

aktiv.



Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK

**Meget flott og romslig enebolig på
Marøya, sjøutsikt**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Gunn-Marit Storaas
Stein Ivar Hiller

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 189/204 kvm
Tomtstr.: 893.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 191
Oppdragsnr.: 1707250083

Meget flott og romslig enebolig på Marøya, sjøutsikt

Aktiv Eiendom ved Anniken E Waagø har gleden av å presentere
Marøyvalvegen 5

Verdt å merke seg:

- bygd i 2014, meget pent brukt og med lite slitasje
- innredet grovkjøkken
- flis med varmekabler på bad og teknisk rom
- spotbelysning på stue og kjøkken
- lagt nytt tak på hoveddelen av boligen i 2024
- meget gode solforhold
- carport og bod
- flott terrasse med utsikt nordover mot skipsleia

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Kommunaleavgifter	68
Kommunaltilknytning	69
El-rapport Tensio	70
Feierapport	71
Matrikkelrapport	72
Bygningsskisser	78
Ferdigattest bolig	104
Fedrigattest tilbygg bolig	105
Planopplysninger	107
Kart	108
Tinglyste erklæringer	113
Nabolagsprofil	118
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, grov-kjøkken

BRA-e: 15 m² Bod utv

2. etasje

BRA-i: 104 m² Soverom, soverom 2, stue m/trapp, bad, bod, tv-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

66 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg datert 29/8-2016 er fremlagt.

I 1. etasje er det inntegnet sportsbod, denne brukes i dag til grov-kjøkken, samt at det er tatt ett større areal til dette rommet på bekostninga av mindre utvendig bod..

I 2. etasje er det inntegnet 3 soverom, det er i dag kun 2 soverom, da det ene soverommet er tatt med i arealet på stue.

Det er også rom på søknadstegninger som ikke er neskrevet med type rom (kun areal).

Tegninger som er utarbeidet i forbindelse med denne rapporten er beskrevet med romfunksjonen som var på befaringsstidpunktet.

Endring av bruksområde på rom er ofte søknadspliktig, og ny eier bør få dette omsøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

893.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 893,30 kvm.

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

Beliggenhet

Marøyvalvegen 5 ligger på Marøya med en vakker utsikt over Nærøysundet. Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort avstand til Rørvik sentrum, som ligger ca. 4 km unna, og Kolvereid sentrum, som ligger ca. 19 km unna.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det gode forbindelser tilgjengelig. Bussholdeplassen ved Langneset ligger kun 6 minutters gange fra eiendommen, og linje 660 er tilgjengelig 0.6 km unna. Rørvik lufthavn Ryum er også lett tilgjengelig, med en kjøretid på ca. 8 minutter.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til flere skoler. Nærøysundet skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger 5.6 km unna, mens Rørvik skole, som dekker 1. til 10. klasse, ligger 5.7 km unna. Ytre Namdal videregående skole er også i nærheten, med en avstand på 4.8 km.

For de yngste barna er det flere barnehager i området, inkludert Trio barnehager som ligger 4.6 km unna og Bergheim friluftsbarnhage som ligger 4.8 km unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med både Kiwi Rørvik og Coop Extra Rørvik innen 6 minutters avstand. Det er også en post i butikk 4.5 km unna.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, tilbyr Rørvik ungdomsskole fasiliteter for ballspill, svømming, fotball og friidrett, alt innen 6 minutters avstand. Treningssentre som Ox Gym Rørvik og FAST Rørvik er også lett tilgjengelig, begge innen 6 minutters avstand.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp skjer via felles septiktanker for området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble opprinnelig bygget i 2014 og senere tilbygd i 2016/2017. Bygningen hviler på en ringmur med støpt plate på grunn, med grunnmur i isolerte elementer. Byggegrunnen er ukjent, og det er ikke påvist drenering, selv om det ikke kan utelukkes at det finnes. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig fasade av stående bordkledning, samt enkelte vinduspartier med liggende kledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med ensidig fall, tekket med papp. Takrenner og nedløp er utført i stål, med heldekkende pipebeslag. Etasjeskillerne i boligen er konstruert med både betongdekke og trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. I første etasje finnes et terrassedekke av royalimpregnert materiale, med impregnerte bjelker som ligger på bakken. I andre etasje er det flere terrasser: over carporten er det et dekke av royalimpregnert materiale på tilfarere, bygd opp med stolper, bærebjelker og bjelkelag med et tett dekke av ukjent utførelse. Over kjøkkenet er det en terrasse med impregnert dekke, anlagt på ytterveggene i første etasje som et tett og isolert bjelkelag med ukjent oppbygging. Mot sørvest er det en terrasse med royalimpregnert dekke, impregnert bjelkelag og bærebjelker understøttet av impregnerte søyler nedstøpt i søylesko.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Avstanden fra kledning til terreng er flere steder under 15 cm.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert at ett vindu på kjøkkenet tar litt i karmen ved åpning/lukking. Runde vinduer har betydelig slitasje utvendig, med avflassing av maling.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren i TV-stuen tar noe i karmen og er vanskelig å lukke. Den to-fløyede balkongdøren i TV-stuen tar noe i utvendig pakning ved åpning og lukking.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ovn er av ukjent type, med kleberstein. Avstanden fra ovn til søyle i bakkant (brennbart materiale) er ca. 15 cm. Det foreligger ingen dokumentasjon på avstandskrav fra denne ovnen til brennbart materiale, og dette kan variere betydelig avhengig av ovnstype. På grunn av denne usikkerheten er det satt TG2.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Avviket gjelder én dør, nemlig døren mellom bod og grovkjøkken. Denne døren tar i karmen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · 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.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluken ligger under hjørnebadekar, og deksel på badekar må fjernes for å kunne inspisere og rengjøre sluk.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - 1. Etasje > Grov-kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kjøkkenet har avtrekksvifte, men denne er ikke tilkoblet med rør for avtrekk ut. Det opplyses av eier at de ikke har brukt kjøkkenet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Septiktank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Recover hadde ansvaret for arbeidet og koordinerte taktekker.

Beskrivelse: Stormen Ingunn i februar 2024 tok deler av overtaket, og dette måtte byttes. Taket ble byttet i sin helhet på den gamle delen av huset og skjøtet mot den nye delen. Dette arbeidet ble gjort som en forsikringssak med Gjensidige forsikring.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av sentralluft og ventilasjon utført mars 2023

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Recover

Beskrivelse: Bytte av takpapp etter stormskade

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?

Ja

Beskrivelse: Det er klargjort tomter for nye eneboliger rundt boligen, men ingen hus er planlagt bygd.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 85 kvm: Vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og grov-kjøkken

BRA-e 15 kvm: Bod utv

TBA 17 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 104 kvm: Stue m/trapp, bad, bod, tv-stue og 2 soverom

TBA 66 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og installert vannstoppsystem. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Grov-kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk av kullfilter og med komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/Vaskerom 1. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med baderomsplater og himlingsplater i taket. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med baderomsplater og himlingsplater i taket. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Opplegg strøm til varmepumpe utført av Elcom.
- Andre installasjoner: Varmepumpe installert i 2022. Varmepumpen har tre innedeler: én på kjøkken, én i stue og én i TV-stue.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat plassert i soverom 2. etasje. Røykvarslere i begge etasjer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Stormen tok deler av taket på den eldste delen av bygg. Hele taket ble byttet på denne delen av Recover. jmf. generklæringen

2022:

- Varmepumpe installert i 2022. Varmepumpen har tre innedeler: én på kjøkken, én i stue og én i TV-stue.

2016:

- Boligen er tilbygd.

Parkering

I carport og på egen gårds plass

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

3357275

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe installert i 2022. Varmepumpen har tre innedeler: én på kjøkken, én i stue og én i TV-stue. Oppvarming: Varmepumpe Ved. Rommet har elektriske varmekabler.

Feierappoort: Sist besök av feier 27.08.2024. Ikke utfört feiing.03.01.2018, avvik 1 - ikke godkjent bakkestige, kan være utbedret. 19.12.2018, avvik 2 - For kort bakkestige, flere trinn, kan være utbedret.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 17 824

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 7084,14

Renovasjon: kr 6530,00

Branntilsyn, feiing: kr 696,00

Slamtømming: kr 3513,48

Eiendomsskatt: kr 6570,00

Totalt: kr 24393,62

Eiendomsskatt

Kr 6 570

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 796 419

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 185 674

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det er tinglyst plikt til å være en del av velforeningen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 191 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/14/191:

12.11.2014 - Dokumentnr: 986215 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

09.10.2012 - Dokumentnr: 838272 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:14 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 265919 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1751 Gnr:14 Bnr:191

01.01.2020 - Dokumentnr: 1107489 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5051 Gnr:14 Bnr:191

23.06.2014 - Dokumentnr: 511116 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:14 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:14 Bnr:38

Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:14 Bnr:133

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig på eiendom gnr. 14, bnr. 191, datert 03.11.2014.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig på eiendom gnr. 14, bnr. 191, datert 03.05.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei, med tinglyst veirett. Driftes av nærøysund gruppen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via felles septiktanker for området.

Septiktanken er av ukjent type. eier opplyste om at det er felles septiktank for området men var usikker på hvor akkurat det var. Tanken er derfor ikke inspisert, og det anbefales videre undersøkelse. Tømming skjer i kommunal regi, og avgift for tømming betales til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Myra boligfelt. Planen regulerer eiendommen til bebyggelse frittliggende.. 15.12.2015

Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024.

Eiendommen berøres av siktsoner. Det er en transformatorstasjon (H390 Trafo) i nærheten av eiendommen.

Offentligrettslig pålegg

Feierapport: Sist besøk av feier 27.08.2024. Ikke utført feiing.03.01.2018, avvik 1 - ikke godkjent bakkestige, kan være utbedret. 19.12.2018, avvik 2 - For kort bakkestige, flere trinn, kan være utbedret.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

125 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 800 (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 125 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 2 stk

Totalt kr: 103 550

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

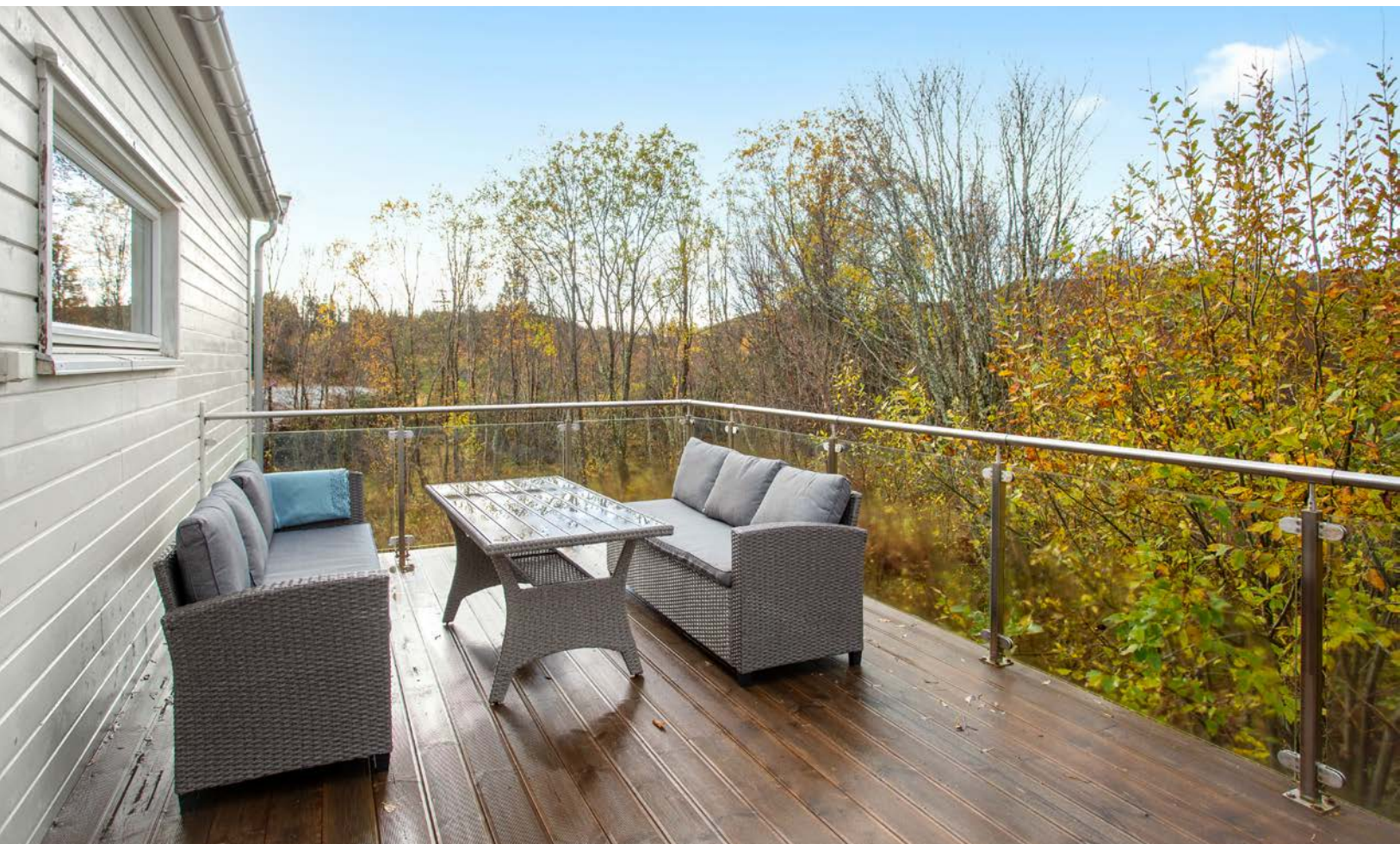
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

