe begrenset fra dør til badekar med størst fall omkring sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket ved normalt bruk da eventuelt lekkasjevann ledes til sluk ved normalt fungerende sluk.

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran så er denne godt ut i forventet levetid og med ukjent utførelse slik at levetid vil være usikker

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetid på smøremembran 20-30 år og ved normal fagmessig utførelse skal denne ha en del restlevetid.



## ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og badekar.

## ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk va avtrekksvifte på kvistrom med styring via bryter på vegg

## ETASJE > BAD

### **TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling relativ luftfuktighet i vegg ble målt til 48% som er normal verdi. Hulltaking er foretatt i vegg i trapperom mot våtsone.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte bjørkfinerfronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mindre sår på benkeplate grunnet varme samt mindre bulker i kjøleskapsdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes generelt funksjonelt og i god stand og avvik og eventuelt tiltak på benkeplate kan vurderes ut fra framtidig bruk.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vaskerom i underetasje

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Begrenset vurdering da det meste er innkledd i vegger i underetasje. Vurdering er derfor foretatt med bakgrunn i alder og det som er synlig.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fra 2014 krav til at varmtvannsberedere over 1500W skal være tilkoblet fast stikkontakt

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Ved eventuelt oppgradering av varmtvannsbereder anbefales det tilkobling til fast stikkontakt

## TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap plassert i bod i underetasje. 8 fordelingskurser med automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
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?  
**Nei montert i 2007**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full gjennomgang av elektrisk anlegg anbefales godkjent elektrofirma.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer. Brannslange i vegg i gang i 1. etasje

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2006 og med rørdrens og utvendig fuksikring med grunnmursplast med innpusset topplisytt

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong langs veg/plen

Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Opplyses av kunde at det oppsto skader på rekkverk og deler av mut under uværet Ingunn 01.02.24. Rekkverk ble da revet ned samt at det oppsto skader på deler av øvre mur. Ellers er det en del oppsprekking og skjevheter oppstått over tid trolig grunnet jordpress/ frostsprenging.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Må påregnes oppgradering av mur for å hindre at den på sikt kan rase ut samt nytt rekkverk grunnet sikkerhet ved større høyde fra bakke til topp mur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 1 Forstøtningsmurer carport

Forstøtningsmurer ved carport er av betongstein.

## TG 2 Terrenghorhold

Boligen ligger i skrånende terreng med noe varierende fallforhold mot mur

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hovedsak bakre vegg som er synlig og det er stedvis flatt og lite fall fra mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes funksjonelt da fuktsikring på mur ligger noe over terreng men det anbefales fall på 1:50 inn til 3 meter fra mur for å oppnå at vann leds fra bygning.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløpsledninger i plast. Opplyses av eier at det ved oppbygging etter brann i 2006 ble oppgradert ledninger nærmest bolig men noe usikkert om alt fram til kommunalt påkobling ble oppgradert. Ikke opplyst om feil eller mangler men kan eventuelt kontrolleres nærmere angående hele rørstrekket fra kommunal påkobling.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m<sup>2</sup>/170 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kjøkken, Stue, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Bod, TV-stue, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 950 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 950 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mohns veg 22 ,7944 INDRE NÆRØY 71 m <sup>2</sup> 1937 2 sov	17-11-2020	1 440 000	<b>1 500 000</b>	0	1 500 000	<b>21 127</b>
2 Varøysjøvegen 39 ,7944 INDRE NÆRØY 144 m <sup>2</sup> 1968 4 sov		2 650 000	<b>0</b>	0	0	<b>18 403</b>
3 Flosandvegen 174 ,7944 INDRE NÆRØY 118 m <sup>2</sup> 1983 3 sov		2 090 000	<b>0</b>	0	0	<b>17 712</b>
4 Lundringsvegen 291 ,7944 INDRE NÆRØY 102 m <sup>2</sup> 1945 3 sov	21-11-2023	1 990 000	<b>1 800 000</b>	0	1 800 000	<b>17 647</b>
5 Bestefarvika 14 ,7940 OTTERSØY 122 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	22-04-2024	2 150 000	<b>2 150 000</b>	0	2 150 000	<b>17 623</b>
6 Varøyvegen 696 ,7944 INDRE NÆRØY 152 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	17-01-2024	2 590 000	<b>2 500 000</b>	0	2 500 000	<b>16 447</b>
7 Bjørndalsvegen 766 ,7944 INDRE NÆRØY 114 m <sup>2</sup> 1975 4 sov		1 850 000	<b>0</b>	0	0	<b>16 228</b>
8 Varøyvegen 563 ,7944 INDRE NÆRØY 130 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	15-04-2024	2 190 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>16 154</b>
9 Varøyvegen 385 ,7944 INDRE NÆRØY 149 m <sup>2</sup> 1968 6 sov		2 380 000	<b>0</b>	0	0	<b>15 973</b>
10 Mohns veg 84 ,7944 INDRE NÆRØY 291 m <sup>2</sup> 1979 9 sov	22-05-2023	3 450 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	<b>12 027</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	21 564
--------------------	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>
--	------------	---------------

