

aktiv.



Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK

**Enebolig med dobbeltgarasje,  
asfaltert innkjørsel og skjermet  
beliggenhet**





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

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 200 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 106 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 306 240,-
<b>Selger:</b>	Bjørn Olav Myhre Lisa Ramfjord Myhre
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2002
<b>BRA-i/BRA Total</b>	156/206 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	899.8 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 210, bnr. 1477
<b>Oppdragsnr.:</b>	1707240101

# Enebolig med dobbeltgarasje, asfaltert innkjørsel og skjermet beliggenhet

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken har gleden av å presentere Bureisarvegen 14

### Boligen

- godt vedlikehold bolig
- 4 soverom
- 2 bad og eget vaskerom
- stue og kjøkken med utsikt mot Nærøysundet
- gulvbelagt loft gir gode lagringsmuligheter

### Eiendommen

- skjermet beliggenhet
- dobbeltgarasje
- asfaltert innkjørsel
- gode lagringsmuligheter med boder og innbygd rom under veranda
- velholdt eiendom
- naturtomt like ved

Velkommen til hyggelig visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	77
Kommunale avgifter .....	83
Kommunal tilknytning .....	84
Feierrapport .....	85
El-rapport Tensio .....	86
Midlertidig brukstillatelse .....	87
Bygningsskisse .....	89
Matrikkel rapport .....	95
Matrikelbrev .....	97
Situasjonskart .....	104
Planstatus .....	105
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 m<sup>2</sup>

BRA - e: 50 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 206 m<sup>2</sup>

TBA: 75 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Soverom, Soverom 2, Bad, Hall m/trapp, Vindfang, Soverom 3, Bod, Teknisk rom og Vaskerom

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

#### 2. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, Soverom, Bad og Entré

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

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

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Foreligger midlertidig brukstillatelse men kan anbefales ferdigattest da det fra 1999 ble krav til ferdigattest. Kommentar; selger har søkt om ferdigattest pr 10.10.2024.

Det er under terrasse et lagerrom men dette er ut fra konstruksjon/oppbygging ikke medtatt i arealberegning. Det er i underetasje et rom som tidligere har vært utleid som hybel der det er montert et lite kjøkken men det benyttes i dag som sov/oppholdsrom



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

899.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 899 kvm.

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

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på en endetomt i et veletablert og rolig nabolag, med naturtomt rundt og Bymarka i Rørvik rett i nærheten. Du går rett inn på Svahyllveien bak boligen og kan gå videre til

Det er skjermet beliggenhet, og nærheten til naturen blir satt stor pris på for dagens eiere. Liker du å bo noe skjermet, i nærheten av naturen, ja da bør du se hit.

**Adkomst**

Enekl adkomst via Bureisarveien.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Trio barnehager (1-5 år)

Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)

Ril barnehage

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

**Offentlig kommunikasjon**

Buss: Rørvik båthavn, Linje 660

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

**Bygningssakkyndig**

Knut Terje Årsandøy

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med isolert yttertak. Adkomst via luke i tak i gang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Lakkerte vinduer i sov/ oppholdsrom i underetasje. Velux takvindu på kvistrom. Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass og sidefelt med 2 lags glass. Ytterdør vaskerom som malt dør. Ytterdør 1. etasje i teak med glass. Bygningen har malte balkongdører i tre i stue og soverom i 1. etasje. Balkonger anlagt på trepillarer satt ned på søylesko i betongrør eller betongfundamenter. Konstruksjon i impregnerte materialer og rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkstaver. Utvendig trapper som tretrapper med beisede overflater.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppservert mus på mørkloft

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innkjørsel til eiendommen deles med nabotomt da tomtegrense går rett gjennom innkjørselen til disse.

### **Innhold**

1, etasje: Kjøkken, stue, gang, bad, baderom og soverom.

Underetasje: Baderom, vaskerom, vindfang, 2 soverom, soverom/oppholdsrom, Teknisk rom/bod, og 2 boder.

### **Standard**

1, etasje:

Stue: Laminat på gulv, vegger med malte plater og tapet og tak med trepanel og takåser

Kjøkken: Laminat på gulv, vegger med tapet og tak med trepanel og takåser

Gang: Laminat på gulv, vegger med tapet og tak med takplater

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

Bad: Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, vegger med flis og malt trepanel og taket med takplater. Rommet utstyrt med innebygget badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og baderomsinnredning.

Underetasje:

Soverom/oppholdsrom: Belegg på gulv, tapet/malt tapet på vegger og malte plater i tak.

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

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

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

Vindfang: Flis på gulv, Tapet og trepanel på vegger og malte plater i tak.

Vaskerom: Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderom: Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler. Vegger med flis i dusjsone ellers med malt tapet. Rommet utstyrt med dusjsone med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

Bod: Malt betong på gulv og malte plater på vegger og tak.

Bod 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger og tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking, TG2:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Taket har en del groing av mose som ved et større omgang kan redusere taktekkingen levetid. Ellers ble det ikke registrert spesielle skader eller svekkelse

Tiltak:

Anbefales fjerning av mose for ikke å redusere taktekkingens normal levetid.



Nedløp og beslag,TG2:

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer. Pipe er høy slik at det er vanskelig å foreta feiing uten at det monteres feieplattform. Det er montert snøfangere på side mot sør men ikke på side mot nord. Ved byggemeldingstidspunktet var det krav til snøfangere på tak over 27 grader. Stedvis noe mindre lekkasje ri skjøter på takrenner samt at det i et hjørne ved takoverbygg inngang på bakside er lagt opp en list under renne da det er manglende takrennekrok mot hjørne.

Tiltak:

Plattform for feier må monteres. Må påregnes montering av feieplattform samt at det kan foretas noe tetting i skjøter på takrenner for å stoppe lekkasjer. Anbefales montering av snøfangere på begge sider av taket grunnet sikkerhet der det normalt ferdes folk.

Dører,TG2:

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass og sidefelt med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er noe utetthet mellom dørblad og karm i øvre del på åpningsside samt i nedre del der det er en skade på karm. Ellers utvendig med noe mindre utsvelling på dørblad.

Tiltak:

Dører må justeres. Kan forsøkes med noe justering men ut fra det som kunne avdekkes kan det påregnes oppgradering av dør de nærmeste årene.

Ytterdør vaskerom.,TG2:

Ytterdør vaskerom som malt dør.

Vurdering av avvik:

Dør vurderes funksjonell men med noe mindre slitasje utvendig.

Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt men kan anbefales noe utvendig overflatebehandling.

Ytterdør 1. etasje,TG2:

Ytterdør 1. etasje i teak med glass.

Vurdering av avvik:

Dør med noe slitasje utvendig mindre avskalling på overflate i nedre del. Ellers vurderes dør med normal funksjon angående tetting.

Tiltak:

Dør vurderes å ha noe restlevetid men anbefales noe utvendig overflatebehandling

Balkongdører stue og soverom, TG2:

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue og soverom i 1. etasje

Vurdering av avvik:

Dører vurderes funksjonell men noe utsvelling på dørblad utvendig i nedre del og spesielt dør i stue.

Tiltak:

Dører vurderes å ha en del restlevetid men må påregnes noe utvendig overflatebehandling for å opprettholde levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Balkonger anlagt på trepillarer satt ned på søylesko i betongrør eller betongfundamenter. Konstruksjon i impregnerte materialer og rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkstaver

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er med høyde 91 cm mot dagens krav på 1 meter. Ellers er det noe overflateslitasje på rekkverk

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kan påregnes noe overflatebehandling på rekkverk

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:

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

Innvendige trapper, TG2:

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med vertikale trespiler og håndlist på vegg.

Vurdering av avvik:

Det er noe knirk i trapp samt med noe slitasje på overflatebehandling på håndlist. Og noe dype sår i 1 trinn.

Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men foretas noe overflatebehandling av håndlister.

Våtrom Etasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er uten fall til sluker og det ble stedvis registrert motfall mot dusjkabinett.

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. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Rommet har lite eller ingen fall til sluk men det er med noe oppbygging av flis mot terskel. Det ble registrert bom under fliser samt oppsprekking i fuger.

Tiltak:

Må påregnes tiltak angående flis som er løs ved dør samt at det ved eventuelt oppgradering av rommet anbefales etablering av tilstrekkelig fall til sluk.

Etasje > 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. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. 1 sluk ligger under badekar men tilgjengelig ved å ta ned inspeksjonsrist i innbygging. Kabinett må dras til side for tilgang til sluk da det ikke er avtagbart deksel i nedre kant. Det bemerkes og at dusjkabinett ikke kan dras helt fram da det er for kort avstand mellom badekar og veggmontert toalett. Det er i servantskap utettheter i vegg ved rørgjennomføringer slik at det ved eventuelt lekkasjer i skap kan medføre fuktinntrengning i vegg. Det er og utett mellom servant og vegg der vann kan trenge inn i skap

Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Løsninger med sluker som har begrenset tilgjengelighet vurderes ikke optimalt og det anbefales jevnlig rengjøring av sluker for å sikre god avrenning og spesielt da rommet er uten fall til sluker. Anbefales tiltak på tetting mellom servant og vegg samt i servantskap.



Sanitærutstyr og innredning, TG2:

Rommet er utstyrt med innebygget badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og badeomsinnredning med heldekkende servant. Utstyr vurderes i bra stand uten spesielle svekkelser. Det bemerkes at badekar er innbygget etter at rom er ferdig slik at dette kan rives/demonteres uten å påføre selve baderommet spesielle skader.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Anbefales undersøkelser angående løsning for lekkasjesikring på toalett.

Underetasje > Vaskerom: Overflater Gulv, TG2:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk på 10 mm ellers i hovedsak flatt gulv.

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.

Våtrommet fungerer med dette avviket ved normal bruk og god avrenning i sluk.

Underetasje > Bad: Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er foretatt noe ekstra fugging mellom gulv og vegg i dusjsone ellers vurderes overflater funksjonell selv om overflater utenom dusj har en noe begrenset fuktmotstand.

Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men rommet er fra byggeår og godt ut i forventet levetid for slike våtrom.

Underetasje > Bad, Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm i dusjsone ellers er gulvet flatt

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. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Rommet utenom dusjsone er uten fall og det er tett list ned mot gulv i dusjsone som gjør at lekkasjevann fra annet utstyr ikke ledes til sluk

Tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det anbefales tiltak for at eventuelt lekkasjevann fra annet vanntilkoblet utstyr ledes til sluk og ved eventuelt oppgradering av våtrommet anbefales det fall til sluk fra hele rommet.

Underetasje > 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. Membran er fra byggeår og langt ut i forventet levealder for slike produkter

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.

Underetasje > Bad, Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet innredet med dusjnise med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anbefales undersøkelser angående løsning for lekkasjesikring på toalett.

Kjøkken Etasje > Kjøkken, Overflater og innredning,TG2:

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og kjølehjørne samt plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

Stedvis noe overflateslitasje på maling fronter ellers vurderes kjøkken i bra stand ut fra alder.

Tiltak: Vurderes ikke behov for større tiltak ut fra tilstand men kan påregnes noe overflatebehandling på enkelte fronter.

Etasje > Kjøkken, Avtrekk, TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Noe skjevheter der ventilator henger noe ned på en side.

Tiltak:

Påregnes noe justering grunnet skjevheter, ellers er ventilator godt ut i forventet levealder og kan påregnes noe oppgraderinger på noe sikt selv om den fungerer i dag.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. plassert i bod ved siden av vaskerom

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper, TG3:

Utvendig trapper som tretrapper med beisede overflater.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

### **Innbo og løsøre**

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

Lampen som henger over kjøkkenbordet samt hyllen som er montert på veggen medfølger ikke i handelen.