04.11.2025

























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 14, bnr. 191

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 22528-1028

Referansenummer: KU3444

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygd i 2014 med 2 etasjer, senere tilbygd i 2016/2017. Boligen har jevnt over god standard og godt vedlikeholdt. Boligen har ved inngang en overbygd terrasse som rommer en stor carport med plass for 2 biler. Det er i tilknytning til denne en stor utvendig bod med inngang fra carport.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp stål, heldekkende pipebeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, noen vinduspartier med liggende kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ensidig fall. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 1. etasje: Terrassedekke av royalimpregnert materiale, med impregnerte bjelker liggende på bakken.

2. etasje: Over carport er det dekke av royalimpregnert materiale som ligger på tilfarere. Oppbygd med stolper, bærebjelker og bjelkelag. Det er tett dekke lagt på bjelkelag med ukjent utførelse.

Terrasse over kjøkken er av impregnert dekke. Denne er anlagt på yttervegger i 1. etasje og bygd som tett og isolert bjelkelag med ukjent oppbygging.

Terrasse mot sør/vest er av royalimpregnert dekke med impregnert bjelkelag og bærebjelker understøttet av impregnerte søyler nedstøpt i søylesko.

Alle terrasser i 2. etasje har rekkverk med glass og stål, høyde ca 100 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak. Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Vedovn er plassert i kjøkken. Pipe går gjennom bjelkelag, gjennom stue i 2 etg. og videre over tak.

Boligen har malt tretrapp. Malt rekkverk med stående spiler. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Grov-kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe installert i 2022. Varmepumpen har tre innedeler: én på kjøkken, én i stue og én i TV-stue.
Sikringssakp med automatsikringer plassert på bod.
Brannslukningsapparat plassert i soverom 2. etasje. Røykvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ringmur med støpt plate på grunn. Det er ikke påvist drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes. En slik konstruksjon har vanligvis få konsekvenser dersom det ikke er drenering.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Flat opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Opparbeidet innkjørsel og parkeringsplass med belegningsstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type. eier opplyste om at det er felles septiktank for området men var usikker på hvor akkurat det var. Tanken er ikke inspisert. Tømming skjer i kommunal regi, og avgift for tømming betales til kommunen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

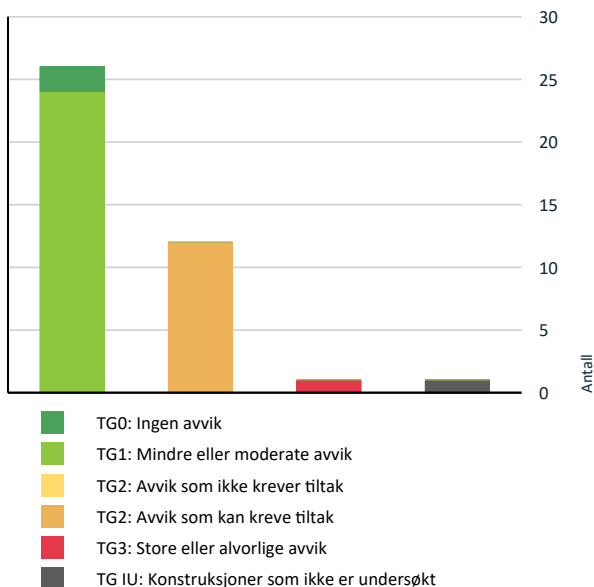
Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg datert 29/8-2016 er fremlagt. I 1. etasje er det inntegnet sportsbod, denne brukes i dag til grov-kjøkken, samt at det er tatt ett større areal til dette rommet på bekostning av mindre utvendig bod.. I 2. etasje er det inntegnet 3 soverom, det er i dag kun 2 soverom, da det ene soverommet er tatt med i arealet på stue.

Det er også rom på søknadstegninger som ikke er neskrevet med type rom (kun areal). Tegninger som er utarbeidet i forbindelse med denne rapporten er beskrevet med romfunksjonen som var på befaringstidpunktet.

Endring av bruksområde på rom er ofte søknadspliktig, og ny eier bør få dette omsøkt.

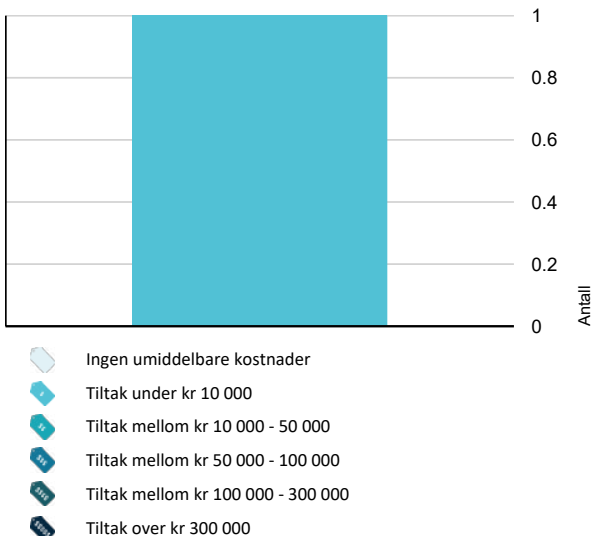
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1. Etasje > Grov-Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2014

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Boligen er tilbygd.
2024	Stormskade	Stormen tok deler av taket på den eldste delen av bygg. Hele taket ble byttet på denne delen av Recover. jmfør egenerklæringen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp stål, heldekkende pipebeslag.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, noen vinduspartier med liggende kledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstanden fra kledning til terreng er flere steder under 15 cm.

Konsekvens/tiltak

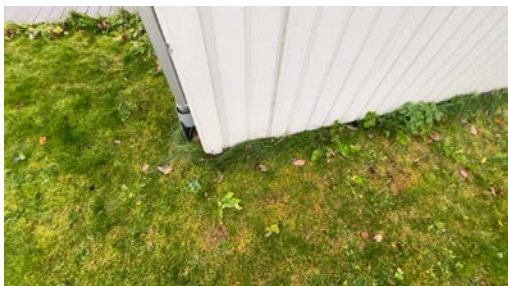
- Tiltak:

Det bør etableres en avstand på minimum 15 cm mellom kledning og terreng for å unngå oppfukting og råteskader i nedre del av kledningen.

Manglende avstand øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på fasaden.

Forholdet bør holdes under oppsikt, og terreng høyden bør justeres der det er mulig.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ensidig fall. Denne konstruksjonen er lukket, og det er dermed ikke mulig å inspisere den uten visuelle observasjoner fra inn- og utsiden av taket. Det er ikke registrert noen form for nedbøying i konstruksjonen eller tegn til fukt fra undersiden.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at ett vindu på kjøkkenet tar litt i karmen ved åpning/lukking.

Runde vinduer har betydelig slitasje utvendig, med avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Det bør utføres justering av vinduet på kjøkkenet for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Runde vinduer bør vedlikeholdes med rengjøring, sliping og påføring av ny maling for å hindre fuktinntrengning, sprekke-dannelser og risiko for råteskader. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og behov for utskifting.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren i TV-stuen tar noe i karmen og er vanskelig å lukke.

Den to-fløyede balkongdøren i TV-stuen tar noe i utvendig pakning ved åpning og lukking.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdørene i TV-stuen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og pakninger.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, skade på dørblad og pakninger, samt redusert tetthet mot vær og vind.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje: Terrassedekke av royalimpregnert materiale, med impregnerte bjelker liggende på bakken.

2. etasje: Over carport er det dekke av royalimpregnert materiale som ligger på tilfarere. Oppbygd med stolper, bærebjelker og bjelkelag. Det er tett dekke lagt på bjelkelag med ukjent utførelse.

Terrasse over kjøkken er av impregnert dekke. Denne er anlagt på yttervegger i 1. etasje og bygd som tett og isolert bjelkelag med ukjent oppbygging.

Terrasse mot sør/vest er av royalimpregnert dekke med impregnert bjelkelag og bærebjelker understøttet av impregnerte søyler nedstøpt i søylesko.

Alle terrasser i 2. etasje har rekkverk med glass og stål, høyde ca 100 cm.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble foretatt målinger av høydeforskjeller på kjøkkenet. Det ble kun registrert små avvik, inntil 10 mm gjennom hele rommet.

1 TG 1 Etasjeskille 2. etasje

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det ble foretatt målinger for høydeforskjell i stue og TV-stue. Det ble kun målt små avvik, inntil 10 mm gjennom hele rommet.

1 TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsperrens utførelse og funksjon, noe som kan gi økt risiko for radoninntrengning og helseskade.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier. Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad, og behovet for målinger kan vurderes av den enkelte.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn. Vedovn er plassert i kjøkken. Pipe går gjennom bjelkelag, gjennom stue i 2 etg. og videre over tak.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsrapport

Ovn er av ukjent type, med kleberstein. Avstanden fra ovn til søyle i bakkant (brennbart materiale) er ca. 15 cm. Det foreligger ingen dokumentasjon på avstandskrav fra denne ovnen til brennbart materiale, og dette kan variere betydelig avhengig av ovnstype. På grunn av denne usikkerheten er det satt TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon for denne typen ovn for å avklare om avstanden til brennbart materiale er tilstrekkelig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt brannsikkerheten, og det er risiko for at avstanden ikke oppfyller gjeldende krav, noe som kan føre til økt fare for brann.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Malt rekkverk med stående spiler.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder én dør, nemlig døren mellom bod og grovkjøkken. Denne døren tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren mellom bod og grovkjøkken bør justeres slik at den ikke tar i karmen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

- Til tross for avviket i fall/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.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Selv om det er avvik i fall og høydeforskjell, vil gulvet fortsatt lede vannet til sluk, men med noe redusert effekt. Dette kan øke risikoen for vannansamling i enkelte områder på våtrommet, og det er en viss risiko for at vann ikke ledes effektivt bort. Det vurderes imidlertid som liten fare for at vann ledes til andre rom.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken ligger under hjørnebadekar, og deksel på badekar må fjernes for å kunne inspisere og rengjøre sluk.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tette sluk og vannskader.

Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende kostbare reparasjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

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

- Andre tiltak:

Selv om det er avvik i fall og høydeforskjell, vil gulvet fortsatt lede vannet til sluk, men med noe redusert effekt. Dette kan øke risikoen for vannansamling i enkelte områder på våtrommet, og det er en viss risiko for at vann ikke ledes effektivt bort. Det vurderes imidlertid som liten fare for at vann ledes til andre rom.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes ytterligere dokumentasjon på at uavhengig kontroll er gjennomført i henhold til gjeldende krav.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen av våtrommet, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > GROV-KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og komfyrvakt.

1. ETASJE > GROV-KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenet har avtrekksvifte, men denne er ikke tilkoblet med rør for avtrekk ut. Det opplyses av eier at de ikke har brukt kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres styrt tilluftsventilering og avtrekksviften bør tilkobles avtrekkskanal ut av bygget.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre installasjoner

Varmepumpe installert i 2022. Varmepumpen har tre innedeler: én på kjøkken, én i stue og én i TV-stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringssakp med automatsikringer plassert på bod.