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
--	-----	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
-------------------------------------	------------	------------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>
--	------------	------------------

# 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

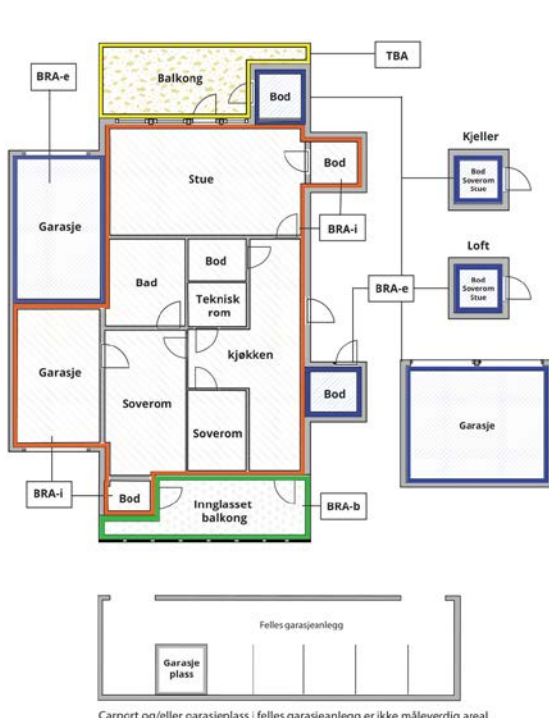
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	59
Underetasje	80			80	18
<b>SUM</b>	<b>170</b>				<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje	Vindfang , Gang , Bad , Soverom , Bod , TV-stue/kinorom, Vaskerom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest fra 21.06.2007

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	161	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Jørgen Grydeland	Kunde
	Lene Reppen Grydeland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	23	37		0	1029.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Fikkan 11

### Hjemmelshaver

Grydeland Jørgen, Grydeland Lene Reppen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i et mindre boligområde på Fikkan i Nærøysund kommune. Ca 7 km til skole, barnehage og butikk på Ottersøya. 12 km til Rørvik og 16 km til Kolvereid. Noe sjøutsikt og gode sol og lysforhold

### Adkomstvei

Adkomst med stikkveg fra Varøyvegen

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan for Berg østre

### Om tomten

Skrånende tomt

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
25 745	2012

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024	Ingen kommentarer	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR5183>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Rørvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1707240078	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lene Reppen Grydeland	Jørgen Grydeland
<b>Gateadresse</b>	
Vestre Fikkan 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
INDRE NÆRØY	7944
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	25771362

Document reference: 1707240078

## 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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Måling tatt over en periode på 2 måneder.

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

Husker ikke verdi, men det var ok.

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

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene R. Grydeland	0e4a834355f7395303a9b7 c2f70f8834783e85f1	13.08.2024 09:44:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

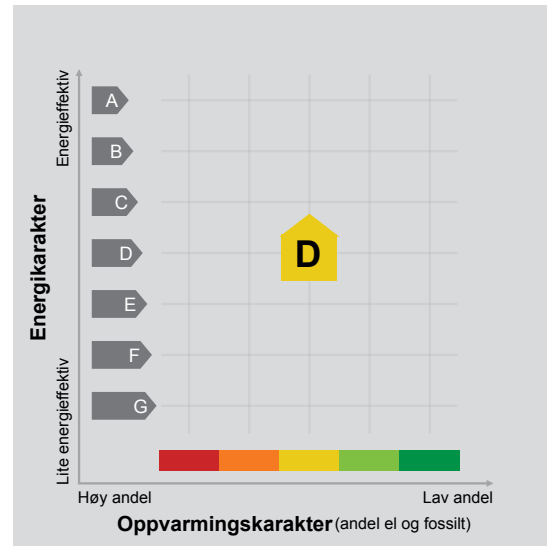
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Grydeland	912c41e30eaa3274ee098f0 e62e3460a23c58f34	13.08.2024 08:47:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707240078

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Fikkan 11
Postnummer	7944
Sted	INDRE NÆRØY
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18209217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10521
Dato	16.08.2024
Innmeldt av	KNUT TERJE ÅRSANDØY



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	170
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 17: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: 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.



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 12.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 37

**Adresse:** Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY

**Referanse:** 1707240078

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6295
Avløp		6008
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		612
Eiendomsskatt		2531

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 12.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 37

**Adresse:** Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY

**Referanse:** 1707240078

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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.

## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** mandag 12. august 2024 14:00  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** Melding vedr. ordre #1707240078

Ny melding om din Infoland®-ordre #7980421 Ordre referanse: 1707240078

-----  
2024-08-12T13:59:30.713      Sist feiet 07.11.2022. Lite sot, eier tok ut sot selv. Neste feiing estimert til 07.11.2026.