### **Hvitevarer**

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



## **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber

## **Parkering**

På egen gårdsplass og i garasje.

## **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**

Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, vedovn og elektrisk oppvarming. Det er varme på gulv i entre og på badene. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Står at det er utført feiing 12.10.2023, middels sotmengde og med kommentar om at pipa er for høy till å bli feiet (over 120 cm). Eier har blitt informert.

## **Energikarakter**

C

## **Energifarge**

Gul

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 471

### 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 3 440

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 793 317

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 014 606

### 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 210, bruksnummer 1477 i Nærøysund kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/210/1477:

19.11.2001 - Dokumentnr: 6673 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Rettighetshaver: Telenor  
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral  
Med flere bestemmelser

30.09.2024 - Dokumentnr: 2016599 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 993 609 145  
Elektronisk innsendt

28.09.2001 - Dokumentnr: 5481 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1

27.12.2016 - Dokumentnr: 1201955 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1  
Vederlag: NOK 6 190  
Omsetningstype: Annet

01.01.2018 - Dokumentnr: 144507 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1750 Gnr:10 Bnr:1477

01.01.2020 - Dokumentnr: 51290 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5050 Gnr:10 Bnr:1477

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen den 8.10.2002. Selger har sendt inn søknad om ferdigattest pr 08.10.2024.

Garasjen er ikke registrert i matrikkelen, men prosessen med å søke om ettergodkjenning til kommunen er satt i gang, og selger bærer kostnad og ansvar for dette.



**Vei, vann og avløp**

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

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til 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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

106 240 (Omkostninger totalt)

121 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 321 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 324 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 240

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

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 100 Utlegg fotograf, faktnr: 963

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

Totalt kr: 77 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25000 for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

**Ansvarlig megler**

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik

Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

10.10.2024



















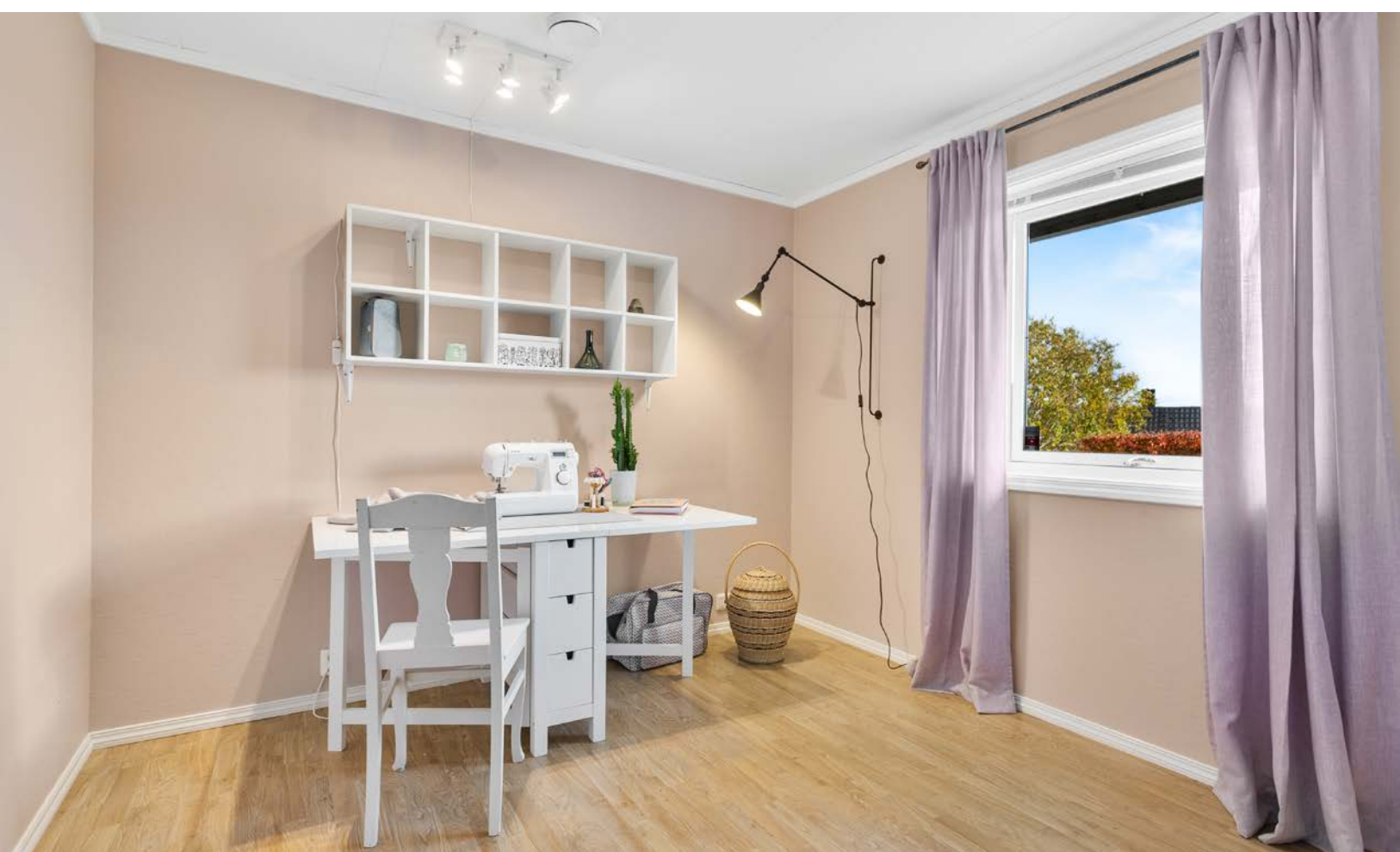
























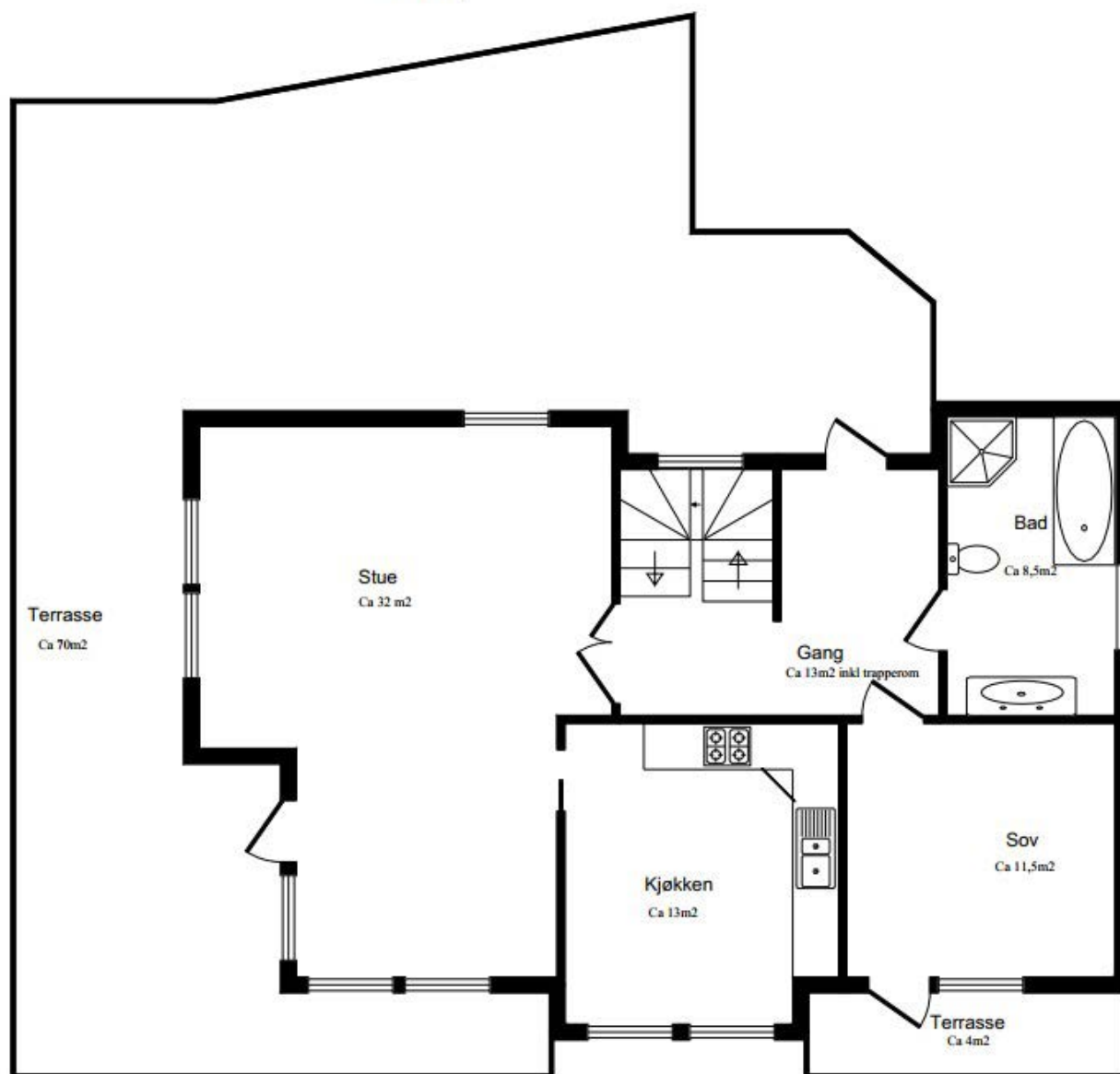






Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plan 1. etasje

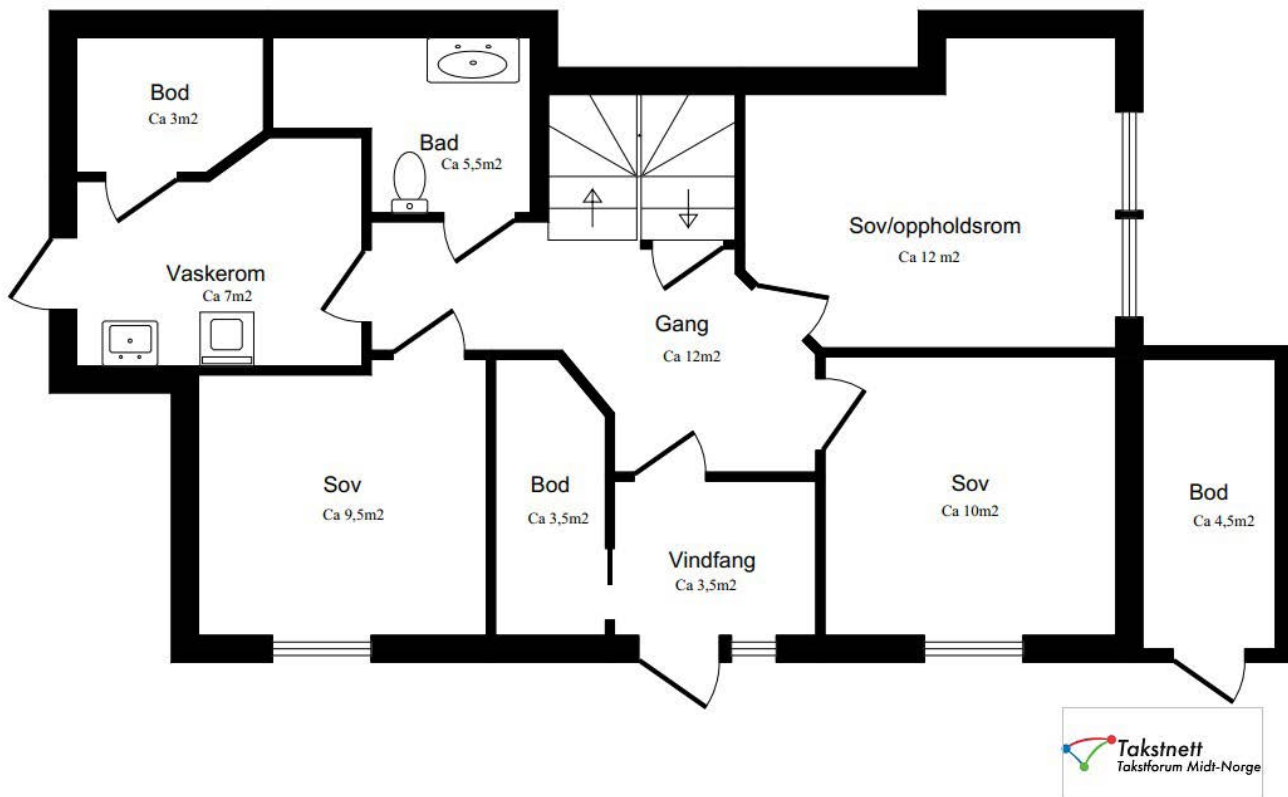


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK  
 NÆRØYSUND kommune  
 # gnr. 210, bnr. 1477