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.

Tilstandsrapport

2014 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

Opplegg strøm til varmepumpe utført av Elcom

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbrygger, og punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

TILBEG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat plassert i soverom 2.etasje. Røykvarslere i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ringmur med støpt plate på grunn. Det er ikke påvist drenering, men det kan ikke utelukkes at det finnes. En slik konstruksjon har vanligvis få konsekvenser dersom det ikke er drenering, men det anbefales videre undersøkelser. TG1 settes pga alder og at det er ingen tegn til manglende drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Opparbeidet innkjørsel og parkeringsplass med belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. eier opplyste om at det er felles septiktank for området men var usikker på hvor akkurat det var. Tanken er derfor ikke inspisert, og det anbefales videre undersøkelse. Tømming skjer i kommunal regi, og avgift for tømming betales til kommunen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

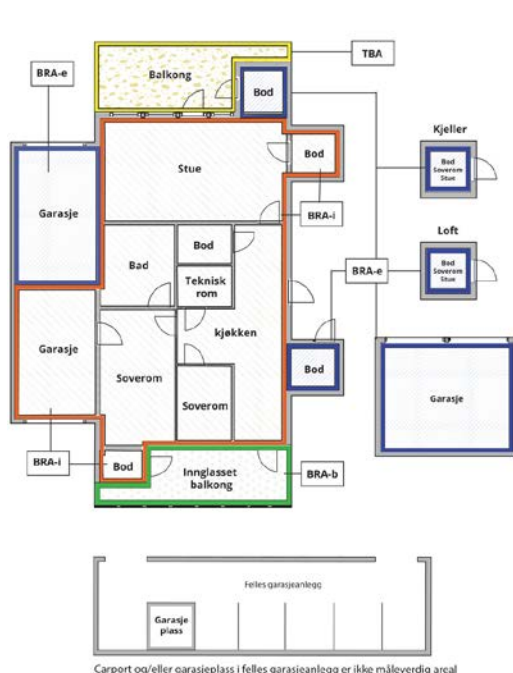
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	85	15		100	17
2. Etasje	104			104	66
SUM	189	15			83
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, grov-kjøkken	Bod utv	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, stue m/trapp, bad, bod, tv-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg datert 29/8-2016 er fremlagt. I 1. etasje er det inntegnet sportsbod, denne brukes i dag til grov-kjøkken, samt at det er tatt ett større areal til dette rommet på bekostning av mindre utvendig bod.. I 2. etasje er det inntegnet 3 soverom, det er i dag kun 2 soverom, da det ene soverommet er tatt med i arealet på stue. Det er også rom på søknadstegninger som ikke er neskrevet med type rom (kun areal). Tegninger som er utarbeidet i forbindelse med denne rapporten er beskrevet med romfunksjonen som var på befaringstidpunktet. Endring av bruksområde på rom er ofte søknadspliktig, og ny eier bør få dette omsøkt.

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

Kommentar: 2024 ble deler av taket tatt ved stormen Ingunn. Det ble lagt nytt tak på den gamle delen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Gunn-Marit Storaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	14	191		0	893.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marøyvalvegen 5

Hjemmelshaver

Storaas Gunn-Marit, Hiller Stein Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Marøya med utsikt over Nærøysundet. Ca 4 km til Rørvik sentrum, og ca 19 km til Kolvereid sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via felles septiktanker for området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Innkjørsel og parkeringsplass er lagt med belegningsstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KU3444>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Ivar Hiller	Gunn-Marit Storaas
Gateadresse	
Marøyvalvegen 5	
Poststed	Postnr
RØRVIK	7900
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	3357275

Document reference: 1707250083

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stormen Ingunn i februar 2024 tok deler av overtaket, og dette måtte byttes. Taket ble byttet i sin helhet på den gamle delen av huset og skjøtet mot den nye delen. Dette arbeidet ble gjort som en forsikringssak med Gjensidige forsikring. Recover hadde ansvaret for arbeidet og koordinerte taktekker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av sentralluft og ventilasjon utført mars 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av takpapp etter stormskade

Arbeid utført av

Recover

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

Beskrivelse

Det er klargjort tomter for nye eneboliger rundt boligen, men ingen hus er planlagt bygd.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1707250083

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Ivar Hiller	a056b83e024b209dd07c a1860a73111eabcd7113	26.10.2025 19:55:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Marit Storaas	6659d9a05b00f01f8d6e2 b8e03832168076725f1	10.10.2025 07:51:54 UTC	Signer authenticated by One time code

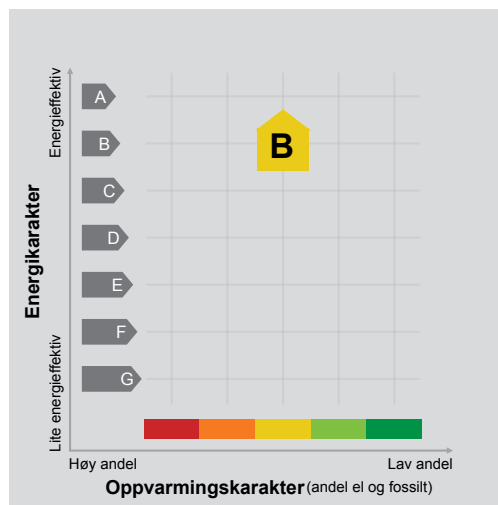
Document reference: 1707250083

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

ENERGIATTEST



Adresse	Marøyvalvegen 5
Postnummer	7900
Sted	RØRVIK
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300411037
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181772
Dato	20.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Redusér innnetemperaturen**

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2014
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 202
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 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 den 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 191**Adresse:** Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250083

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7084,14
Renovasjon		6530
Branntilsyn, feiling		696
Slamtømming		3513,48
Eiendomsskatt		6570

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 191**Adresse:** Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250083

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	191	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK						
Dato:	14.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Susanne Kongensøy / Aktiv
Sendt: torsdag 6. november 2025 10:08
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: VS: Melding vedr. ordre #8802979

Ny melding om din Infoland®-ordre #8802979

Ordre referanse: 1707250083

06-11-2025 08:51:05 Beklager, her ble det feil. Har fått opplysninger fra feier nå: Sist besøk av feier 27.08.2024. Ikke utført feiing.03.01.2018, avvik 1 - ikke godkjent bakkestige, kan være utbedret. 19.12.2018, avvik 2 - For kort bakkestige, flere trinn, kan være utbedret.

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

Productdata

Matrikkel: 5060/14/191/0/0 Id: 472435964 Label: Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Byggeår: 03/11-2014 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 202.0 Adresse:
Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 202.0 Andelseier0: Gunn-Marit Storaas
Andelseier1: Stein Ivar Hiller Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke
relevant Bygningsnummer: 300411037 Enheter:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 191	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	109 Marøy
Veiadresse:	Marøyvalvegen 5, gatenr 51319	Valgkrets:	15 Rørvik
	7900 Rørvik	Kirkesogn:	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	893,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	131271	Hiller Stein Ivar	3/4	Bosatt i Norge
		Marøyvalvegen 5, 7900 Rørvik		
Hjemmelshaver	260378	Storaas Gunn-Marit	1/4	Bosatt i Norge
		Marøyvalvegen 5, 7900 Rørvik		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.04.2022	Avgiver	5060/14/501	-32 655,3
	Matrikkelført:	05.04.2022	Berørt	5060/14/6	0,0
			Berørt	5060/14/22	0,0
			Berørt	5060/14/33	0,0
			Berørt	5060/14/48	0,0
			Berørt	5060/14/89	0,0
			Berørt	5060/14/121	0,0
			Berørt	5060/14/191	0,0
			Berørt	5060/14/192	0,0
			Berørt	5060/14/200	0,0
			Berørt	5060/14/504	0,0
			Mottaker	5060/14/551	32 655,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.10.2020	Avgiver	5060/14/501	-32 663,3
	Matrikkelført:	27.10.2020	Berørt	5060/14/6	0,0
			Berørt	5060/14/22	0,0
			Berørt	5060/14/33	0,0
			Berørt	5060/14/48	0,0
			Berørt	5060/14/89	0,0
			Berørt	5060/14/121	0,0
			Berørt	5060/14/191	0,0
			Berørt	5060/14/192	0,0
			Berørt	5060/14/200	0,0
			Berørt	5060/14/504	0,0
			Mottaker	5060/14/551	32 663,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/14/191	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/14/191	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.10.2014	Avgiver	5060/14/7	-32 670,6
	Matrikkelført:	10.10.2014	Berørt	5060/14/6	0,0
			Berørt	5060/14/22	0,0
			Berørt	5060/14/33	0,0
			Berørt	5060/14/38	0,0
			Berørt	5060/14/89	0,0
			Berørt	5060/14/121	0,0
			Berørt	5060/14/191	0,0
			Berørt	5060/14/192	0,0
			Berørt	5060/14/200	0,0
			Mottaker	5051/14/503	32 670,6
Annen forretningstype	Forretning:	08.01.2013	Berørt	5060/14/6	0,0
	Matrikkelført:	08.01.2013	Berørt	5060/14/7	0,0
			Berørt	5060/14/22	0,0
			Berørt	5060/14/33	0,0
			Berørt	5060/14/38	0,0
			Berørt	5060/14/49	0,0
			Berørt	5060/14/89	0,0
			Berørt	5060/14/121	0,0
			Berørt	5060/14/160	0,0
			Berørt	5060/14/186	0,0
			Berørt	5060/14/191	0,0
			Berørt	5060/14/192	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.10.2012	Avgiver	5060/14/6	-925,7
	Matrikkelført:	05.10.2012	Berørt	5060/14/7	0,0
			Mottaker	5060/14/191	925,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.10.2012	Avgiver	5060/14/6	-775,7
	Matrikkelført:	05.10.2012	Berørt	5060/14/7	0,0
			Berørt	5060/14/191	0,0
			Mottaker	5060/14/192	775,7

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Marøyvalvegen 5	Bolig	202,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	140,0	Rammetillatelse:	18.11.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	202,0	Igangset.till.:	18.11.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.11.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	202,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300411037			Antall etasjer:	2

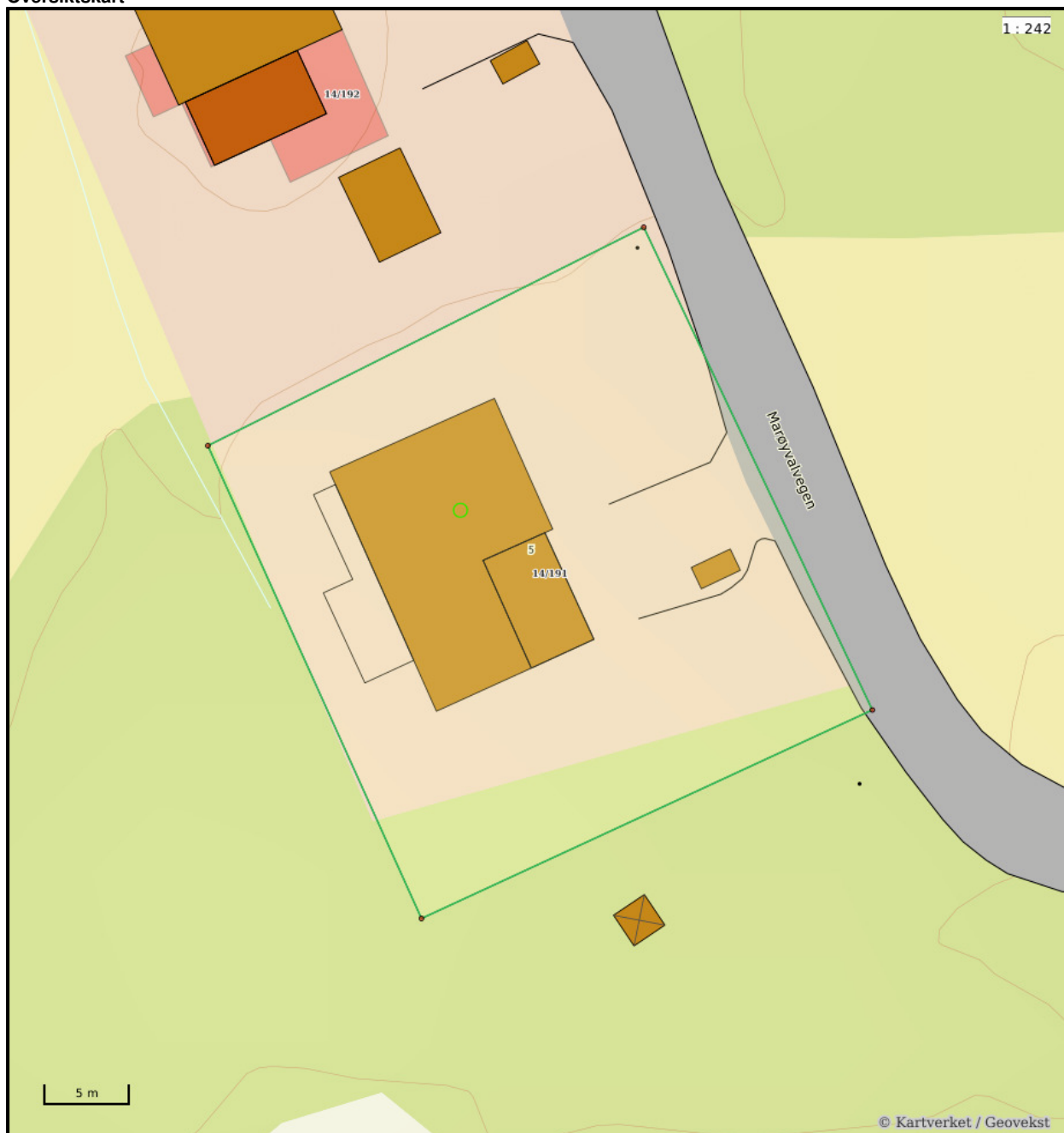
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		93,0		93,0		100,0		100,0
H02			109,0		109,0		117,0		117,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