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

### Productdata

-----  
Matrikkel: 5060/23/37/0/0 Id: 154943929 Label: Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY H0101 Type: ENEBOLIG  
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 01/12-2006 Etasjer: 2 Bruksareal\_bygning: 172.0 Adresse: Vestre  
Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY Etasjekode: H0101 Bruksareal: 172.0 Andelseier0: Jørgen Grydland Andelseier1:  
Lene Reppen Grydland Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant  
Bygningsnummer: 182092



## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	37	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY						
Dato:	19.08.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	25.09.2017	
Merknader:		



NÆRØY KOMMUNE  
Idrettsvegen 1  
7970 KOLVEREID

## FERDIGATTEST

etter plan og bygningsloven (pbl.) av 14. juni 1985  
med senere endringer jfr. § 99

Ansvarlig søker (navn og adresse)

GL- Bygg AS  
7863 Overhalla

Tiltakshaver (navn og adresse)

Lene Reppen Grydeland og Jørgen Grydeland  
7944 Indre Nærøy

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse  
Fikkan

Gnr.  
23

Bnr.  
7

Festenr.  
1

Seksjonsnr.

### SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art  
Enebolig

Vedtak fattet av

Administrasjonen etter delegert fullmakt

Vedtak dato:

20.04.05

Saksnr.:

103/05

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarlig

Ansvarlig kontrollerende foretak jfr. kontrollerklæring av 06.06.2007

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

### Merknader

NÆRØY KOMMUNE  
DRIFTS- OG UTVIKLINGS-AVDELINGEN  
7970 KOLVEREID

### UNDERSKRIFT

Sted

Kolvereid

Dato

21.06.2007

Stempel/underskrift

Gretha M. Fosseng

*Gretha M. Fosseng*

### Kopi sendt:

Funksjon

Navn

Adresse

Ansvarlig UTF/KUT GL- Bygg AS

7863 Overhalla

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

OSK komm. fakturering v/Husby, her

Funksjon

Navn

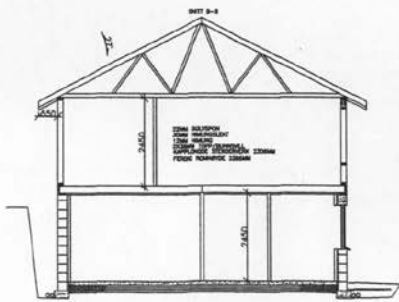
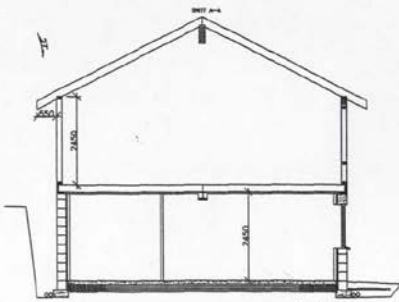
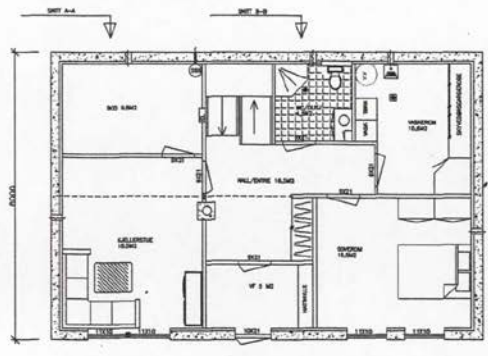
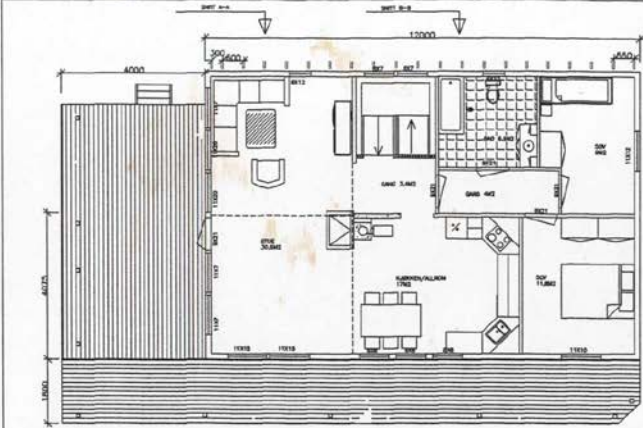
Adresse

Nærøy Ligningskontoret

7970 Kolvereid

C:\... Teknisk\Ferdigatt.-Brukstill\Original\Ferdigattest

11



NÆRØY KOMMUNE  
 Utvalg for drift og utvikling  
 7970 KOLVEREID  
*D103/05*

7871 Grong Tlf: 74331020			BYGGERE: TORE GRYDELAND 7970 KOLVEREID			AREAL:		AREALER			
						GR. FLATE:	95M <sup>2</sup>	SOKKEL/KJELLER			
						BA:	129,5M <sup>2</sup>	HOVEDPLAN			
						LOFT:	172M <sup>2</sup>	LOFTPLAN			
						BRA-K:		SUM			
								172M <sup>2</sup>			
NR.	TYPE	TEGNING	MÅLESTOKK:	ARKITEKT/KONSTR.	DATO	G.NR.	BNR:	REV:	BRA	BRA-K	BA
		PLAN DE SNITT	1:100	TORE RAVLO	17.11.04						