## Markedsverdi

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 06.10.2024

Oppdragsnr.: 20355-1388

Referansenummer: WN2945

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 vaskeom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 oppført 1 etasje + underetasje i 2002. Boligen framstår i hovedsak som fra byggeåret men med noe mindre oppgradering av overflater. Bygningen framstår med normal påregnelig slitasje ut fra byggeåret uten behov for større strakstiltak men generelt normalt vedlikehold. Bemerkes at alle våtrom er med lite eller ingen fall til sluk noe som kan begrense avrenning ved eventuelle lekkasjer. Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

## Enebolig - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med isolert yttertak. Adkomst via luke i tak i gang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Lakkerte vinduer i sov/ oppholdsrom i underetasje. Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass og sidefelt med 2 lags glass. Ytterdør vaskerom som malt dør. Ytterdør 1. etasje i teak med glass. Bygningen har malt balkongdør i tre i stue og soverom i 1. etasje. Balkonger anlagt på trepillarer satt ned på søylesko i betongrør eller betongfundamenter. Konstruksjon i impregnerte materialer og rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkstaver. Utvendig trapper som tretrapper med beisede overflater.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat og belegg på gulv, vegger med tapet, malt tapet, malte plater og malt trepanel. Tak med malte plater og trepanel med takåser i stue og kjøkken.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje. Deler av gulv i underetasje med tilfarere på betonggulvet.

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

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i gang i underetasje. Vedovn i stue plassert på flislågt sokkel.

Gulvet har laminat og har belegg på deler med tilfarergulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i sov/oppholdsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet protimeter MMS3.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med vertikale trespiler og håndlist på vegg. Innvendig har boligen furu heltre profilerte dører med malt overflate. Skyvedør mellom stue og kjøkken, vindfang og bod i underetasje samt med glass mellom stue og gang 1. etasje og vindfang og gang i underetasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, vegger med flis og malt trepanel og taket med takplater.

#### Vaskerom

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

#### Bad

Baderom i underetasje med flislågt gulv med varmekabler. Vegger med flis i dusjsone ellers med malt tapet. Rommet utstyrt med dusjsone med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og kjølehorn samt plass for komfyr.

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.  
Det er avløpsrør av plast. Mye av avløp innkledd i vegg som ga en begrenset vurdering av utførelse og tilstand.  
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kvistrom.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod ved siden av vaskerom  
Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2017  
Sikringssskap plassert i bod ved siden av inngang.  
14 fordelingskurser med automatsikringer  
Brannslukningsapparat fra 2019 og flere røykvarsler tilknyttet Verisure alarmvarsling

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 2002 og trolig som rørdrens og utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Det er ikke avdekket spesielle forhold som tilsier svekkelser eller funksjonsvikt men drenering er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid men som er usikker da dette avhenger av utførelse.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Noe begrenset vurdering da mye er under terreng samt innvendig med utforede vegger men ikke avdekket spesielle tegn til oppsprekking eller svekkelser.  
Boligen står i skrånende terreng med deler med synlig fjell. Asfaltert gårdsplass med fall fra mur ellers noe begrenset vurdering der det er terrasser anlagt rundt boligen  
Utvendig vann og avløpsledninger er ut fra oppføringstidspunktet i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

## 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

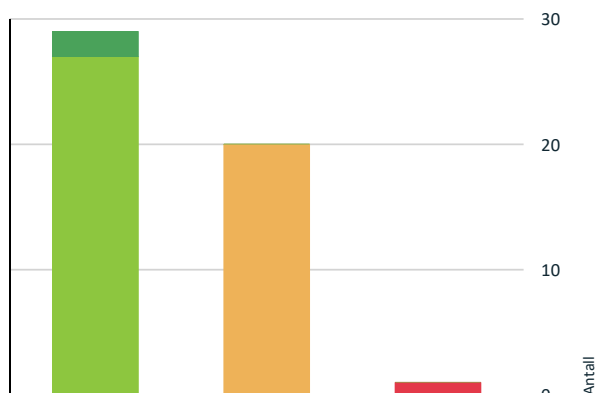
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Foreligger midlertidig brukstillatelse men kan anbefales ferdigattest da det fra 1999 ble krav til ferdigattest.

# Sammendrag av boligens tilstand

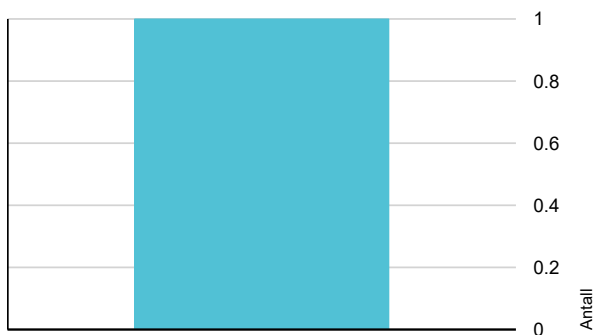
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

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](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdør vaskerom. [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdør 1. etasje [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdører stue og soverom [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2002

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

I hovedsak som fra byggeår med noen oppgradering av overflater

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har en del groing av mose som ved et større omgang kan redusere taktekkings levetid. Ellers ble det ikke registrert spesielle skader eller svekkelse

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales fjerning av mose for ikke å redusere taktekkings normal levetid.



### Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.



# Tilstandsrapport

Pipe er høy slik at det er vanskelig å foreta feiing uten at det monteres feieplattform. Det er montert snøfangere på side mot sør men ikke på side mot nord. Ved byggemeldingstidspunktet var det krav til snøfangere på tak over 27 grader. Stedvis noe mindre lekkasje ri skjøter på takrenner samt at det i et hjørne ved takoverbygg inngang på bakside er lagt opp en list under renne da det er manglende takrennekrok mot hjørne.

## Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Må påregnes montering av feieplattform samt at det kan foretas noe tetting i skjøter på takrenner for å stoppe lekkasjer. Anbefales montering av snøfangere på begge sider av taket grunnet sikkerhet der det normalt ferdes folk.



## TG 1 Veggkonstruksjon

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

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med isolert yttertak. Adkomst via luke i tak i gang. Ikke avdekket symptomer på fukt i konstruksjon men det var mye innbo/løstøre lagret ved besiktigelse som ga en noe begrenset vurdering.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Lakkerte vinduer i sov/ oppholdsrom i underetasje. Vinduer vurderes i god stand ut fra alder men 2 stk med noe treghet i lukkemekanisme.

## TG 1 Takvindu

Velux takvindu med 2 lags glass. Ikke avdekket lekkasjer eller funksjonssvikt

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass og sidefelt med 2 lags glass.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er noe utetthet mellom dørbblad og karm i øvre del på åpningside samt i nedre del der det er en skade på karm. Ellers utvendig med noe mindre utsvelling på dørbblad.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kan forsøkes med noe justering men ut fra det som kunne avdekkes kan det påregnes oppgradering av dør de nærmeste årene.

## TG 2 Ytterdør vaskerom.

Ytterdør vaskerom som malt dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør vurderes funksjonell men med noe mindre slitasje utvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt men kan anbefales noe utvendig overflatebehandling.

## TG 2 Ytterdør 1. etasje

Ytterdør 1. etasje i teak med glass.

Årstill: 2002

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør med noe slitasje utvendig mindre avskalling på overflate i nedre del. Ellers vurderes dør med normal funksjon angående tetting.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør vurderes å ha noe restlevetid men anbefales noe utvendig overflatebehandling



## TG 2 Balkongdører stue og soverom

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue og soverom i 1. etasje

Årstill: 2002

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører vurderes funksjonell men noe utsvelling på dørbblad utvendig i nedre del og spesielt dør i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dører vurderes å ha en del restlevetid men må påregnes noe utvendig overflatebehandling for å opprettholde levetid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger anlagt på trepillarer satt ned på søylesko i betongrør eller betongfundamenter. Konstruksjon i impregnerte materialer og rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkstaver

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er med høyde 91 cm mot dagens krav på 1 meter. Ellers er det noe overflateslitasje på rekkverk

### Konsekvens/tiltak

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

Kan påregnes noe overflatebehandling på rekkverk

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper som tretrapper med beisede overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Overflater med laminat og belegg på gulv, vegger med tapet, malt tapet, malte plater og malt trepanel. Tak med malte plater og trepanel med takåser i stue og kjøkken. Overflater med normal brukslitasje ut fra alder. Bemerktes noe mangelfull list rundt sokkel for vedovn.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje. Deler av gulv i underetasje med tilfarere på betonggulvet. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

# Tilstandsrapport

## IG 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

- Andre tiltak:

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

## IG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i gang i underetasje. Vedovn i stue plassert på flislagt sokkel. Pipe og ildsted vurderes i god stand men bemerkes noe skade på plastlist på sokkel under ovn. Ellers bemerkes punktet under utvendig beslag angående manglende feieplattform



## IG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og har belegg på deler med tilfarergulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i sov/oppholdsrom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet protimeter MMS3. Det ble ikke registrert symptomer på fukt slik at forholdet vurderes tilfredsstillende men det bemerkes at rom under terreng med utforede konstruksjoner vurderes som risikokonstruksjoner og spesielt opp mot drenering og utvendig fuksikring alder og funksjon.

## IG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med vertikale trespiler og håndlist på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp samt med noe slitasje på overflatebehandling på håndlist. Og noe dype sår i 1 trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men foretas noe overflatebehandling av håndlister.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu heltre profilerte dører med malt overflate. Skyvedør mellom stue og kjøkken, vindfang og bod i underetasje samt med glass mellom stue og gang 1. etasje og vindfang og gang i underetasje. Dører vurderes funksjonell uten spesielle svekkelser men påregnelig med enkelte sår på overflatebehandling på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, vegger med flis og malt trepanel og taket med takplater. Rommet utstyrt med innebygget badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og baderomsinnredning

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel og taket er malt. Det er i våtzone ved badekar malt trepanel på øvre del men det ble ikke avdekket fuktskader på vegger. Bruk av badekar er ved normal bruk med begrenset fuktpåkjenning men slike overflater er ikke egnet til bruk der det dusjes rett på vegg.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er uten fall til sluker og det ble stedvis registrert motfall mot dusjkabinett.

#### 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.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har lite eller ingen fall til sluk men det er med noe oppbygging av flis mot terskel. Det ble registrert bom under fliser samt oppsprekking i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Må påregnes tiltak angående flis som er løs ved dør samt at det ved eventuelt oppgradering av rommet anbefales etablering av tilstrekkelig fall til sluk.

### ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## IG 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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

1 sluk ligger under badekar men tilgjengelig ved å ta ned inspeksjonsrist i innbygging. Kabinett må dras til side for tilgang til sluk da det ikke er avtagbart deksel i nedre kant. Det bemerkes og at dusjkabinett ikke kan dras helt fram da det er for kort avstand mellom badekar og veggmontert toalett. Det er i servantskap utettheter i vegg ved rørgjennomføringer slik at det ved eventuelt lekkasjer i skap kan medføre fuktinntrengning i vegg. Det er og utett mellom servant og vegg der vann kan trenge inn i skap

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Løsninger med sluker som har begrenset tilgjengelighet vurderes ikke optimalt og det anbefales jevnlig rengjøring av sluker for å sikre god avrenning og spesielt da rommet er uten fall til sluker.

Anbefales tiltak på tetting mellom servant og vegg samt i servantskap.



Sluk under badekar

## ETASJE > BAD

### IG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innebygget badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og badeomsinnredning med heldekkende servant. Utstyr vurderes i bra stand uten spesielle svekkelser. Det bemerkes at badekar er innbygget etter at rom er ferdig slik at dette kan rives/demonteres uten å påføre selve baderommet spesielle skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales undersøkelser angående løsning for lekkasjesikring på toalett.

## ETASJE > BAD

### IG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### IG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av

# Tilstandsrapport

instrumentet Protimeter MMS3. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom bak baderomsinnredning.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Overflater med med påregnelig normal slitasje ut fra alder men ingen spesielle skader/svekkelser slik at overflater vurderes å ha noe restlevetid ved normalt bruk

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk på 10 mm ellers i hovedsak flatt gulv.

#### 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 normal bruk og god avrenning i sluk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke vurdert som hensiktsmessig da rommets bruk gir begrenset fuktpåkjenning. Det ble ved fuktsøk på overflater gulv og vegger ikke registrert tegn til fukt.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler. Vegger med flis i dusjsone ellers med malt tapet. Rommet utstyrt med dusjsone med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt noe ekstra fuging mellom gulv og vegg i dusjsone ellers vurderes overflater funksjonell selv om overflater utenom dusj har en noe begrenset fuktmotstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men rommet er fra byggeår og godt ut i forventet levetid for slike våtrom.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm i dusjsone ellers er gulvet flatt

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

Rommet utenom dusjsone er uten fall og det er tett list ned mot gulv i dusjsone som gjør at lekkasjevann fra annet utstyr ikke ledes til sluk

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales tiltak for at eventuelt lekkasjevann fra annet vanntilkoblet utstyr ledes til sluk og ved eventuelt oppgradering av våtrommet anbefales det fall til sluk fra hele rommet.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### **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.

Membran er fra byggeår og langt ut i forventet levealder for slike produkter

#### 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.



## UNDERETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Rommet innredet med dusjnise med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefales undersøkelser angående løsning for lekkasjesikring på toalett.

## UNDERETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjnise er mot vegg med fordelerskap og ved søk ble det vurdert større risiko for skader på vannrør ved eventuelt hulltaking. 2 andre vegger i dusjsone som utforet murvegg og mot vaskerom.

Det ble foretatt fuktsøk på overflater vegger og gulv i tilstøtende rom uten å avdekke tegn på fukt.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og kjølehjørne samt plass for komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe overflateslitasje på maling fronter ellers vurderes kjøkken i bra stand ut fra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak ut fra tilstand men kan påregnes noe overflatebehandling på enkelte fronter.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter der ventilator henger noe ned på en side.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering grunnet skjevheter, ellers er ventilator godt ut i forventet levealde og kan påregnes noe oppgraderinger på noe sikt selv om den fungerer i dag.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Mye av avløp innkledd i vegg som ga en begrenset vurdering av utførelse og tilstand.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kvistrom. Ikke avdekket feil eller mangler men anlegget er godt ut i forventet levealder og det kan ikke utelukkes at det må foretas oppgraderinger/service de nærmeste årene.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. plassert i bod ved siden av vaskerom

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2017

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 ved siden av inngang. 14 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.

**2002 Byggeår**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrokompetanse og for full vurdering av elektrisk anlegg anbefales kontroll av sertifisert elektroinstallatør. Det bemerkes av ved eventuelt større oppgradering av boligen kan det påløpe tiltak ut fra dagens krav og forskrifter.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannslukningsapparat fra 2019 og flere røykvarsler tilknyttet Verisure alarmvarsling

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002 og trolig som rørdrens og utvendig fuksikring med grunnmursplast. Det er ikke avdekket spesielle forhold som tilsier svekkelser eller funksjonsvikt men drenering er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid men som er usikker da dette avhenger av utførelse.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Noe begrenset vurdering da mye er under terreng samt innvendig med utforede vegger men ikke avdekket spesielle tegn til oppsprekking eller svekkelser.

### TG 0 Terrengforhold

Boligen står i skrånende terreng med deler med synlig fjell. Asfaltert gårdsplass med fall fra mur ellers noe begrenset vurdering der det er terrasser anlagt rundt boligen

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ut fra oppføringstidspunktet i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp

# Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2017

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Som fra byggeår

**Kommentar****Beskrivelse**

Garasje i 1 etasje oppført på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende malt trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av steinbelagte stålplater. Takrenner i stål. Garasjeport som leddheisport i stål/aluminium med motorstyring. Vinduer med 2 lags glass og ytterdør som malt tredør. Takoverbygg på en side  
Garasjen framstår i god stand uten spesielle svekkelser

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

161 m<sup>2</sup>/156 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Hall m/trapp, Vindfang, 2 Bod, Teknisk rom, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 4 200 000

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.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 4 650 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>4 200 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>4 200 000</b></p>

### 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 teknisk tilstand.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Steinaldervegen 2 ,7900 RØRVIK 78 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	17-06-2024	3 500 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>44 872</b>
2 Jektløpet 13 ,7900 RØRVIK 128 m <sup>2</sup> 1996 4 sov	02-06-2024	3 790 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>28 906</b>
3 Byåsvegen 11 ,7900 RØRVIK 161 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	09-10-2023	4 300 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>26 708</b>
4 Svahyllvegen 31 ,7900 RØRVIK 127 m <sup>2</sup> 1976 4 sov		3 290 000				<b>25 906</b>
5 Myrkollvegen 20A ,7900 RØRVIK 179 m <sup>2</sup> 1997 0 sov		3 980 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>24 022</b>
6 Bureisarvegen 8 ,7900 RØRVIK 143 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	29-05-2023	3 090 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>22 727</b>
7 Knausen 9A ,7900 RØRVIK 180 m <sup>2</sup> 1988 4 sov	03-09-2024	3 950 000	<b>3 865 000</b>		3 865 000	<b>21 472</b>
8 Midttunet 5A ,7900 RØRVIK 274 m <sup>2</sup> 1992 6 sov	17-08-2023	4 950 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>16 971</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.	13 908
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>14 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>520 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 320 000</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.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</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

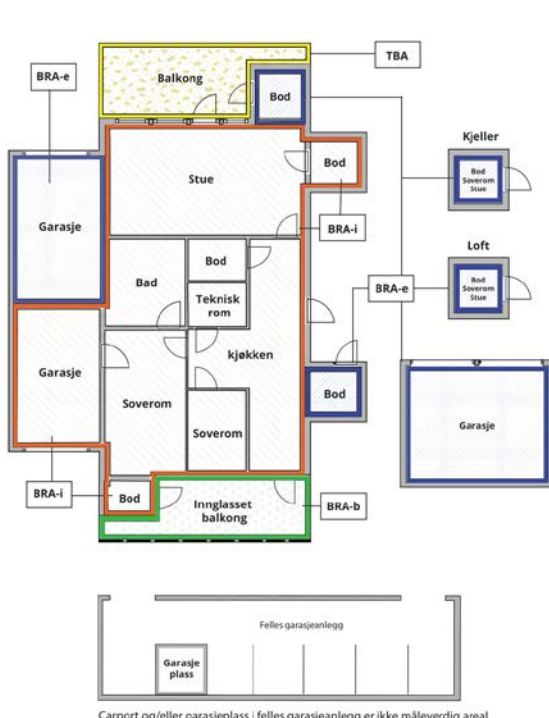
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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	82			82	75
Underetasje	74	5		79	
<b>SUM</b>	<b>156</b>	<b>5</b>			<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Entré		
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Hall m/trapp , Vindfang , Soverom 3, Bod , Teknisk rom , Vaskerom	Utvendig bod	

### Kommentar

Det er under terrasse et lagerrom men dette er ut fra konstruksjon/oppbygging ikke medtatt i arealberegning.

Det er i underetasje et rom som tidligere har vært utleid som hybel der det er montert et lite kjøkken men det benyttes i dag som sov/oppholdsrom

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Foreligger midlertidig brukstillatelse men kan anbefales ferdigattest da det fra 1999 ble krav til ferdigattest.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### 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		45		45	

<b>SUM</b>		<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>	

#### Romfordeling

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

#### 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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	147	14
<b>Garasje</b>	0	45

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Knut Terje Årsandøy Lisa Myhre	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1477		0	899.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bureisarvegen 14

### Hjemmelshaver

Myhre Bjørn Olav, Myhre Lisa Ramfjord

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i øvre del av Byåsen med utsikt ut over deler av Nærøysundet. Gangavstand til Skoler, idrettsanlegg og butikker.

### Adkomstvei

Adkomst via stikkveg fra Bureisarvegen

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan for Svahylla II

### Om tomten

Skrånende tomt med opparbeidet hageanlegg og asfaltert gårdsplass

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
135 552	2001



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/WN2945>

## 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>	
1707240101	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lisa Ramfjord Myhre	Bjørn Olav Myhre
<b>Gateadresse</b>	
Bureisarvegen 14	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RØRVIK	7900
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	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1707240101

## 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  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Innkjørsel til eiendommen deles med nabotomt da tomtegrense går rett gjennom innkjørselen til disse.

Document reference: 1707240101

## 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.

Document reference: 1707240101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Ramfjord Myhre	0113b56d23721e9fcdec877a d0b36ec153b66dba	08.10.2024 13:57:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Olav Myhre	a44e37124f0ed7e03bd2c95 7f657645b955f7fd7	08.10.2024 14:16:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

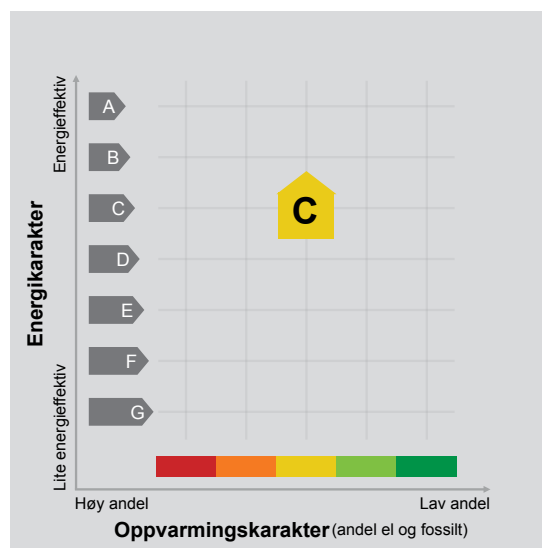
Document reference: 1707240101

- 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	Bureisarvegen 14
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	1477
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18826127
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34938
Dato	06.10.2024
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

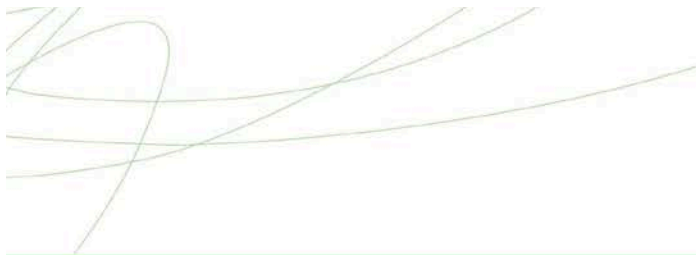
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