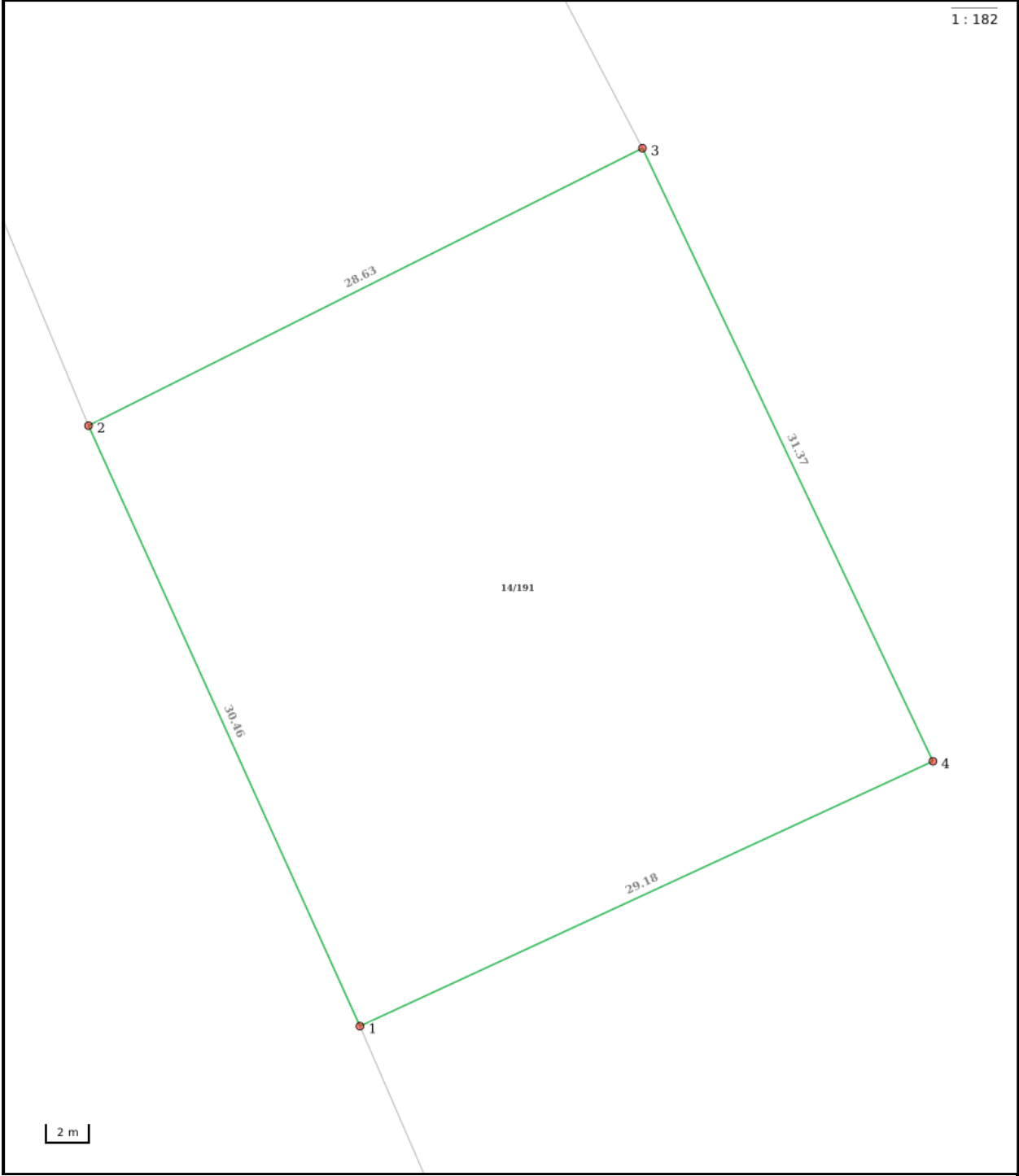
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

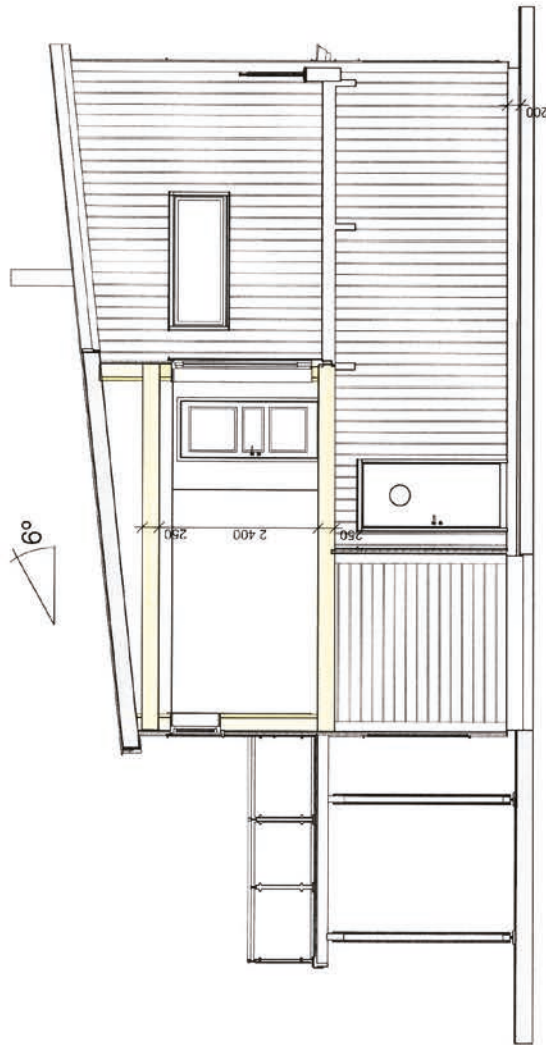
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| Δ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 893,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 193 667,16	606 533,61	30,46m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 193 693,61	606 518,49	28,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 193 708,80	606 542,76	31,37m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 193 681,86	606 558,81	29,18m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

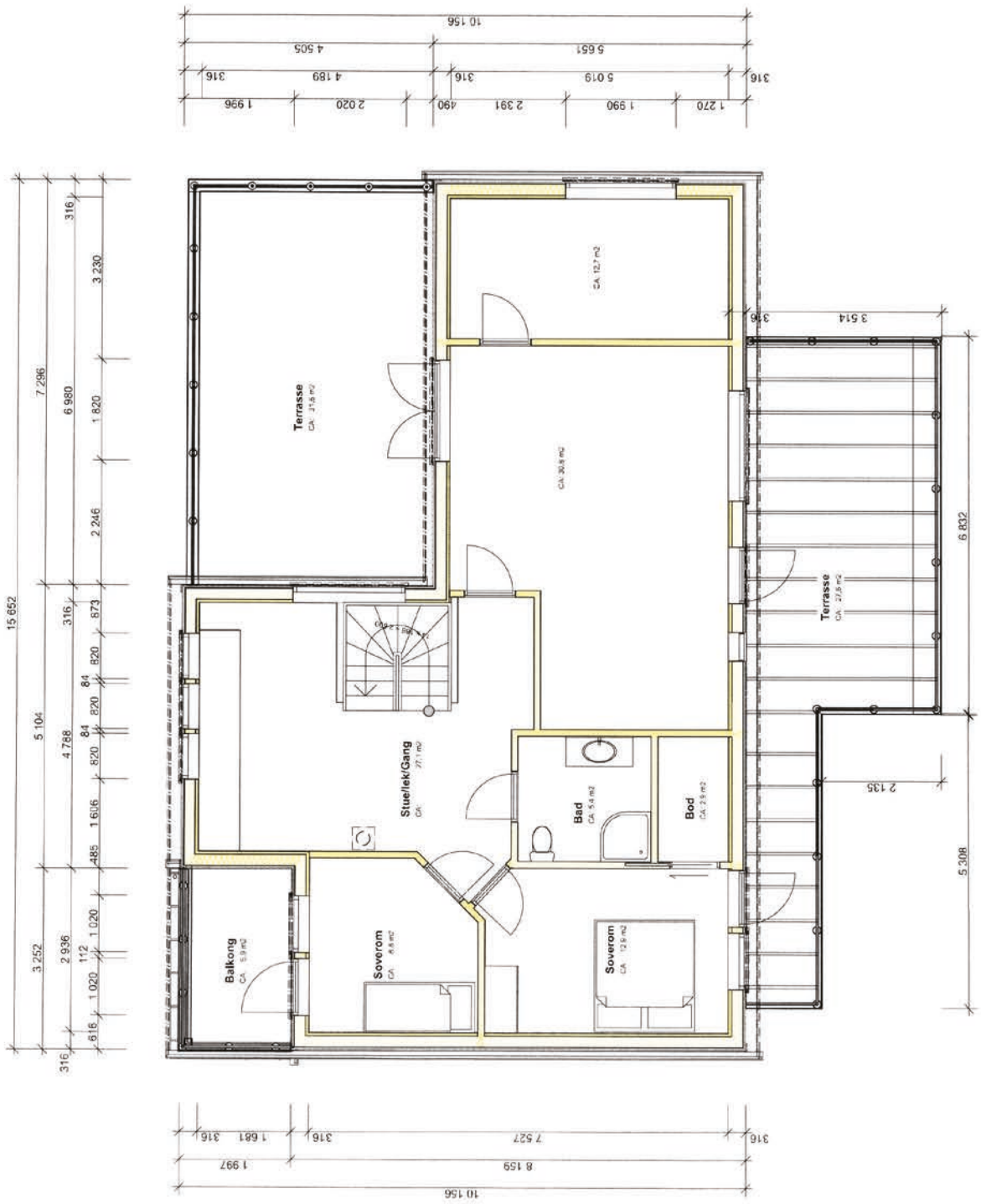
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Tegning 1:100	Snitt Sør A-A
Målestokk 1:100	Prosjekt Tilbygg
Dato 29.08.2016	Sted Marøya, 7900 Rørvik 14/191
Arkitekt TEO	