10



NÆRØY KOMMUNE  
 Utnyttig for drift og utleie  
 7870 KOLVEREID

D103/05

7871 Grong Tj. 74331020			BYGGERE: TORE GRYDELAND 7970 KOLVEREID			AREAL:		AREALER	BRA	BRA-K	BA
						GR. FLATE:	96M <sup>2</sup>	SOKKEL/KJELLER	82M <sup>2</sup>		
						BA:	179.5M <sup>2</sup>	HØVEDPLAN	90M <sup>2</sup>		
						BRA:	172M <sup>2</sup>	LOFTPLAN			
						BRA-K:		SUM	172M <sup>2</sup>		
NR.	TYPE ALT 2 HUS/LEIESTED	TEGNING PLAN OG SNITT	MÅLESTOKK: 1:100	ARKITEKT/KONSTR. TORE RAVLO	DATO 17.11.04	G.NR:	BNR:	REV:			



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 37

**Adresse:** Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY

**Referanse:** 1707240078

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Berg Østre
Reguleringsformål	Bolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

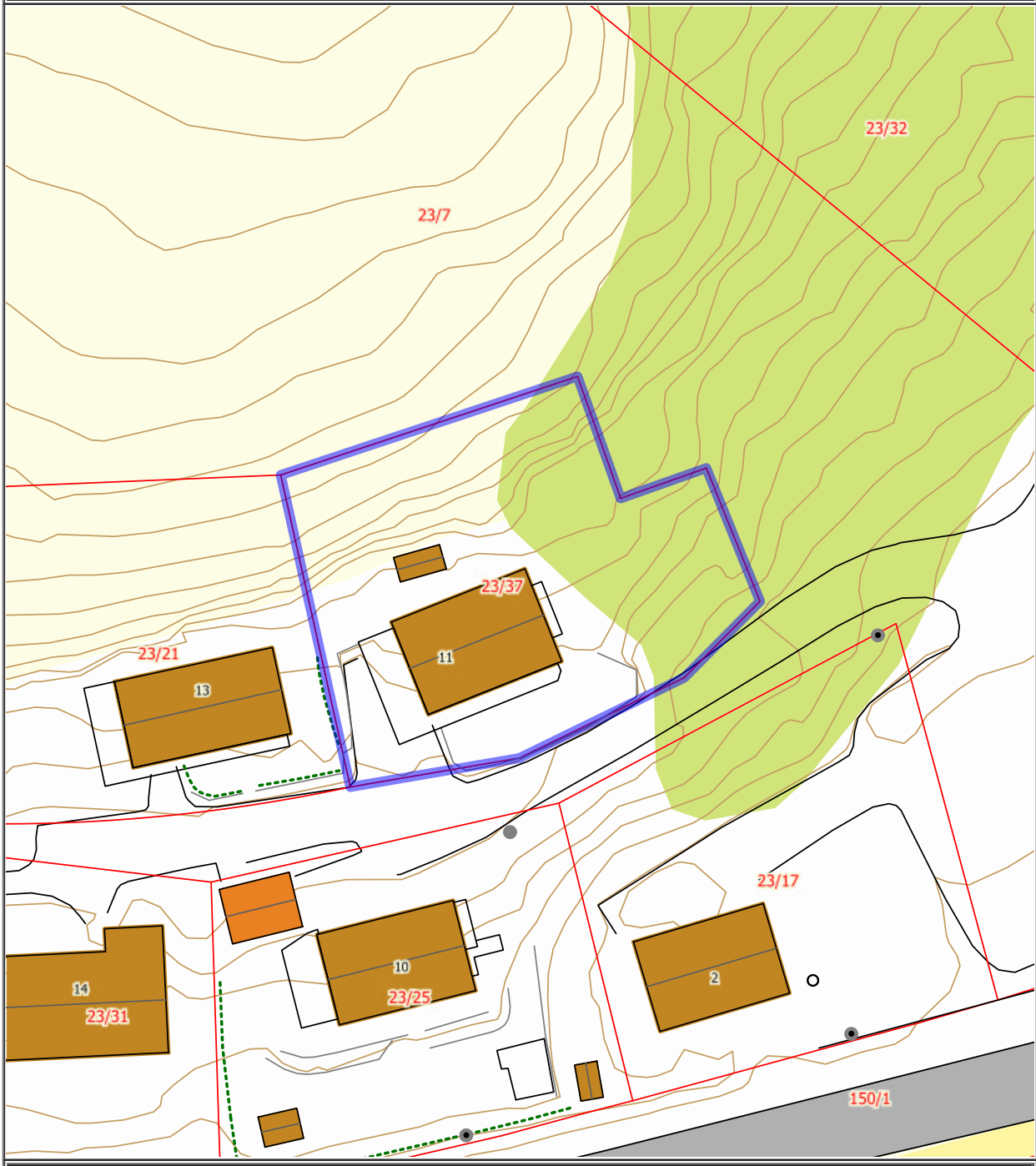
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 37	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Vestre Fikkan 11, 7944 INDRE NÆRØY					
Hj.haver/Fester:						
<b>NÆRØYSUND KOMMUNE</b>	Dato: 13/8-2024 Sign:				Målestokk 1:500	