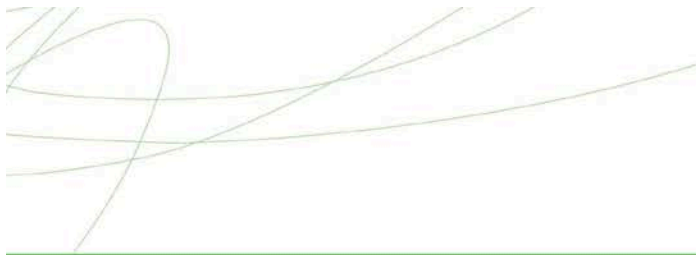
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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>	2002
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	161
<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>	Balansert 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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 8: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 13: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1477**Adresse:** Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707240101

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2025
Avløp		1714
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		612
Eiendomsskatt		3440

### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
<b>Sist avlest</b>	13.12.2023	4095

### Kommentar

I tillegg kommer forbruk vann kr 19,10 pr m3 og avløp kr 19,20 pr m3

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

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: 27.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1477

**Adresse:** Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK

**Referanse:** 1707240101

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

#### 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.



## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** fredag 27. september 2024 12:43  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** Melding vedr. ordre #8080036

Ny melding om din Infoland®-ordre #8080036

Ordre referanse: 1707240101

-----  
27-09-2024 12:43:16 Står at det er utført feiing 12.10.2023, middels sotmengde og med kommentar om at pipa er for høy til å bli feiet (over 120 cm). Eier har blitt informert.

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

### Productdata

-----  
Matrikkel: 5060/210/1477/0/0 Adresse: Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK Husnr: 14 Gateadresse: Bureisarvegen  
Postnr: 7900 CadastreKey: 5060-210-1477-0-0 PersonKey: 5853901 Født: 10/04-1972 Navn: Lisa Ramfjord  
Myhre Knavn: NÆRØYSUND

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	210	Bruksnr:	1477	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK						
Dato:	27.09.2024	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:	08.10.2002	
Merknader:		

Kommune <b>VIKNA KOMMUNE, Teknisk etat</b> Postboks 500, 7901 RØRVIK Besøksadresse: Engasv. 27, Rørvik	<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

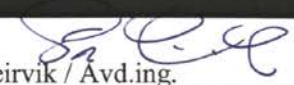
Ansvarlig søker (navn, adresse) <b>Byggpartner Midt-Norge AS</b> Postboks 427, 7801 NAMSOS	Tiltakshaver (navn, adresse) <b>Bjørn Olav Myhre / Lisa Ramfjord</b> Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Bureisarvegen 14, 7900 Rørvik	10	1477	-	-

<b>SPESIFIKASJON</b> Tiltakets/byggets art <b>Enebolig. Nybygg</b>
--------------------------------------------------------------------------

Vedtak fattet av <b>Vikna kommune, Teknisk sjef</b>	Vedtak dato <b>07.12.2001</b>	Saksnr <b>22-098/01</b>
--------------------------------------------------------	----------------------------------	----------------------------

<b>Merknader</b>	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:						
	<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget						
	<input type="checkbox"/> følgende del av bygget:						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Ferdigstest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</th> <th style="width: 30%;">Må fullføres innen (dato)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Byggpartner Midt-Norge AS: Rekkverk balkong, Utv. trapp, sikring av dør.</td> <td>01.12.2002</td> </tr> <tr> <td>Paulsen Maskin AS: Planering / utomhusarbeider.</td> <td>01.12.2002</td> </tr> </tbody> </table>		Ferdigstest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)	Byggpartner Midt-Norge AS: Rekkverk balkong, Utv. trapp, sikring av dør.	01.12.2002	Paulsen Maskin AS: Planering / utomhusarbeider.
Ferdigstest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)						
Byggpartner Midt-Norge AS: Rekkverk balkong, Utv. trapp, sikring av dør.	01.12.2002						
Paulsen Maskin AS: Planering / utomhusarbeider.	01.12.2002						
<b>VIKNA KOMMUNE</b> Teknisk Etat							
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei							

<b>UNDERSKRIFT</b>		
Sted <b>Teknisk etat, 7900 Rørvik</b>	Dato <b>28.10.2002</b>	Stempel/underskrift  Per Leirvik / Avd.ing.

KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Navn	Adresse
Paulsen Maskin AS	Kolvereid	7970 Kolvereid
Rørvik Rør VVS AS	Omkjøringsv. 11	7900 Rørvik
Arne Lothe ANS	Strandgt. 3	7900 Rørvik
Folkeregistret		7970 Kolvereid
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

# Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

## Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
	10	1477		
Adresse				
Bureisarvn. 14, Svahylla, 7900 RØRVIK				

## Det anmodes om

 FERDIGATTEST

 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.05.2003

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

### Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	1 - 2
Kontrollerklæringer	G	1 - 4
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

## Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak

Byggpartner Midt Norge AS

Dato

01.10.2002

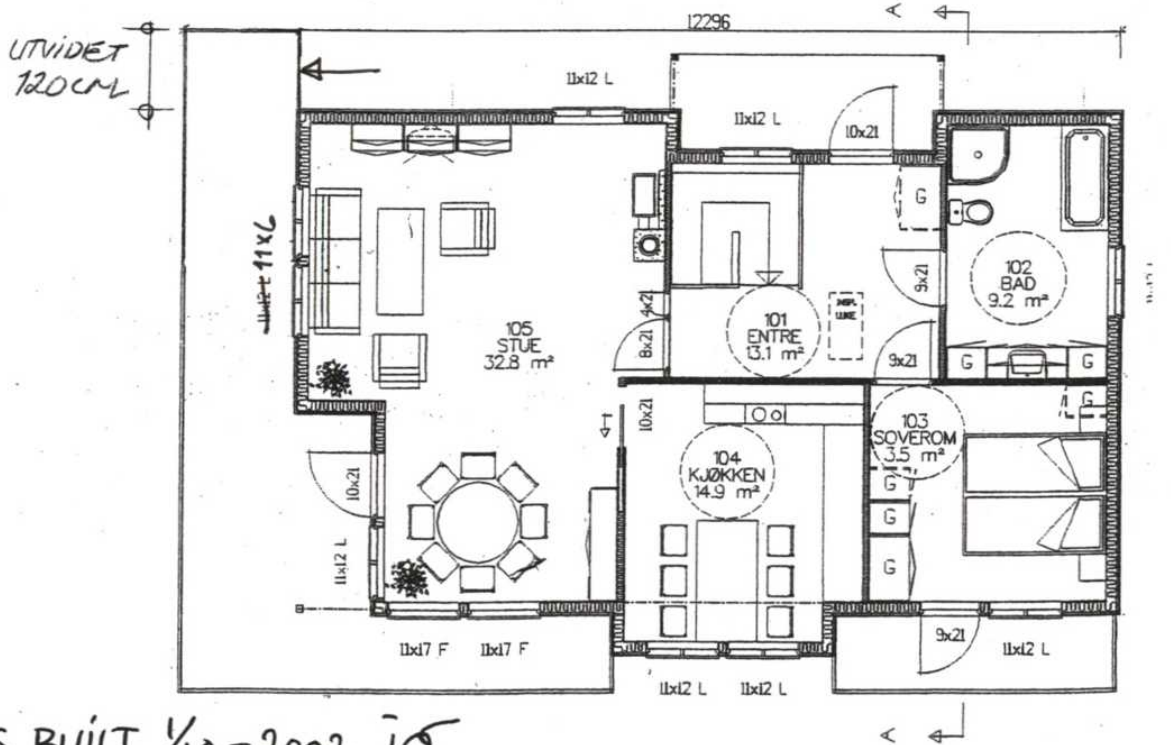
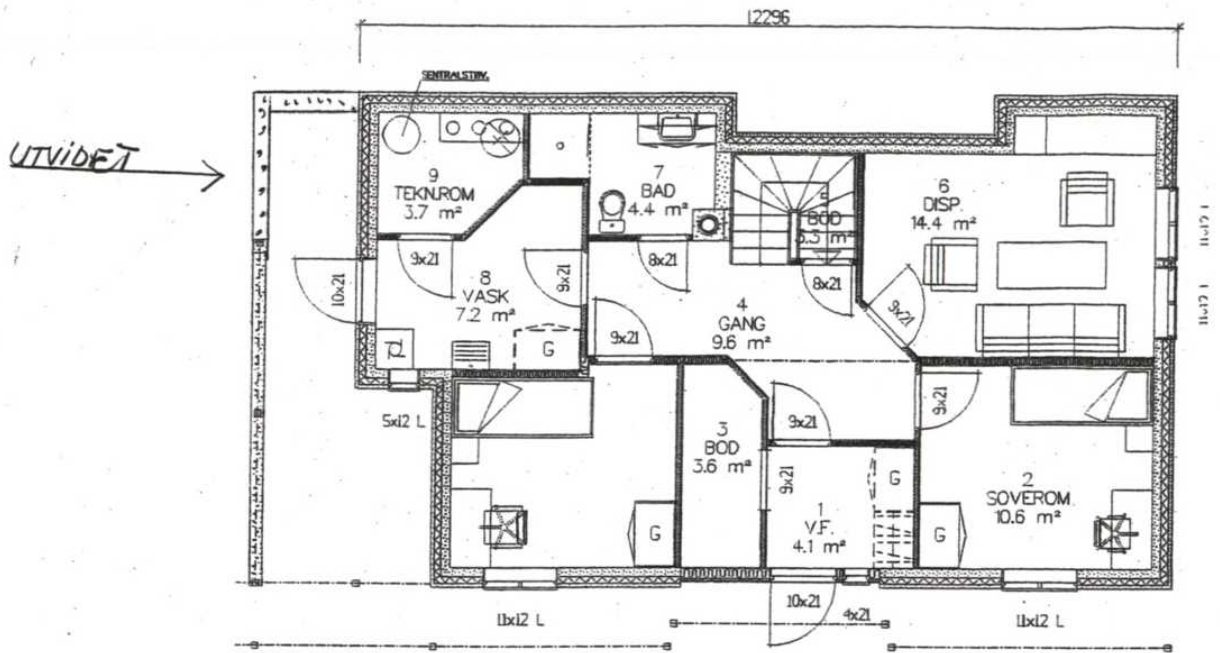