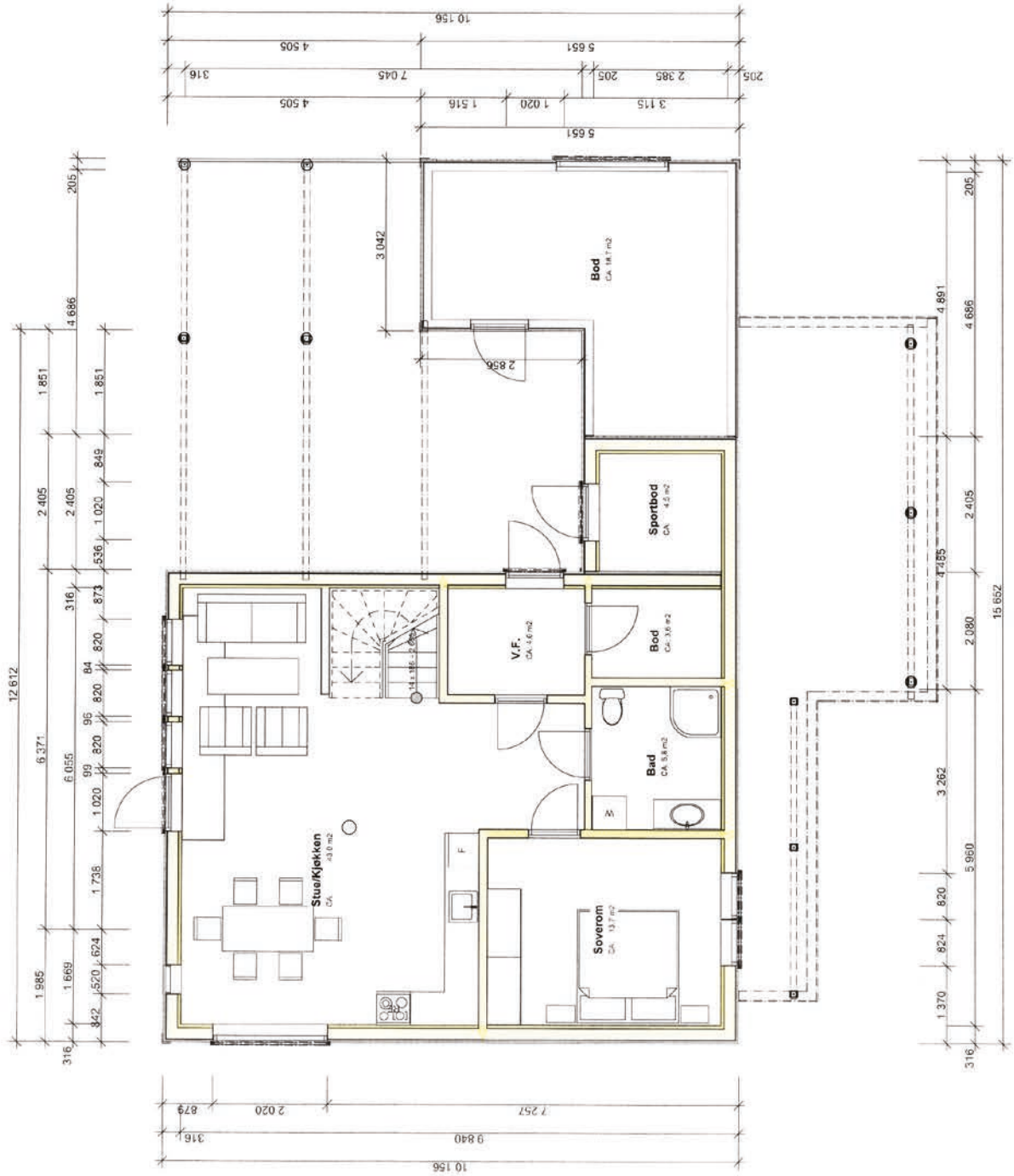
Tegning Plan 2.Etasje Prosjekt Tilbygging Side Marøya, 7900 Rørvik 14/191	Målestokk: 1:100
Dato: 29.08.2016	Arkiv: TEO

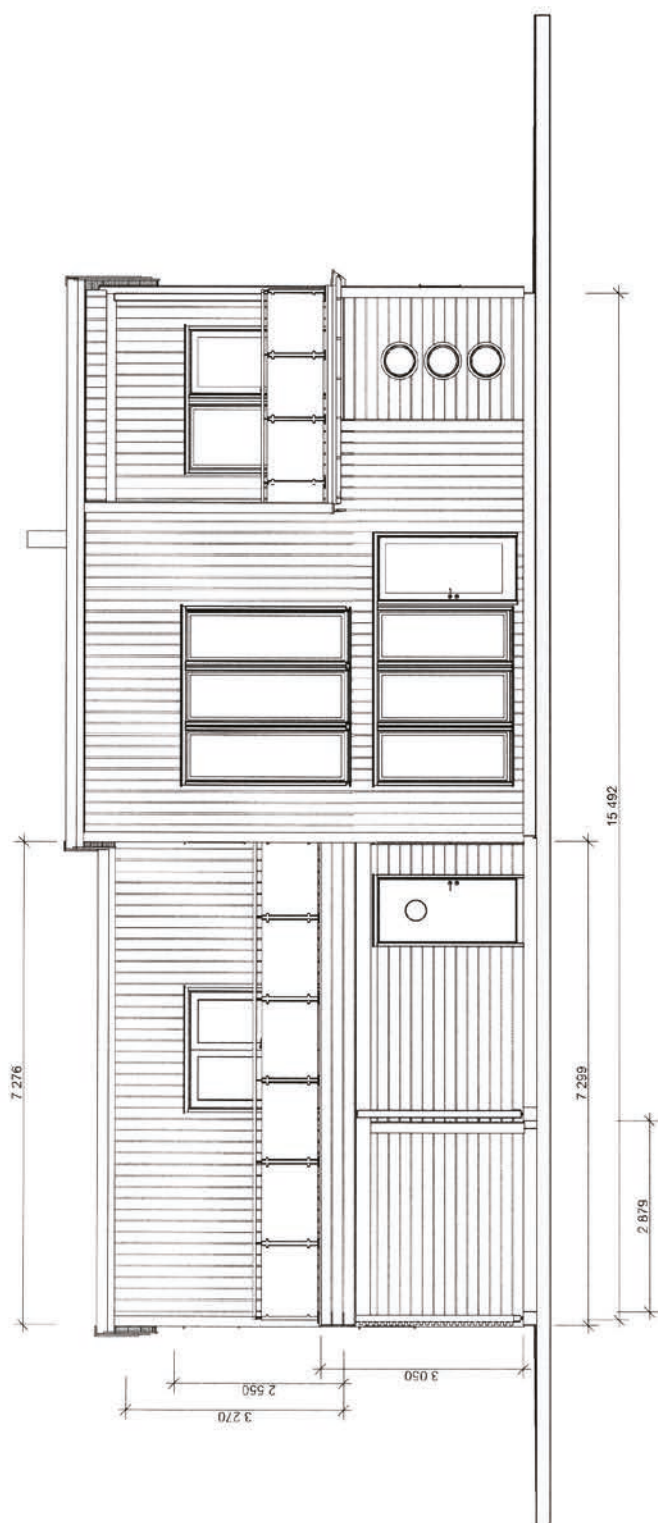




Målestokk 1:100	Tegning Fasade Øst SH	
	Prosjekt Tilbygg Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Dato 29.08.2016	Arkitekt TEO	

Tegning Plan 1. Etasje Prosjekt: Tiltbygging Skole Marøya, 7900 Rørvik 14/191	Dato: 29.08.2016 Arkitekt: TEO
---	---

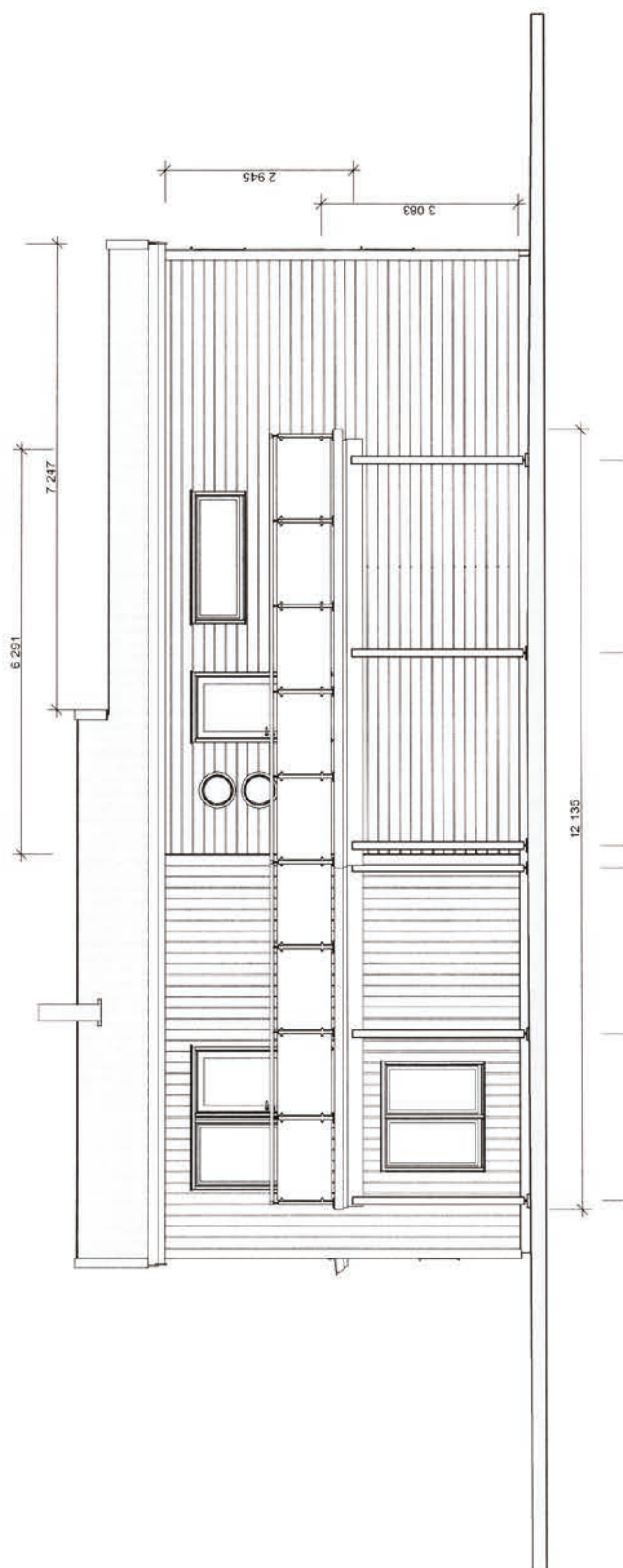




Målestokk:	Tegning:
1:100	Fasade Øst M
Prosjekt:	
Tilbygg	
Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Arkitekt:	
TEO	
Dato:	
29.08.2016	



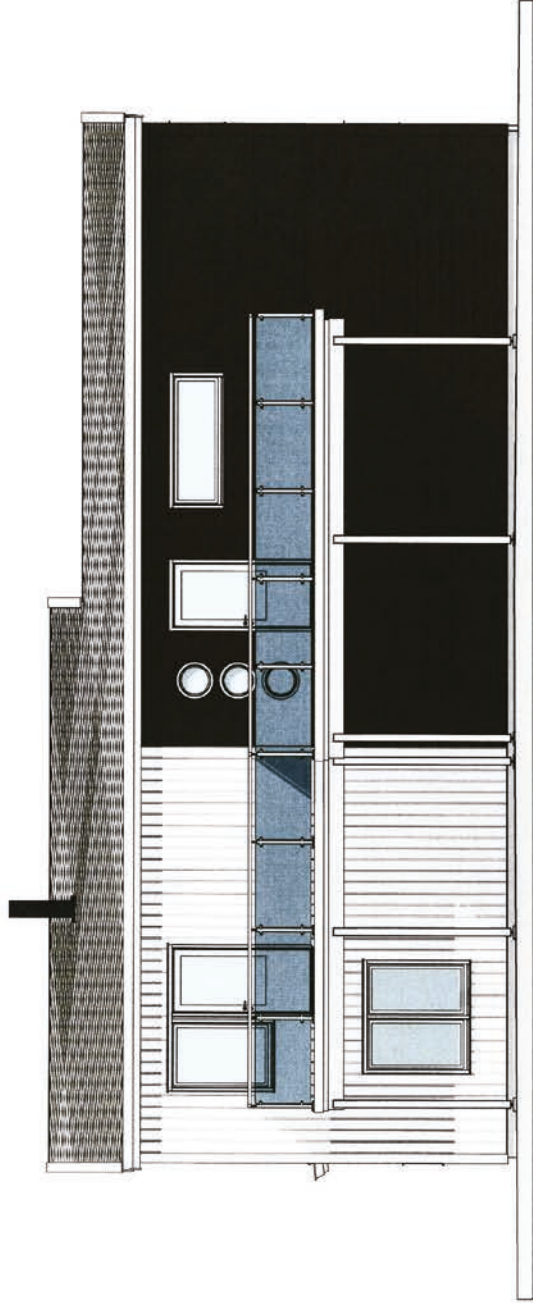
Målestokk 1:100	Tegning Fasade Øst C
Dato 29.08.2016	Prosjekt Tilbygg Marøya, 7900 Rørvik 14/191
Arkitekt TEO	Arkitekt TEO