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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND  
Gårdsnummer: 23  
Bruksnummer: 37

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.08.2024 kl. 10:54  
Produsert av: Matthias Faustmann - 5060  
Attestert av: Nærøysund kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 23.05.2012  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 23 / 37	1 029,8 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040772	GRYDELAND JØRGEN		FRØVIKVEIEN 8 7994 LEKA	1 / 2
Hjemmelshaver		030374	GRYDELAND LENE REPPEN		FRØVIKVEIEN 8 7994 LEKA	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7190864	610308		1 029,8 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	5060 - 23/37				
							Omnummerert fra:	5051 - 23/37				



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 _1	01.01.2018
		Omnummerert til:	5051 - 23/37			
		Omnummerert fra:	1751 - 23/37			
Sammen slåing av matrikkelenheter Sammen slåing	06.12.2012 23/37	Tinglyst		06.12.2012	1751waa	04.12.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 23/38		-128,7	
		Mottaker	1751 - 23/37		128,7	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	22.05.2012 10/948	Tinglyst		31.05.2012	1751waa	23.05.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 23/7		-901,1	
		Mottaker	1751 - 23/37		901,1	
		Tidligere festegrunn	1751 - 23/7/1		0	
		Berørt	1751 - 23/21		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	22.05.2012 10/948	Tinglyst		31.05.2012	1751waa	23.05.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1751 - 23/7		-128,8	
		Mottaker	1751 - 23/38		128,7	
		Berørt	1751 - 23/37		0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestre Fikkan	51211	11		Grunnkrets: 0107 Fikkan Stemmekrets: 15 Rørvik Kirkesokn: 09110807 Nærøy Postnr.område: 7944 INDRE NÆRØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7190857	610302		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 18 209 217	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	172	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	21.04.2005
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.05.2005
Nord: 7190857 Øst: 610302	Bruksareal totalt:	172	Avløp:		Tatt i bruk:	01.12.2006
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	90	0	90	0	0	0	0	0
U01	0	82	0	82	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

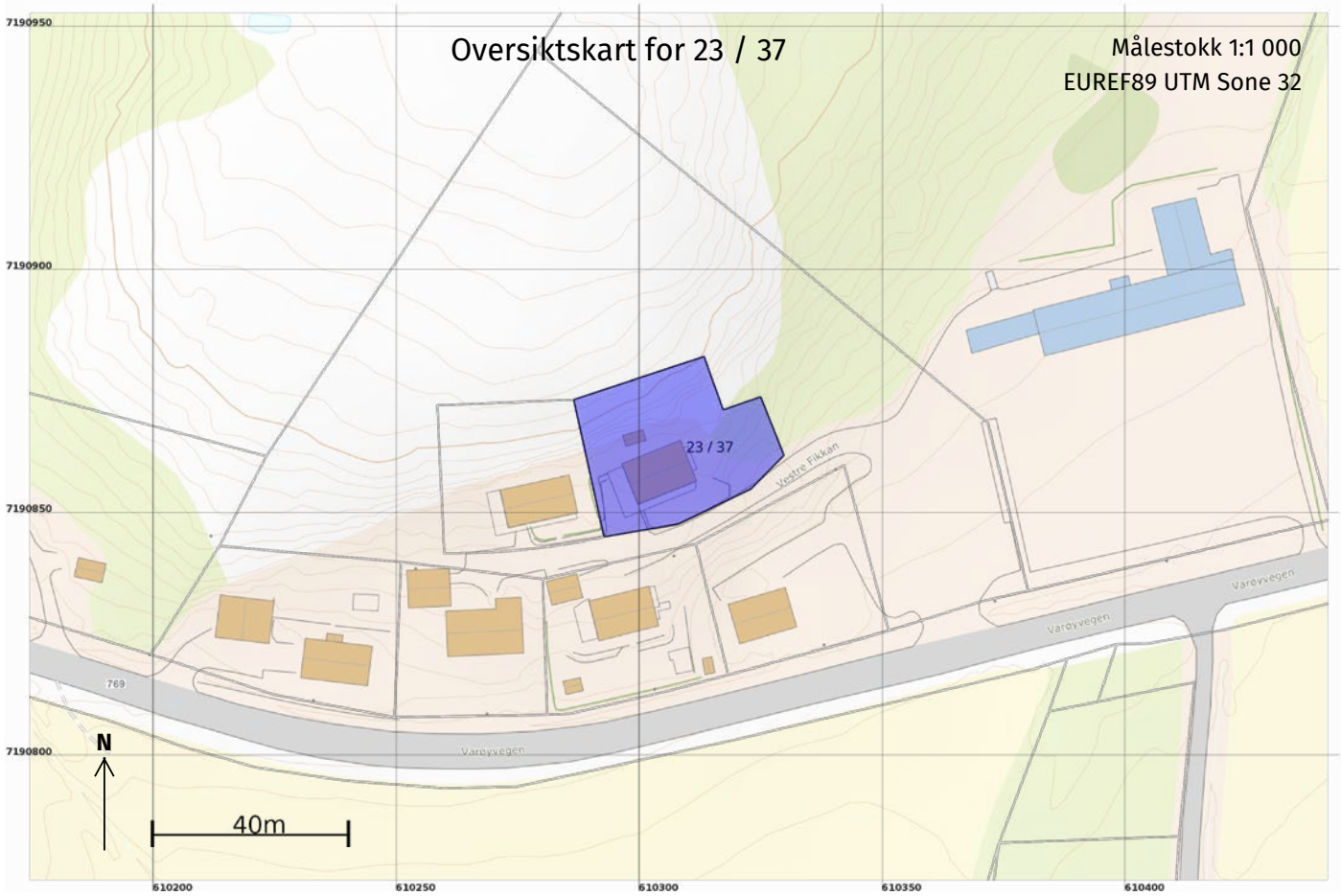
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51211 Vestre Fikkan 11	H0101	Bolig	172	4	Kjøkken	2	2	23/37