Gjentas med blokkbokstaver

TARJE FJELL



REV. D1



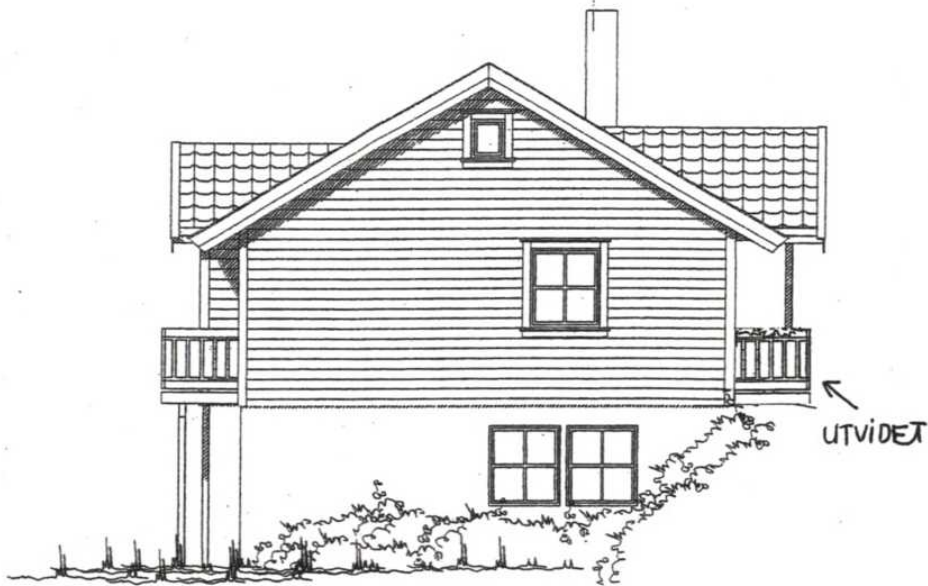
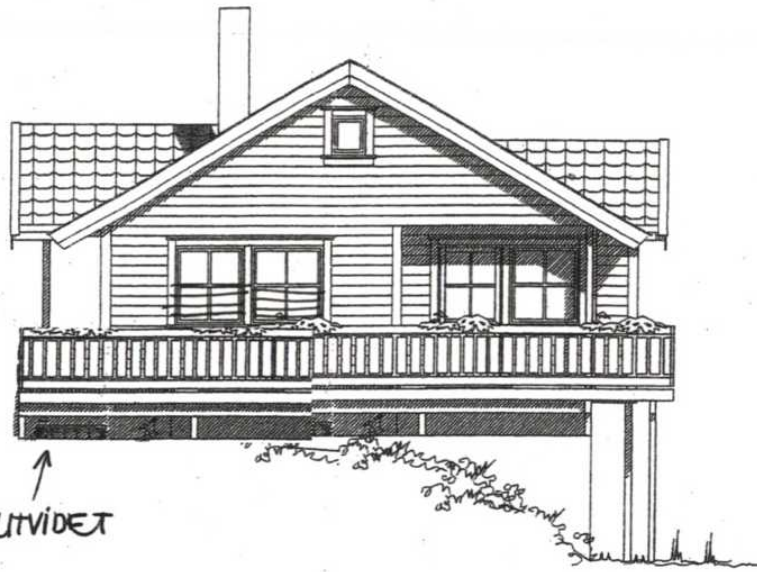
AS BUILT 1/10-2002 105

**SYSTEMHUS**  
 Byggpartner Midt-Norge AS  
 Havnegt. 15, 7800 Namsos, 74 22 68 80

REV:	DATE:	REVISION:	SIGN:
A	16.08.01	Rettet komm. fra TH	ENL



REV. D2



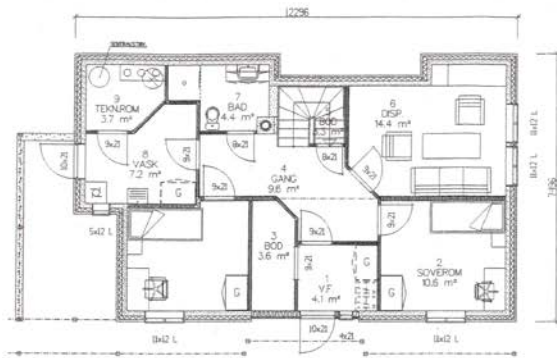
AS BUILT 1/10-2002 JS

TILTAKSHAVER: Lisa Ramfjord & Bjørn O. Myhre
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:

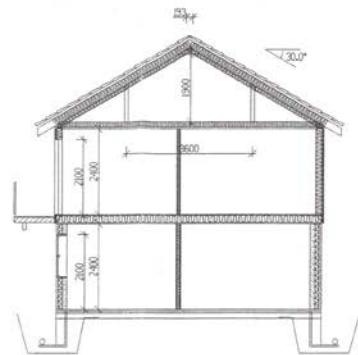
TEGN. INNHOLD: FASADER	MAL: 1:100		
PROSJEKT: ENEBOLIG "VAKSDAL"			
ARKITEKT:	DATE: 24.07.01	SIGN: JLK	TEGN. NR: 502

sjk: 172  
53 60

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



PLAN SOKKEL



SNITT A-A



PLAN 1. ETG.

	ERA	B.fakt	BA	BRN-K
Undetegnen	74,40	0,5	37,20	74,40
Hovedplan	86,60	1,0	86,60	86,60
Sum 1. m²	156,00		123,80	156,00

VIRKA KOMMUNE - Teknisk avdeling  
 Prosjekt: 22-098 01  
 Dato: 07.12.01  
 Utarbeidet av: Vestdal Ark.

**SYSTEMHUS**  
 BYGGPARTNER MIDT-NORGE AS  
 Havnegt. 15, 7800 Nomeos, 74 22 68 60

REV.	DATE	REVISJON	SEGN
A	15.08.01	Rettet korrek. fra TH	EN.

**KV**  
 Kvalitet i bygg  
 AS  
 Nær Fossegt. 21, postboks 172  
 860 Nomeos, Tlf. 74 27 33 02

TILTAKEHVER Lisa Ramfjord & Bjørn O. Myhre	PROSJEKT BYGGPLASS
KOMMUNE	

TEGN. INNHOLD PLAN OG SNITT	PROSJEKT ENERGILIG "VAKSDAL"	PROJ. 1:100
ARBEIDSTITTEL DATE 24.07.01	SEGN JLK	TEGN. NR. 501

Denne tegning er ikke kopieret eller bevirket med forbehold om rettigheter eller slike rettigheter. L.



VIKNA KOMMUNE - Teknisk ettersyn  
 Saken nr. 22-098 01 dat. 2019/01  
 Saknr. 01201 av Vidar Mj.

**SYSTEMHUS**  
 BYGGPARTNER MIDT-NORGE AS  
 Havnegt. 15, 7800 Namsos, 74 22 68 80

REV	DATE	REVISJON	SEN
A	01.02.01	Rettet kom, fra TH	ENL

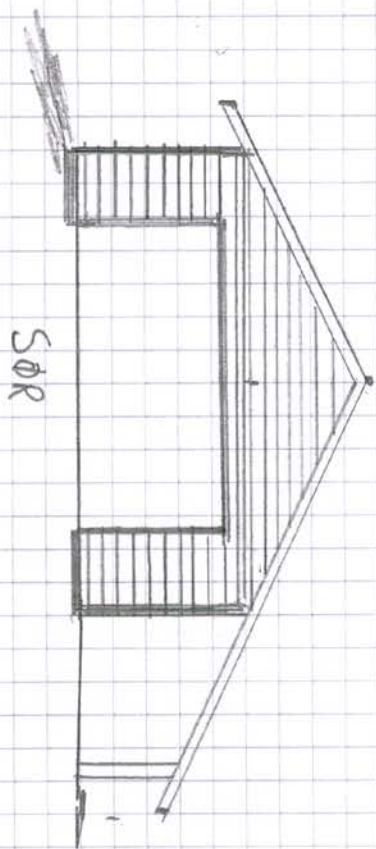


TEKNIKSHVER  
 Lisa Ramfjord & Bjørn O. Myhre  
 BRUGPLASS  
 KOPPLINE

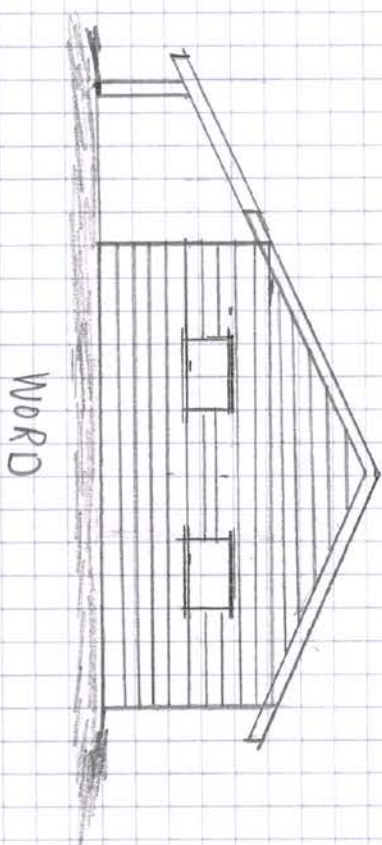
TEGN. INNHOLD	PROJ.		
FASADER	1:100		
PROSJEKT			
ENEBOILIG "VAKSDAL"			
ARKTEKT	DATE	SEN	TEGN. NR.
	24.07.01	JLK	502

Dette tegning er ikke kopieret eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver. Slike vedrører L.

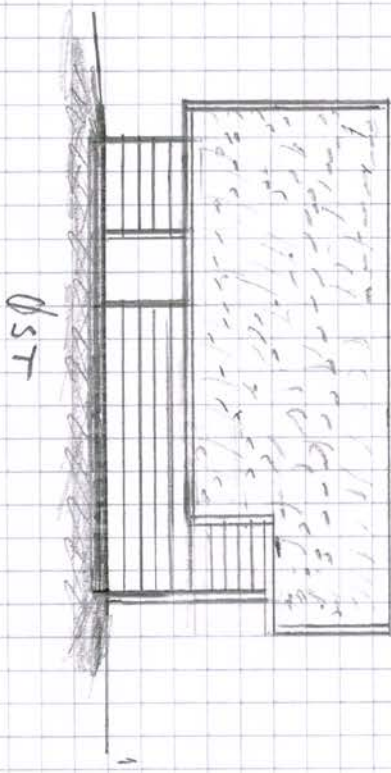




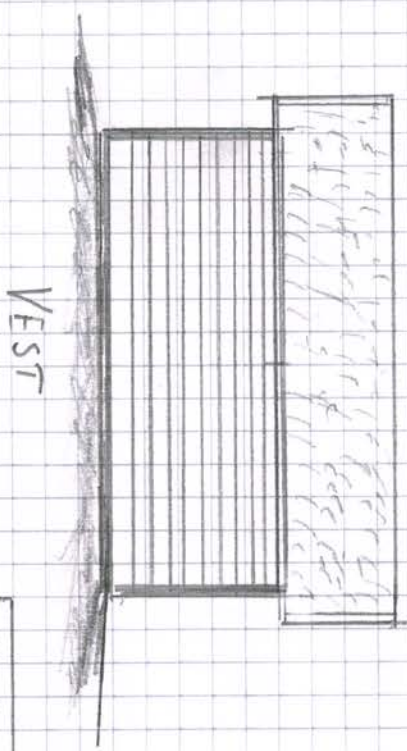
SØR



NØR

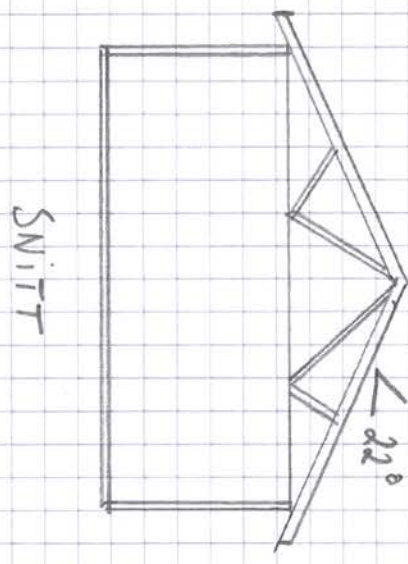
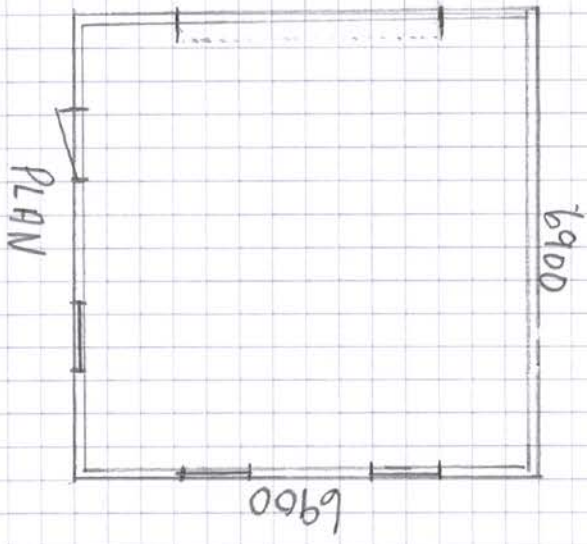