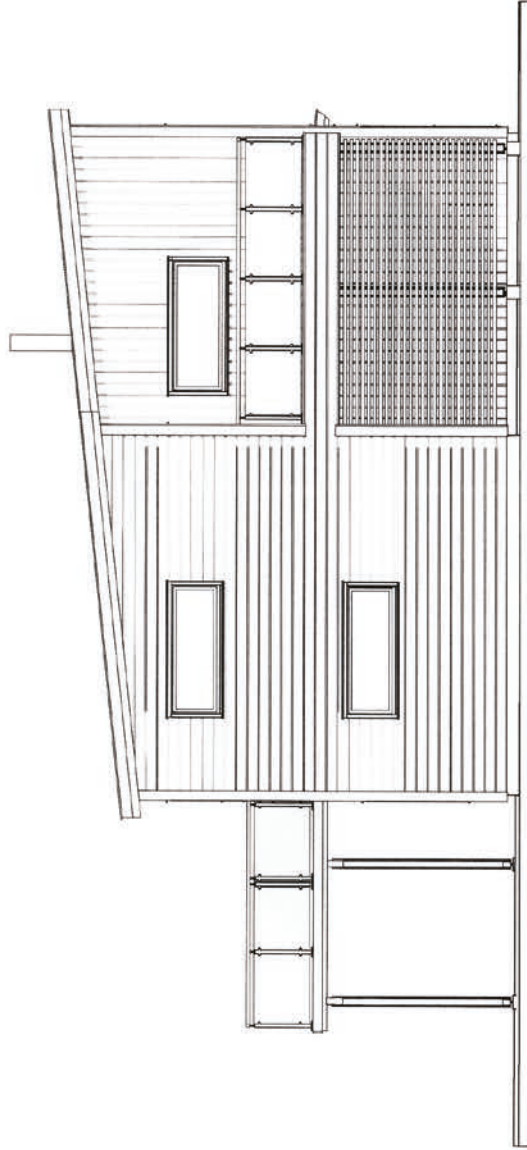
Tegning Fasade Vest M	Målestokk 1:100
Prosjekt: Tilbygg Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Date 29.08.2016	Arkitekt TEO



MM/ÅRSK. 1:100	Tegning Fasade Vest SH
Prosjekt Tilbygg Sted Marøya, 7900 Rørvik 14/191	Arkitekt TEO
Dato 29.08.2016	



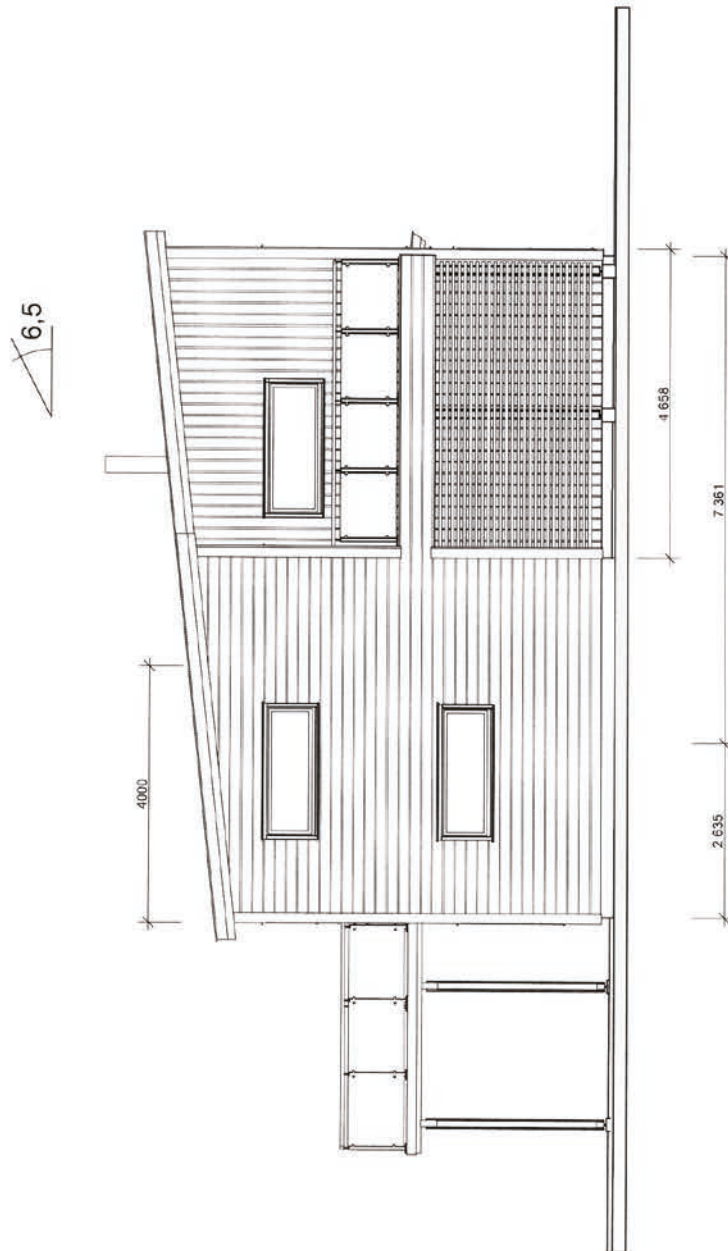
Målestokk: 1:100	Tegning Fasade Vest C
Prosjekt: Tilbygg Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Date: 29.08.2016	Arkitekt: TEO



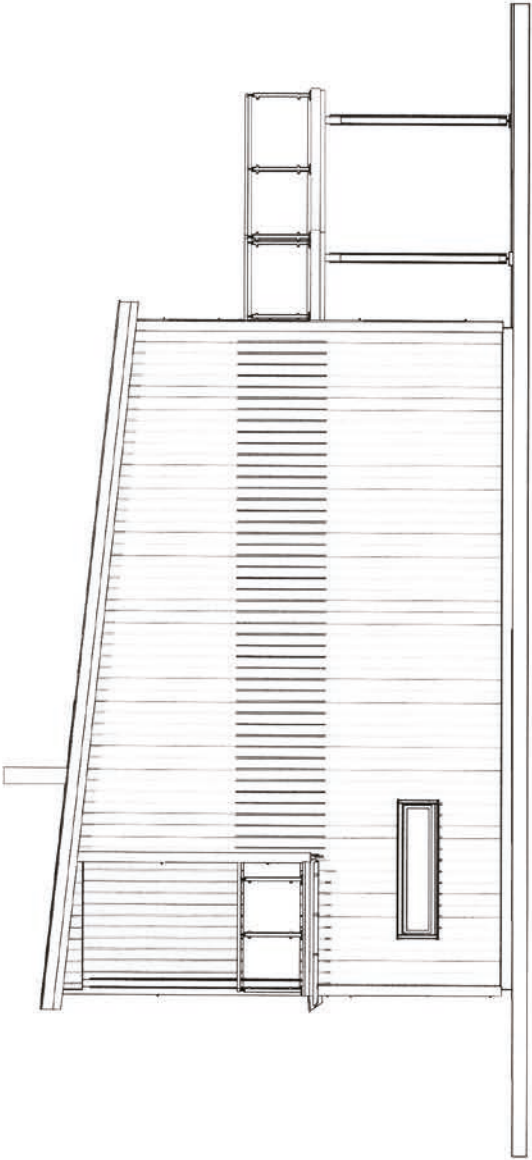
Målestokk: 1:100	Tegning Fasade Sør SH		
		Prosjekt: Tilbygg Sør	
		Marøya, 7900 Rørvik 14/191	ARKTekt TEO
29.08.2016		Date	



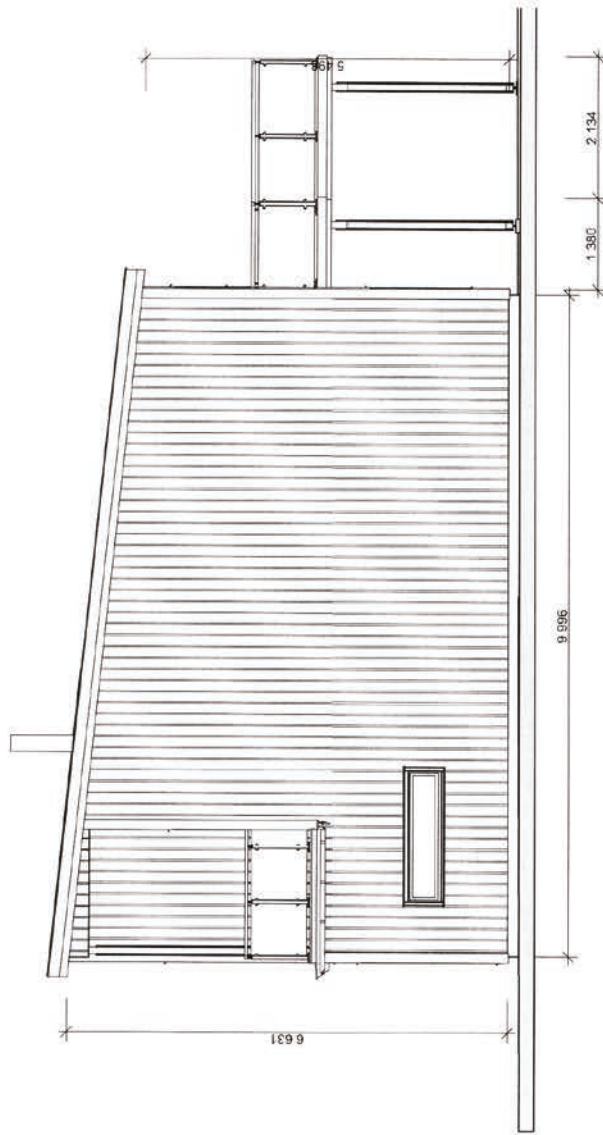
Målestokk 1:100	Tegning Fasade Sør C	
	Prosjekt Tilbygg Sør Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Dato 29.08.2016	Arkitekt TEO	



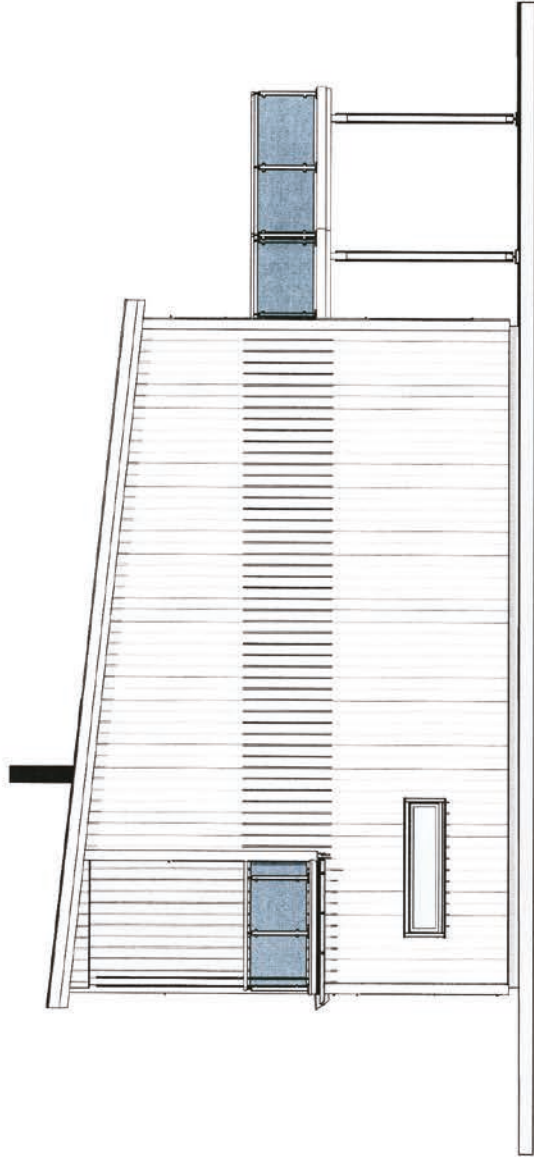
Målestokk:	Tegning
1:100	Fasade Sør M
Prosjekt:	
Tilbygg	
Sør	
Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Dato	Ansøkt
29.08.2016	TEO