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRYDELANA LENA REPPEN		
Tiltakshaver		GRYDELAND JØRGEN		

### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningssnr:</b>	186 810 767	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>				
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 7190857 Øst: 610302	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:				
<b>Bygningsendringskode:</b>		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:				
<b>Næringsgruppe:</b>		Bruttoareal totalt:	0			Bygningssnummer utgått:				
<b>Bygningsstatus:</b>	Bygningssnummer utgått	Alternativt areal:	0							
<b>Energikilder:</b>		Alternativt areal 2:	0							
<b>Oppvarming:</b>										
<b>Etasjer</b>										
<b>Etasje</b>	<b>Antall boenheter</b>	<b>BRA bolig</b>	<b>BRA annet</b>	<b>BRA totalt</b>	<b>BTA bolig</b>	<b>BTA annet</b>	<b>BTA totalt</b>	<b>Alt. areal</b>	<b>Alt. areal 2</b>	
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>										
<b>Adresse</b>	<b>Bruksenhetsnummer</b>	<b>Bruksenhetstype</b>	<b>Bruksareal</b>	<b>Ant. rom</b>	<b>Kjøkkentilgang</b>	<b>Bad</b>	<b>WC</b>	<b>Matrikkelenhet</b>		
	H0101	Bolig	0	0		0	0	23/37		