ØST



Vest

GARASJE	1:100
BUREISARVEGEN 14	9/10-24
FASADER	W



GARASJE	1:100
BUREISARVEGEN 14	9/102
PLAN OG SNITT	WHL



Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 210    Bnr: 1477    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



**Matrikkelrapport BYG0011**  
**Kommune: 5060 NÆRØYSUND**

## Bygg

**Koordinatsystem:**  
**22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Byggningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal			Bruttoareal		
							Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
18 826 127			Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	1	156	0	156	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdiggattest						Tatt i bruk	Utgått/ revet		Nord	Øst	Bebygd areal	
						07.12.2001	16.01.2002		28.10.2002	7194788	604948	0
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal					
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		1	1	82.0	0.0	82.0	0.0	0.0	0.0			
Underetasje		1	0	74.0	0.0	74.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet			
H0101	Bolig	156	4	Kjøkken	2	2	1900 Bureisarvegen 14		5060 - 210/1477			
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:												
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				Andel			
Hjemmelshaver			MYHRE BJØRN OLAV		BUREISARVEGEN 14 7900 RØRVIK				1 / 2			
Hjemmelshaver			MYHRE LISA RAMFJORD		BUREISARVEGEN 14 7900 RØRVIK				1 / 2			



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5060 - NÆRØYSUND  
Gårdsnummer: 210  
Bruksnummer: 1477

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.09.2024 kl. 13:07  
Produsert av: Matthias Faustmann - 5060  
Attestert av: Nærøysund kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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: 16.08.2001  
Skylid: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 210 / 1477 899,8 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			MYHRE BJØRN OLAV		BUREISARVEGEN 14 7900 RØRVIK	1 / 2
Hjemmelshaver			MYHRE LISA RAMFJORD		BUREISARVEGEN 14 7900 RØRVIK	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7194792	604951		899,8 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5060 - 210/1477		
		Omnummerert fra:	5050 - 10/1477		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	smatmynd_nnriap645	Signatur	Data
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018			01.01.2018
		Omnummerert til:	5050 - 10/1477			_2
		Omnummerert fra:	1750 - 10/1477			
Arealoverføring Oppmålingsforretning/arealoverføring	21.11.2016 66-2016 66-2016	Tinglyst	30.12.2016			1750lyi 22.12.2016
		Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring
		Avgiver	1750 - 10/1			-123,7
		Mottaker	1750 - 10/1477			123,7
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	16.08.2001					
		Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring
		Avgiver	1750 - 10/1			-777
		Mottaker	1750 - 10/1477			777

#### Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bureisarvegen	1900	14		Grunnkrets: 0407 Byåsen Stemmekrets: 15 Rørvik Kirkesokn: 09110806 Vikna Postnr.område: 7900 RØRVIK Tettsted: 7181 Rørvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7194788	604951		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 18 826 127	<b>Bebygd areal:</b> 0	<b>Ant. boliger:</b> 1	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	<b>Bruksareal bolig:</b> 156	<b>Ant. etasjer:</b> 2	<b>Rammetillatelse:</b> 07.12.2001
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	<b>Bruksareal annet:</b> 0	<b>Vannforsyning:</b> Tilkn. off. vannverk	<b>Igangsettningstillatelse:</b> 16.01.2002
Nord: 7194788 Øst: 604948	<b>Bruksareal totalt:</b> 156	<b>Avløp:</b> Offentlig kloakk	<b>Tatt i bruk:</b> 28.10.2002
<b>Bygningsendringskode:</b>	<b>Bruttoareal bolig:</b> 0	<b>Har heis:</b> Nei	<b>Midlertidig brukstillatelse:</b>
<b>Bygningstype:</b> Enebolig	<b>Bruttoareal annet:</b> 0		<b>Ferdigattest:</b>
<b>Næringsgruppe:</b> Bolig	<b>Bruttoareal totalt:</b> 0		
<b>Bygningsstatus:</b> Tatt i bruk	<b>Alternativt areal:</b> 0		
<b>Energikilder:</b> Elektrisitet	<b>Alternativt areal 2:</b> 0		
Biobrensel			
<b>Oppvarming:</b> Elektrisk			
Annen oppvarming			

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0
U01	0	74	0	74	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1900 Bureisarvegen 14	H0101	Bolig	156	4	Kjøkken	2	2	210/1477

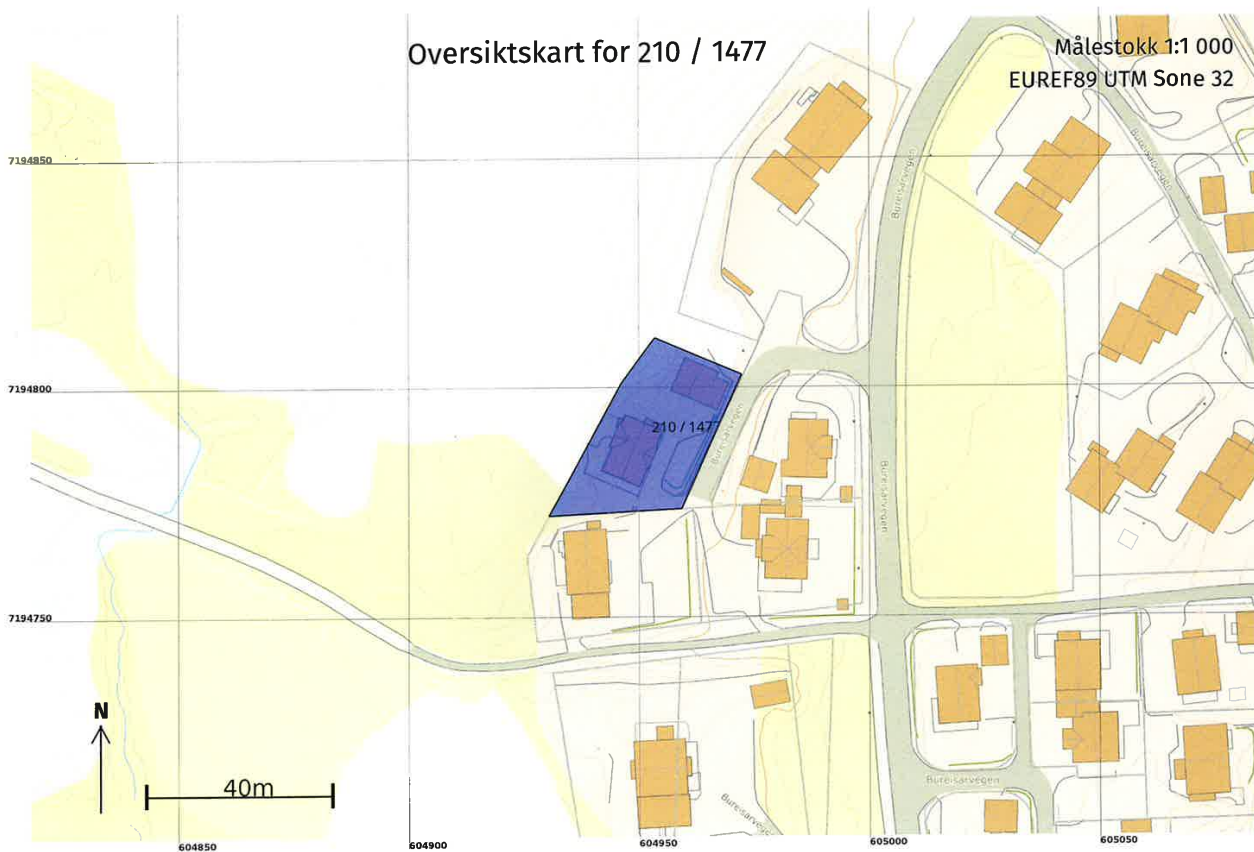
**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MYHRE BJØRN OLAV		



Oversiktskart for 210 / 1477

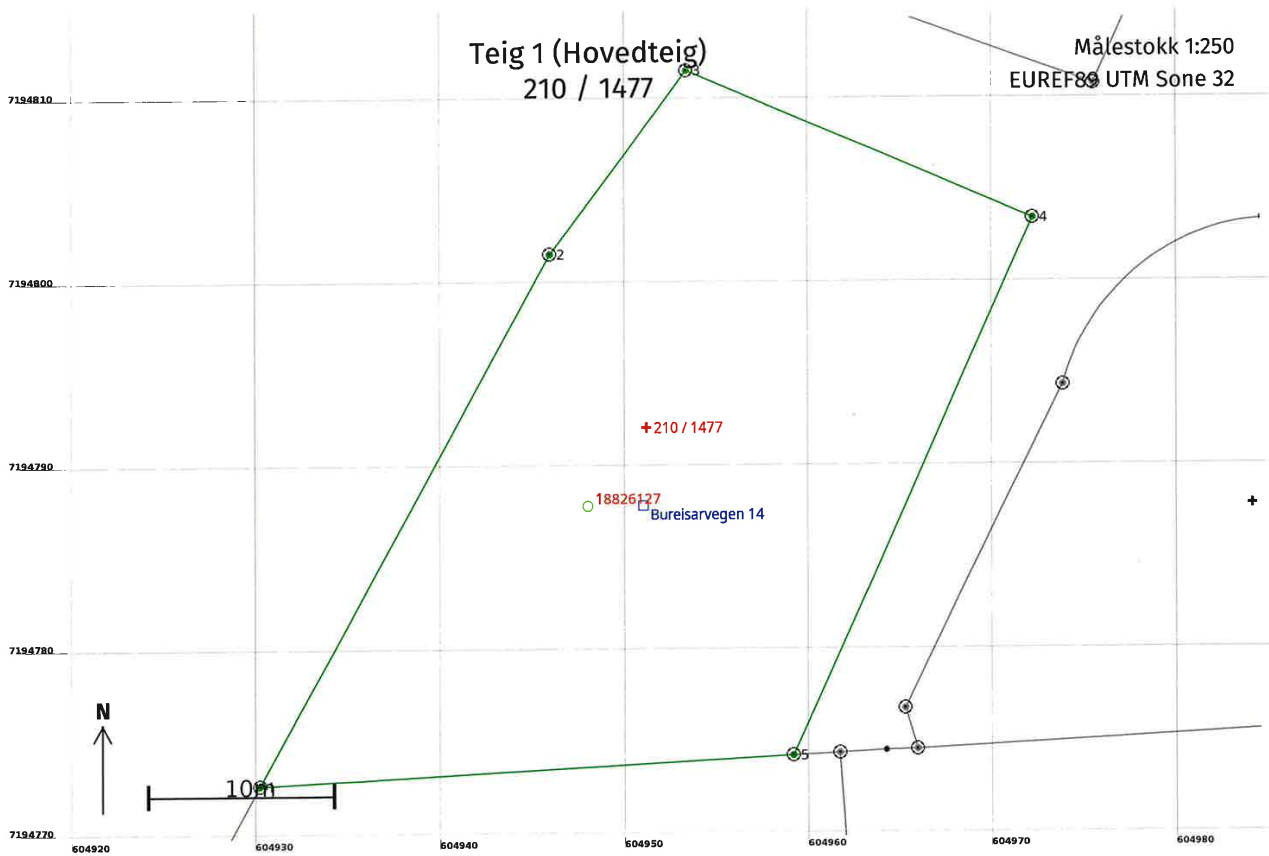
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