Målestokk	Tegning
1:100	Fasade Nord Sh
Prosjekt	
Tilbygg	
Sted	
Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Dato	Ansatt
29.08.2016	TEO



Målestokk	Tegning
1:100	Fasade Nord M
Prosjekt	
Tilbygg	
Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Arkitekt	
TEO	
Dato	
29.08.2016	



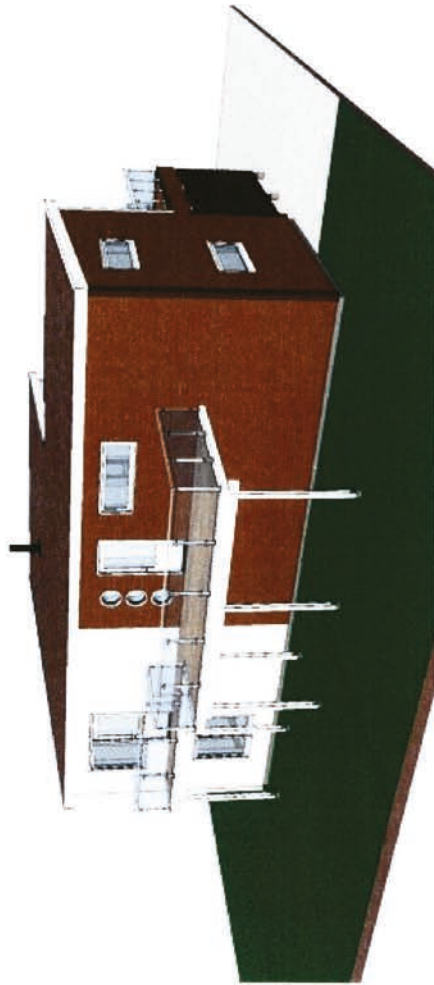
Målestokk: 1:100	Tegning Fasade Nord C	
	Prosjekt: Tilbygg Slett Marøya, 7900 Rørvik 14/191	
Dato 29.08.2016	Arkitekt TEO	

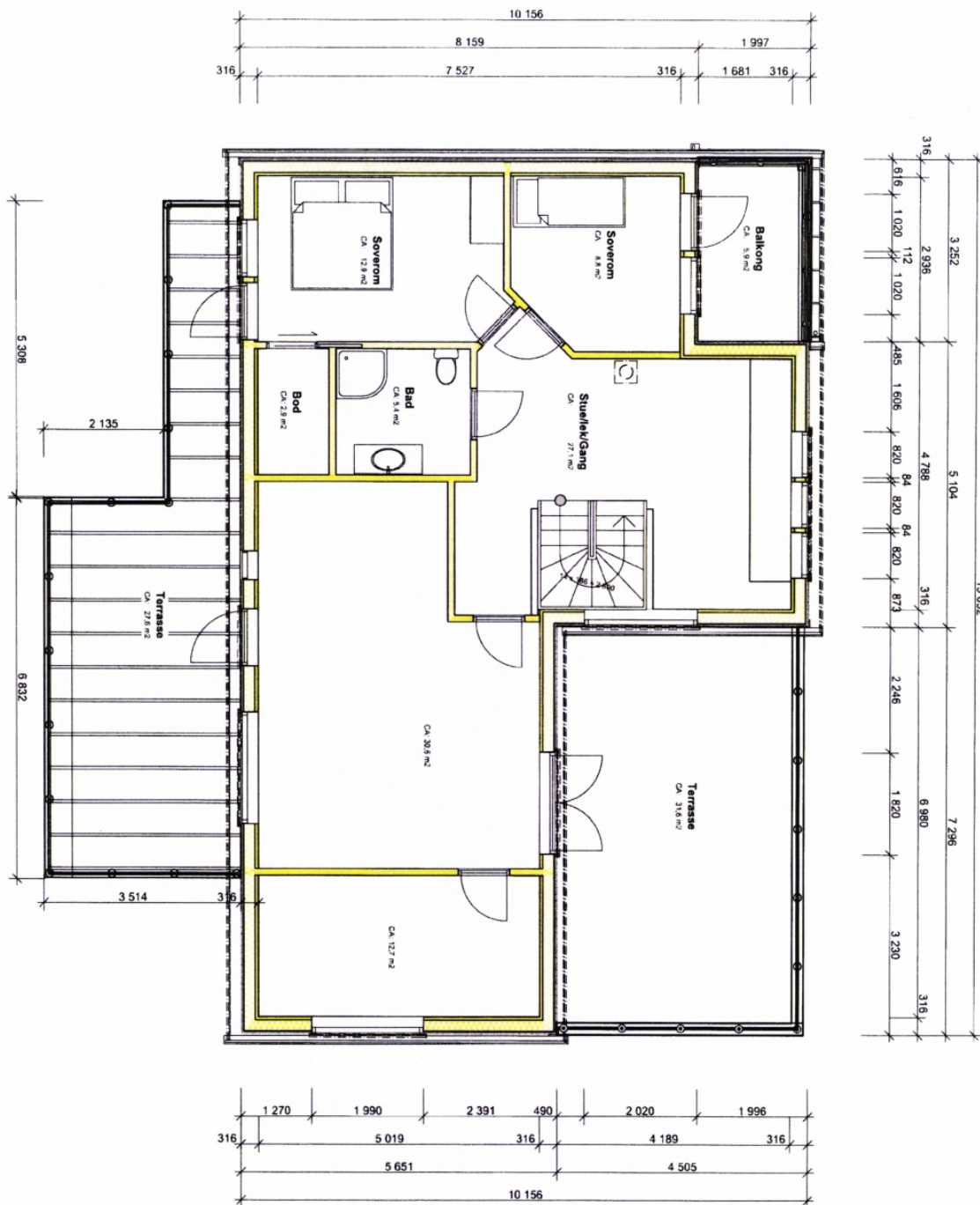




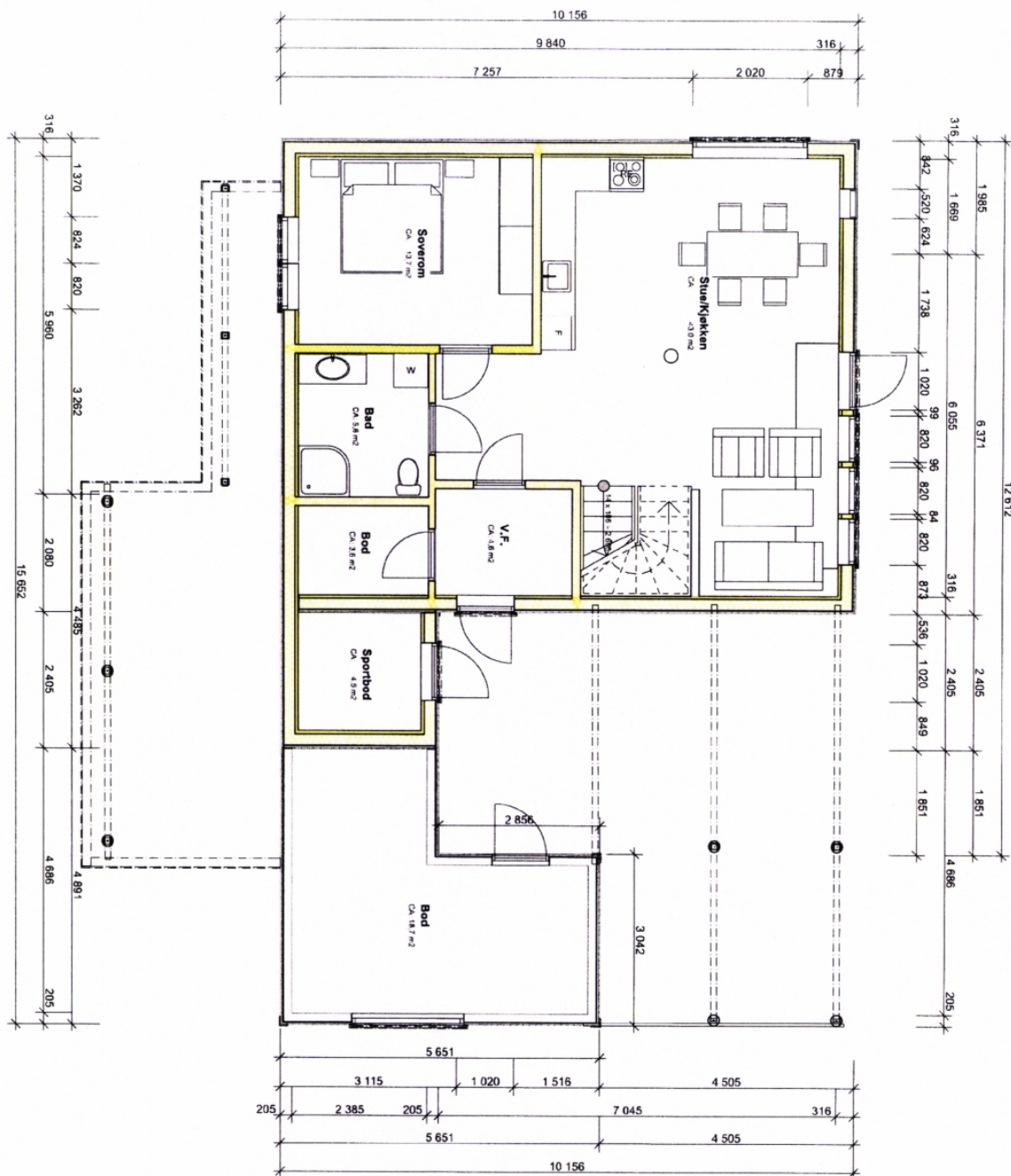








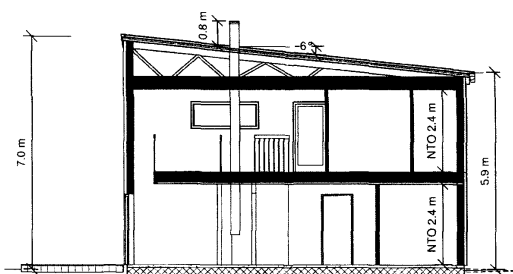
Målestokk: 1:100	Tegning: Plan 2. Etasje
Dato: 29.08.2016	Prosjekt: Tilbygg Stad Marøya, 7900 Rørvik 14/191 Arkitekt: TEO



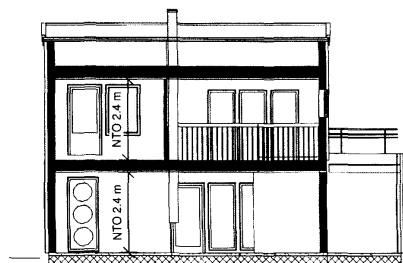
Målestokk: 1:100	Tegning Plan 1.Etasje
Dato: 29.08.2016	Prosjekt: Tilbygg Sied Marøya, 7900 Rørvik 14/191 Arkitekt: TEO

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

E-4



SNITT A-A



SNITT B-B

BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1. ETASJE	74.5 m ²
2. ETASJE	67.9 m ²
SPORTSBOD	5.0 m ²
	147.3 m ²

P-rom - 138.4 m²

BYA	
	99 m ²

ANMERKNINGER:

- Brannklasse: 4 - Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som lakseareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
- Støttinger på alle takfester ved glatte tak, og tak over 27°
- Brannslukningsutstyr: Det leveres med en rekvirert pr. etg / leilighet og en brannslange pr. leilighet.

REV	DATO	REVISJON	BGR

MESTERHUS

TEK. TILGJAVNER:

BYGGEPASS:

0 m² B. P.