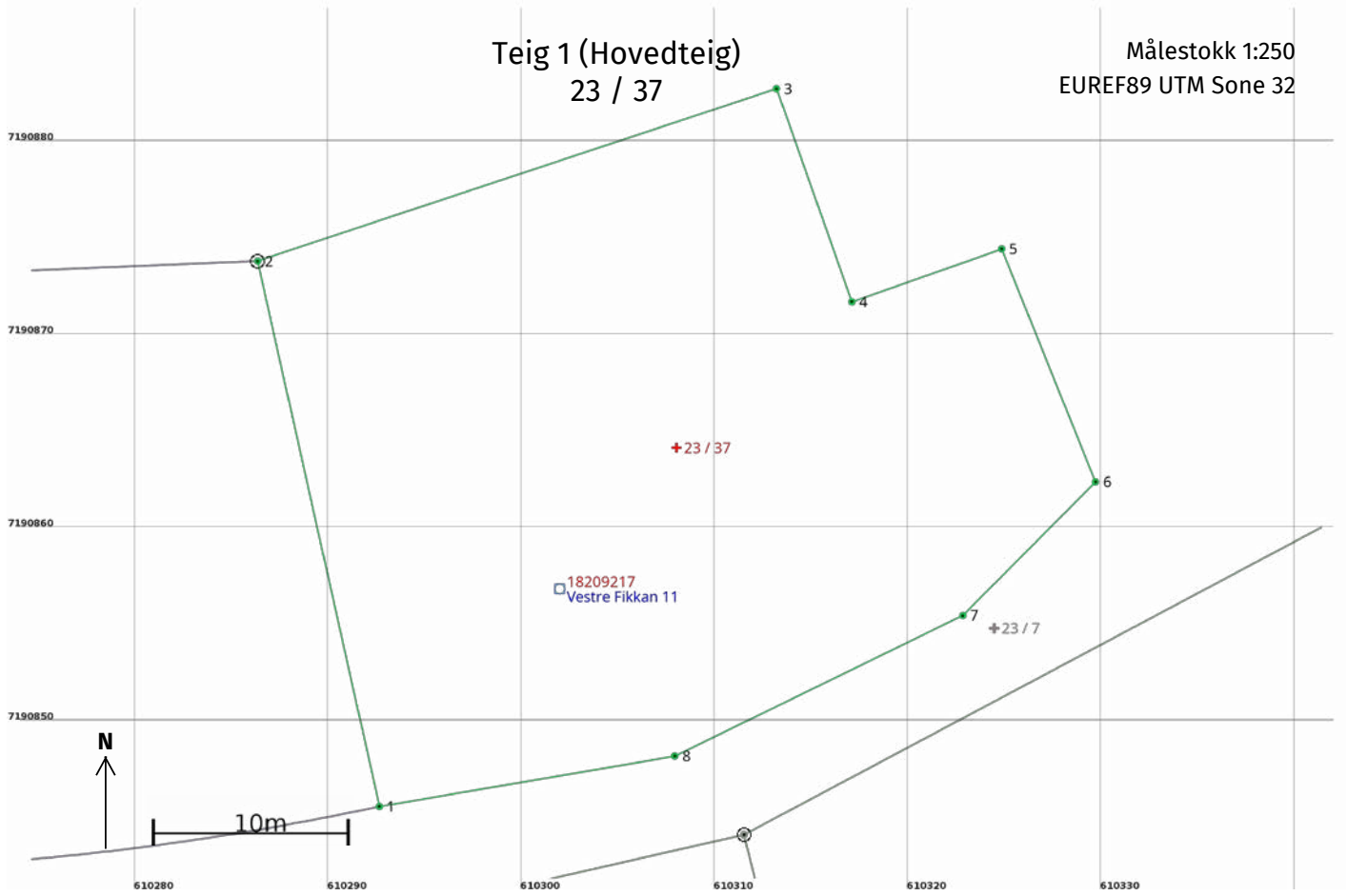
13.08.2024 10:54

Matrikelbrev for 5060 - 23 / 37

Side 6 av 8

Teig 1 (Hovedteig)  
23 / 37

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



13.08.2024 10:54

Matrikelbrev for 5060 - 23 / 37

Side 7 av 8

**Areal og koordinater**

Areal: 1 029,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7190864 Øst: 610308

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7190845,75	610292,68	Jord 28,90	Geometrisk hjelpepunkt	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
2	7190873,96	610286,38	Fjell 28,27	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
3	7190882,87	610313,21	Fjell 11,69	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
4	7190871,85	610317,11	8,21	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
5	7190874,59	610324,85	Jord 12,99	Geometrisk hjelpepunkt	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
6	7190862,54	610329,71	Jord 9,74	Geometrisk hjelpepunkt	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
7	7190855,63	610322,85	Jord 16,58	Geometrisk hjelpepunkt	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	
8	7190848,36	610307,95	Jord 15,49	Geometrisk hjelpepunkt	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20	



**Utvalgsriterier for rapporten**

Bestående bygg:    Ja    Utgatte bygg:    Nei  
Bygninger:    Ja    Bygningsendringer:    Ja    Fredede bygninger:    Alle  
Bygningsnr:    Løpenr:  
Bygningstyper:

**Adresse**

Adressekode:    Adressenavn:    Nr:    Bokstav:    Uten bokstav:    Alle  
Bruksenhetsnr:    Tilleggsnavn:

**Matrikelenhhet**

Gnr: 23    Bnr: 37    Fnr:    Snr:

**Hjemmelshaver/Kontaktperson**

Fødsels- eller org.nr:  
Etternavn:    Fornavn:

**Bygningsstatus**

Nåværende:  
Tidligere:  
I periode fra:    til:

**Søkevindu**

øst:    Nord:  
øst:    Nord:

**Subrapporter**

Etasjer:    Ja    Bruksenheter:    Ja    Tiltakshavere:    Ja  
Kontaktpersoner:    Ja    Hjemmelshavere:    Ja    Kulturminner:    Ja


**Matrikelrapport BYG0011**
**Kommune: 5060 NÆRØYSUND**
**Bygg**
**Koordinatsystem:  
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Bruksareal		Antall		Bruksareal		Totalt	
					Bolig	Annnet	Bolig	Annnet	boenhete	boenhete	Bolig	Annnet	Bolig	Annnet
<b>18 209 217</b>			Tatt i bruk	111 Enebolig			172	0	1	1	172	0	172	0

Datoer: Rammestillingstill. 21.04.2005 Igangsetteingstill. 02.05.2005 Ferdigattest 01.12.2006 Tatt i bruk 01.12.2006 Utgått/ revet Nord 7190857 Øst 610302 Bebygd areal 0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt	Bolig	Annnet	Totalt
			Bolig	Annnet				
Hovedetasje	1	1	90.0	0.0	90.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	82.0	0.0	82.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikelkolenhet
H0101	Bolig	172	4	Kjøkken	2	2	51211 Vestre Fikkan 11	5060 - 23/37

**Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:**

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040772	GRYDELAND JØRGEN		FRØVIKVEIEN 8 7994 LEKA	1 / 2
Hjemmelshaver		030374	GRYDELAND LENE REPPEN		FRØVIKVEIEN 8 7994 LEKA	1 / 2