27.09.2024 13:07

Matrikelbrev for 5060 - 210 / 1477

Side 5 av 7



27.09.2024 13:07

Matrikelbrev for 5060 - 210 / 1477

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 899,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7194792

Øst: 604951

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7194772,84	604930,22		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 32,89	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	
2	7194801,71	604945,98		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 12,41	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	
3	7194811,69	604953,35		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 20,49	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7194803,62	604972,19		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 31,99	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	
5	7194774,40	604959,17		Jord Offentlig godkjent grensemerke 28,99	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 210

Bnr: 1477

Fnr: 0

Snr: 0

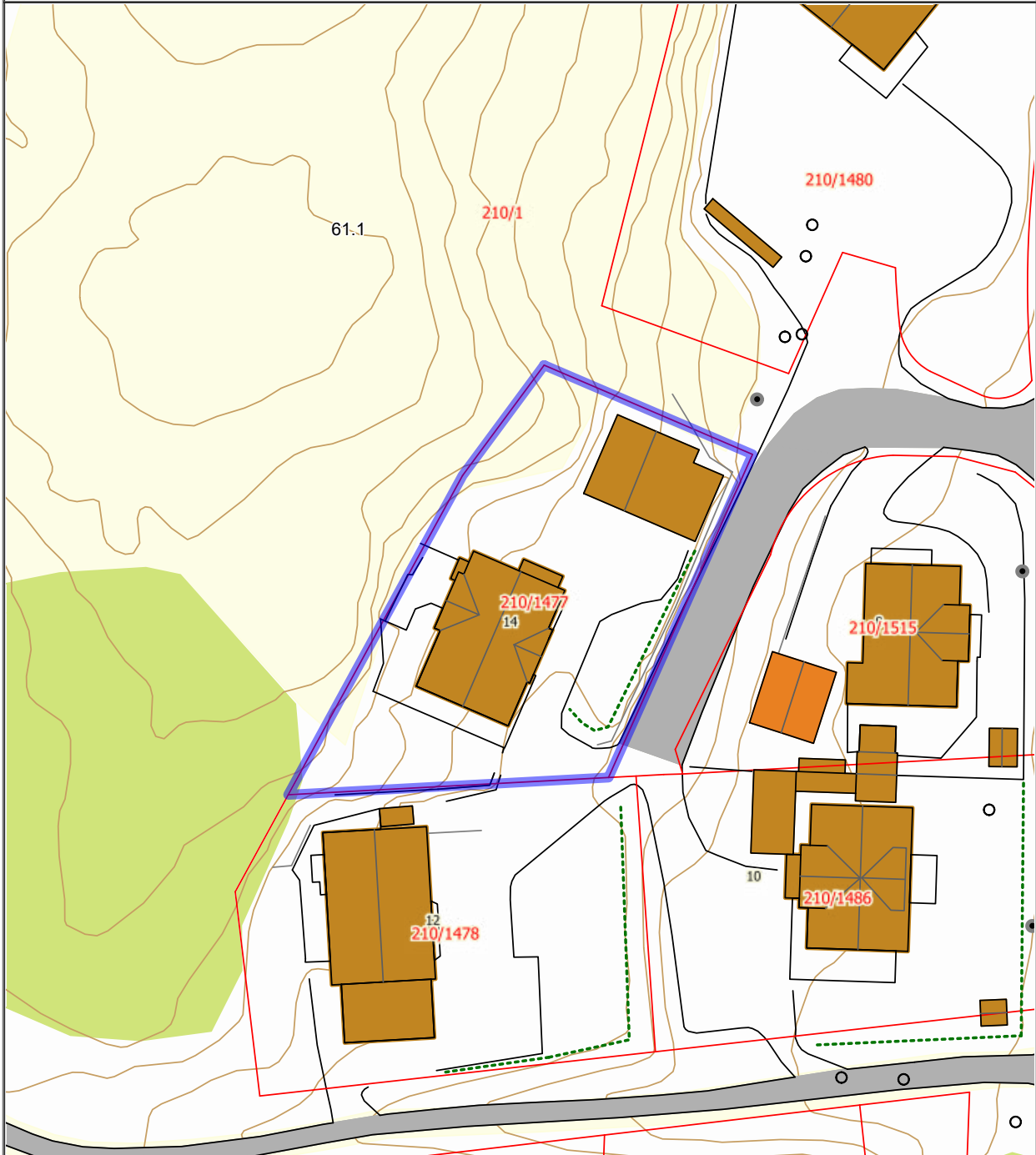
Adresse: Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK

Hj.haver/Fester:

**NÆRØYSUND  
KOMMUNE**

Dato: 27/9-2024 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.





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1477

**Adresse:** Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK

**Referanse:** 1707240101

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Svahylla 2 vedtatt 7.9.1994
Reguleringsformål	Bolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024

#### 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.

# Nabolagsprofil

Bureisarvegen 14 - Nabolaget Byåsen/Hansvikvegen - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚢 Rørvik båthavn Linje 660	12 min 🚶 0.9 km
✈️ Rørvik lufthavn Ryum	9 min 🚗

## Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	23 min 🚶 1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Rørvik havn - Nærøysund kommune	21 min 🚶
-----------------------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

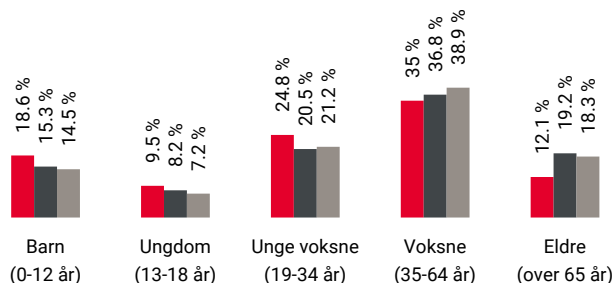
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager


Trio barnehager (1-5 år) 39 barn	3 min 🚶 0.2 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	24 min 🚶 1.7 km
Ril barnehage	28 min 🚶

## Dagligvare


Kiwi Rørvik	19 min 🚶
Rema 1000 Rørvik	21 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100

## Sport

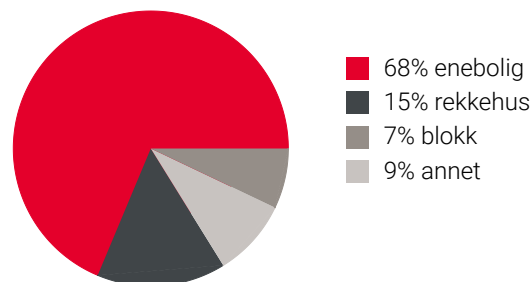
 Jektløpet balløkke 10 min   
Ballspill 0.7 km

 Rørvik ungdomsskole 18 min   
Ballspill 1.3 km

 Ox Gym Rørvik 17 min 

 FAST Rørvik 18 min 

## Boligmasse

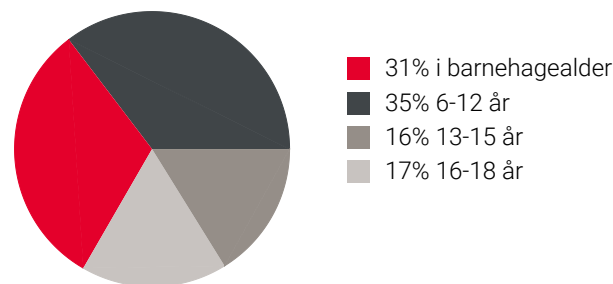


## Varer/Tjenester

 Havnesenteret 20 min 

 Vitusapotek Rørvik 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

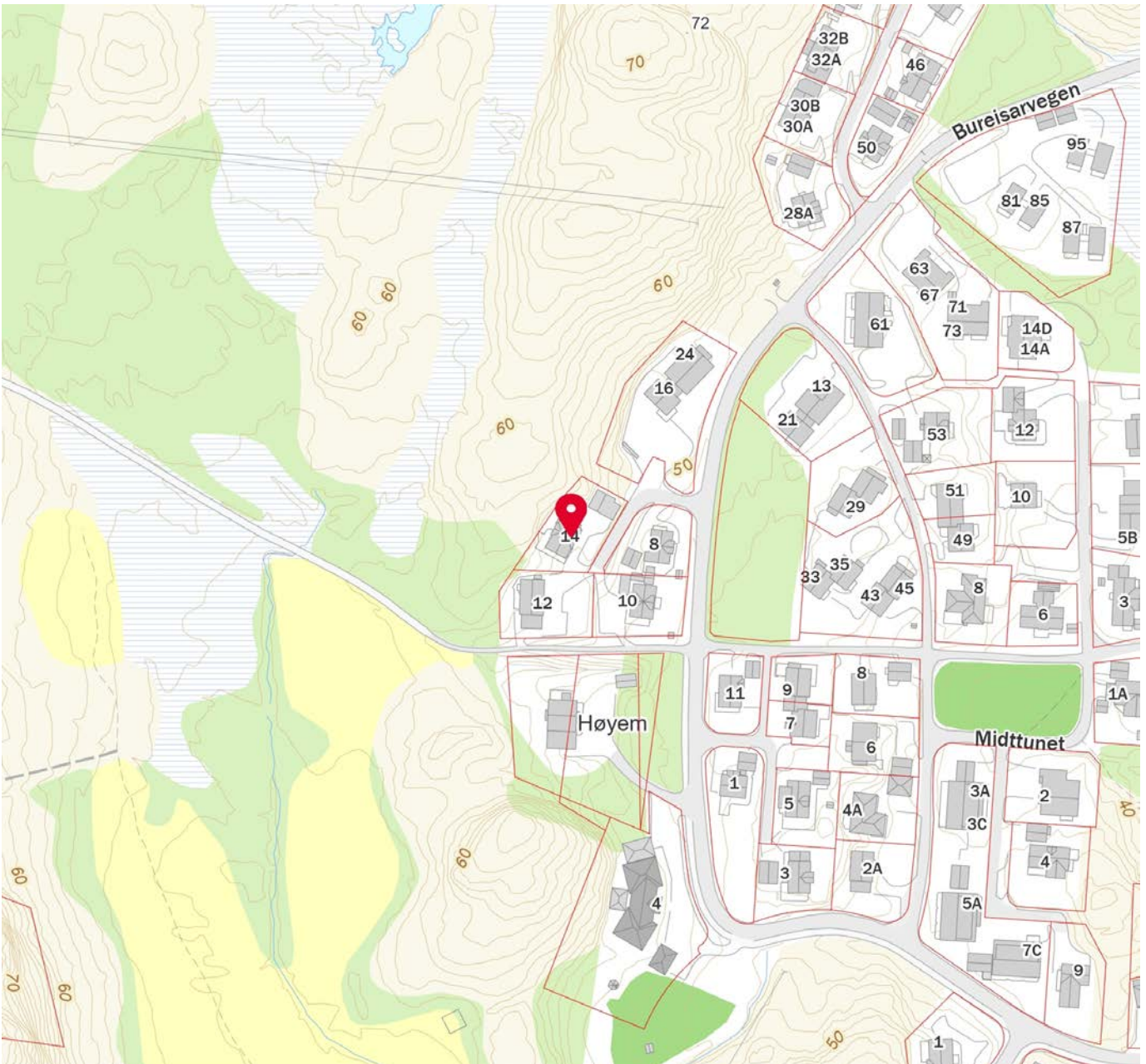


0% 43%

 Byåsen/Hansvikvegen  
 Rørvik  
 Norge

## Sivilstand

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



 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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”*

Rett 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 kontraktsignering 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)

  
Retts 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 eiendoms-megler. 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 gis.
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:** Bureisarvegen 14  
7900 RØRVIK

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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