# Nabolagsprofil

Vestre Fikkan 11

## Offentlig transport

🚶 Våg vegdele 5 min 🚶  
Linje 660 0.3 km

✈ Rørvik lufthavn Ryum 14 min 🚶

## Skoler

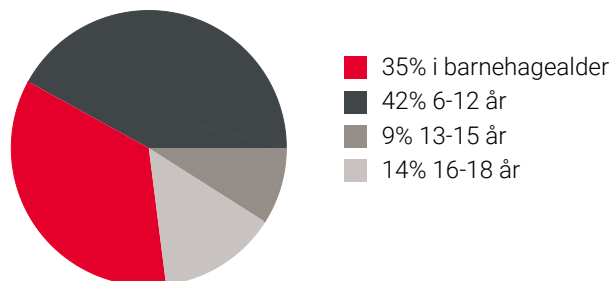
Nærøysundet skole (1-7 kl.) 8 min 🚶  
146 elever, 14 klasser 6.9 km

Rørvik skole (1-10 kl.) 14 min 🚶  
553 elever, 32 klasser 13.4 km

Ytre Namdal videregående skole 13 min 🚶  
350 elever, 22 klasser 12.5 km

Val videregående skole 14 min 🚶  
100 elever, 7 klasser 12.9 km

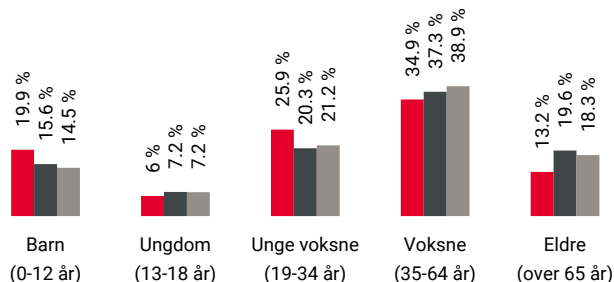
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Fikkan	166	71
■ Kommune: Nærøysund	9 732	5 174
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ottersøy barnehage (1-5 år) 8 min 🚶  
52 barn 6.9 km

Barnehage 1 avd. Strand (1-5 år) 10 min 🚶  
47 barn 10.2 km

Ril barnehage 12 min 🚶

## Dagligvare

Spar Ottersøy 8 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 6.7 km

Coop Marked Sjønes 8 min 🚶

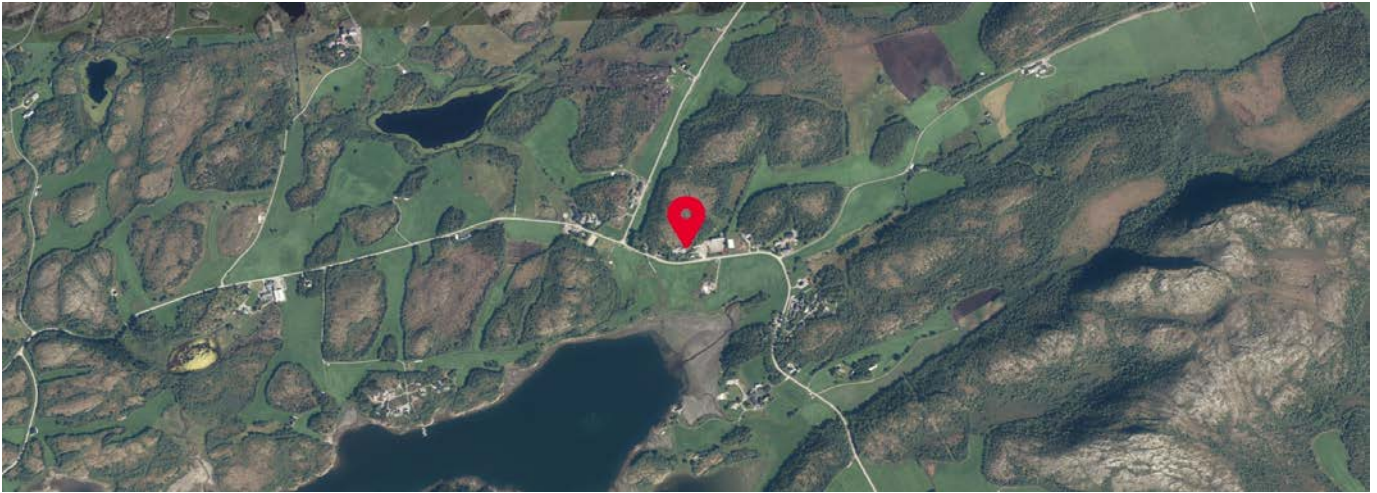
## Sport

🏀 Fikkan skole 0.1 km  
Aktivitetshall, ballspill

🏈 Varøy stadion 4 min 🚶  
Fotball 3.7 km

🏊 Ox Gym Rørvik 12 min 🚶

🏊 FAST Rørvik 12 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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**



# 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.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# 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:** Vestre Fikkan 11  
7944 INDRE NÆRØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anniken Waagø

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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