KOMMUNE:

Unikus

Prosjektleder

Telefon: 020 15 15 15

E-post: post@unikus.no

TEGN. RIBBHOVD

SNITT

PROSJEKT

ARKIT. EKT

MW Skår

TEGN. RIBBHOVD

SNITT

PROSJEKT

ARKIT. EKT

MW Skår

TEGN. RIBBHOVD

SNITT

PROSJEKT

ARKIT. EKT

MW Skår

TEGN. RIBBHOVD

SNITT

PROSJEKT

ARKIT. EKT

MW Skår

TEGN. RIBBHOVD

SNITT

PROSJEKT

ARKIT. EKT

MW Skår

TEGN. RIBBHOVD

SNITT

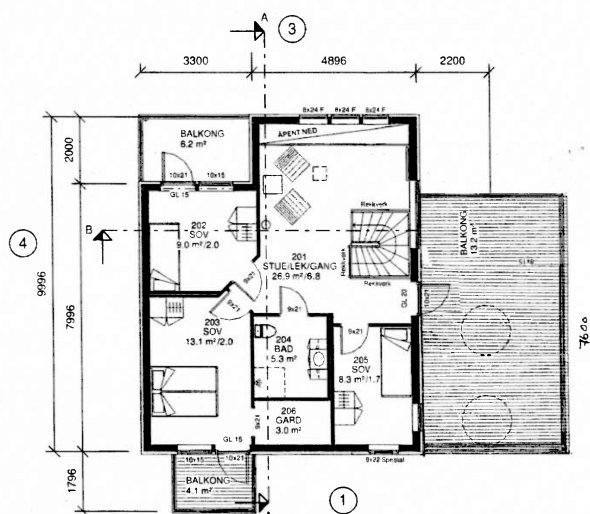
PROSJEKT

ARKIT. EKT

MW Skår

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller ulførende tegnekontor ikke medvirker i.

E-3



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon
- Arealer oppgitt i tabell er i henhold N33940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som tilsluttede gunstare.
- I rom under skrå helling kan deler av dette areal ha lavere sikthets høyde enn 2,4m.
- L = LUMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKJULAST
- NTD = NETTOMÅL
- Utsendelser og samfunnsutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Før symbolforstyrrelser, se leveringsbeskrivelse.
- Støttestenger og alle takflater vist glatte tak, og på over 27°
- Brannslukningsutstyr: Det leveres med en røykvarsler pr. etg / leilighet og en brannsluker pr. leilighet.

REV.	DATO.	REVISJON.	BOK.

MESTERHUS

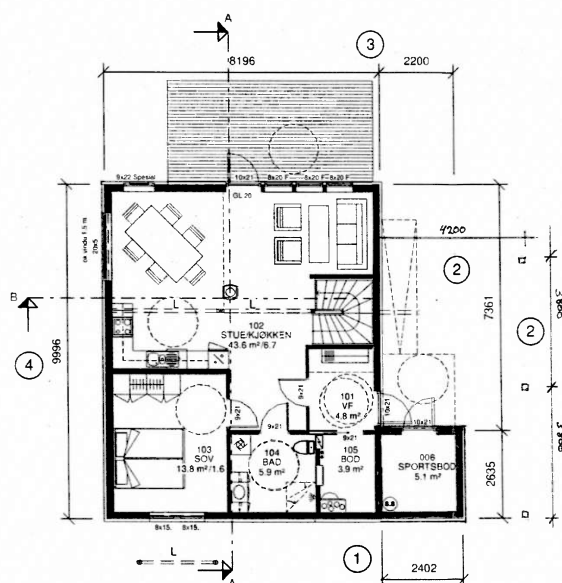
TEKSTHVER:	
BROSJYR:	
Q-tekst:	
NYTAKNE:	

Unikus
Prosjekt 4104
Tegningsver 10
808 Side 10 75.05.13
E-mål: post@unikus.no

TEKSTHVER:	TEKSTHVER:	TEKSTHVER:
Plan 2 ETG.	ENEBOLOG	MÅL
PROSJEKT:	247 M-L Marstein - Fp Uten garasje	1 : 100
ARKITEKT:	MW Skår	29.01.13
TEGN:	EJB/RT	12179
PROSJEKT NR:	12179	TEGN NR:
		09.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke med-viker i.

E-2



1. etg.

⊗ R=Radonpunkt

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Anslått oppsett: laibell er i henhold NCC2010
- Anslått angitt i de enkelte rom er oppgitt som takstille gullvare.
- I rom under skråflering kan deler av dette area ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LUMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKUHLAST
- NTO = NETTOVÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbrosjyre.
- Snotangere på alle takflater ved gatte tak, og tak over 27°.
- Brannslukningsutstyr: Dett leveres med en røykvarsler pr. etg / leilighet og en brannslange pr. leilighet.

REV.	DATE	REVISION	BYG.

MESTERHUS

TILTAKSMAKER

BYGGEPLASS:

GJØRSE:

KONTAKT:

Unikus

Postboks 4104
Tromsøveien 12
8001 Skjold, 81 75 10 51 20
E-post: gns@unikus.no

TEGN. BSHOLD:

Plan 1. ETG.

PROJEKT:

247 M-L Marstein - Ffp Uten garasje

ARKITEKT:

MW Skår

DATE:

29.01.13

TEGN:

EJB/RT

PROJEKT NR:

12179

TEGN. NR:

09.01

TILTAKSART:

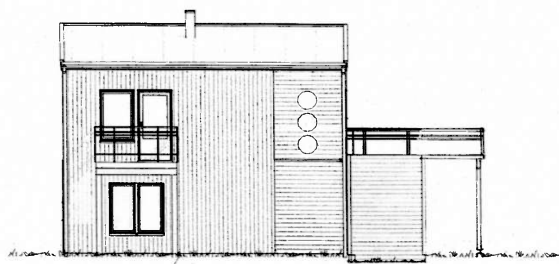
ENEBOLIG

MAK:

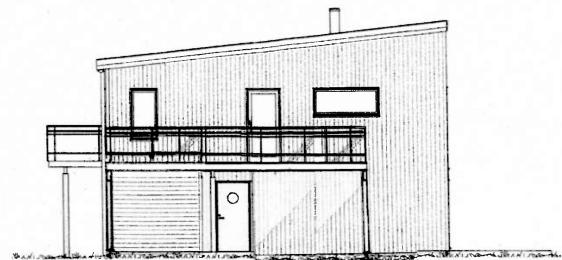
1:100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller udlændende tegnekontor ikke medvirker i.

E-1



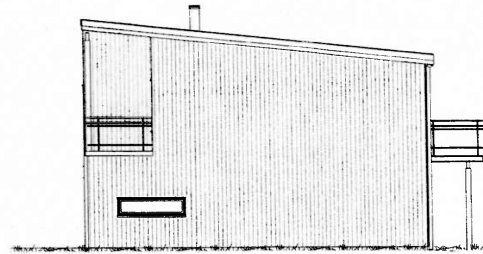
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO.	REVISJON	SKR.

MESTERHUS

TEKSTHÅVER	
BYGGERPÅSE	
GABRIF	
KOMMUNE	

Unikus
FASADENS ARBEID
Tegningsskisse
1000 Bilde, 10 75 51 51 50
E-mail: post@unikus.no

TEKST, BEHOLD	TEKST, BEHOLD	TEKST, BEHOLD	TEKST, BEHOLD
FASADER	ENEBOLOG	MAL	1 : 100
247 M-L Marstein - Ftp Uten garasje			
ARBEITER	DATO	TEKST	TEKST
MW Sk&rt	29.01.13	EJB/RT	12179 09.04



NÆRØY KOMMUNE
Idrettsvegen 1
7970 KOLVEREID

FERDIGATTEST

etter plan og bygningsloven

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Mester- Bygg AS
Havnegata 6
7800 Namsos

Tiltakshaver (navn og adresse)

Marøya Eiendom AS
Nonstindvegen 7A
7970 Kolvereid

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse

Marøya

Gnr.

14

Bnr.

191

Festenr.

Seksjonsnr.

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Enebolig

Vedtak fattet av

Administrasjonen etter delegert myndighet

Vedtak dato:

18.11.2013

Saksnr.:

d.sak 294/13

Dato sluttkontroll

27.10.2014

Kontrollansvarlig

Ansvarlige foretak

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

Merknader

UNDERSKRIFT

Sted

Kolvereid

Dato

03.11.2014

Stempel/underskrift

Gretha M. Fosseng

Funksjon

UTF

Navn

GN Entreprenør AS

Adresse

Postboks 22, 7971 Kolvereid

Funksjon

UTF

Navn

Grannes VVS AS

Adresse

Hestmarka, 7805 Namsos

Funksjon

UTF

Navn

Mester- Bygg AS

Adresse

Havnegata 6, 7800 Namsos

Funksjon

UTF

Navn

Galgufte Betongpumping AS

Adresse

Skogmo, 7863 Overhalla

Funksjon

Kontroll

Navn

Namdal Ingeniør- og Byggjenester AS

Adresse

Solsida Næringsområde, 7970 Kolvereid

Funksjon

Navn

Kommunal fakturering/Økonomiavdelingen

Adresse

her

C:\.....\Teknisk\Ferdigatt-Brukstil\Original\Ferdigatttest



Nærøysund kommune

Tone Anita Kvien

Marøyvalvegen 5

7900 Rørvik

Administrativt vedtak - Delegert kommunalsjef teknisk - Sak nr.: 198/22

Deres ref.:

Vår ref.:
2022/1402-2

Saksbehandler:
Inger Helene Morland

Dato:
03.05.2022

Tone Anita Kvien - ferdigattest for tilbygg til bolig - 14/191

Byggested:	Marøyvalvegen 5, 7900 Rørvik	Gnr./bnr.:	14/191
Tiltakshaver:	Tone Anita Kvien	Adresse:	Marøyvalvegen 5, 7900 Rørvik
Ansvarlig søker:	Tone Anita Kvien	Adresse:	Marøyvalvegen 5, 7900 Rørvik
Tiltakets art:	Tilbygg til bolig	Bruksareal (BRA):	59 m ² (202 m ² totalt)
		Bebyggd areal (BYA):	41 m ² (140 m ² totalt)
Pipe	☐	Tillatelse er gitt i sak nr. 287/16 den 24.10.2016	
Vannforsyning:	Privat ☐ Offentlig ☐		
Avløpsanlegg:	Privat. ☐ Offentlig ☐		

Saksdokument: søknad datert 25.04.2022, melding om endring av ansvarsrett og søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

Saksinnføring

Nærøysund kommune har mottatt søknad om ferdigattest for tilbygg til bolig på eiendommen 14/191. Tillatelse til tiltak ble gitt i delegert vedtak 287/16 av 24.10.2016, jf. sak 2016/917. Tiltaket er ifølge søknaden utført i henhold til tillatelsen og det foreligger erklæring om at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert til byggverkets eier jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-2. Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Parallelt med søknad om ferdigattest er det sendt inn melding om endring av ansvarsrett samt søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger. I meldingen vises det til at foretaket som var ansvarlig søker ved søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg er begjært konkurs, og at tiltakshaver derfor ønsker å overta dette ansvaret ved foreliggende søknad om ferdigattest. Vedkommende sannsynliggjør nødvendig kompetanse ved bruk av innleid foretak. Etter kommunens vurdering sannsynliggjør vedkommende at arbeidet vil bli utført i henhold til bestemmelser gitt i eller

Postadresse:
Postboks 133, Sentrum, 7901 RØRVIK
Besøksadresse:
Engasvegen 27

Epostadresse:
post@naroyssund.kommune.no
Web adresse:
www.naroyssund.kommune.no

Telefon:

Bankkonto:
4212.51.59669
Organisasjonsnummer:
921 785 410

med hjemmel i plan- og bygningsloven, slik at søknad om selvbyggeransvar kan godkjennes, jf. SAK10 § 6-8.

Vurdering

Tone Anita Kvien gis ansvarsrett som selvbygger som omsøkt, jf. SAK10 § 6-8. Med grunnlag i sakens opplysninger, kan søknad om ferdigattest godkjennes.

Vedtak

Tone Anita Kvien gis ansvarsrett som selvbygger som omsøkt, jf. SAK10 § 6-8.

Nærøysund kommune gir ferdigattest for tilbygg til bolig. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 21-10 og 21-4, samt kommunens delegeringsreglement pkt. 5.4.

Klage

Vedtaket kan påklages til kommunen jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til deg som mottaker. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har gjort vedtaket. I klagen må du vise til vår ref. og vedtakets saksnr. Du må også oppgi grunnen til at du klager, altså hvilke endringer som ønskes. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer fram til deg som mottaker.

Rørвик, 03.05.2022
Byggesak, oppmåling, plan

Eli Egge
leder

Inger Helene Morland
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Utfakturering Nærøysund kommune



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 191**Adresse:** Marøyvalvegen 5, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250083

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Myra boligfelt
Reguleringsformål	Bebyggelse frittliggende

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

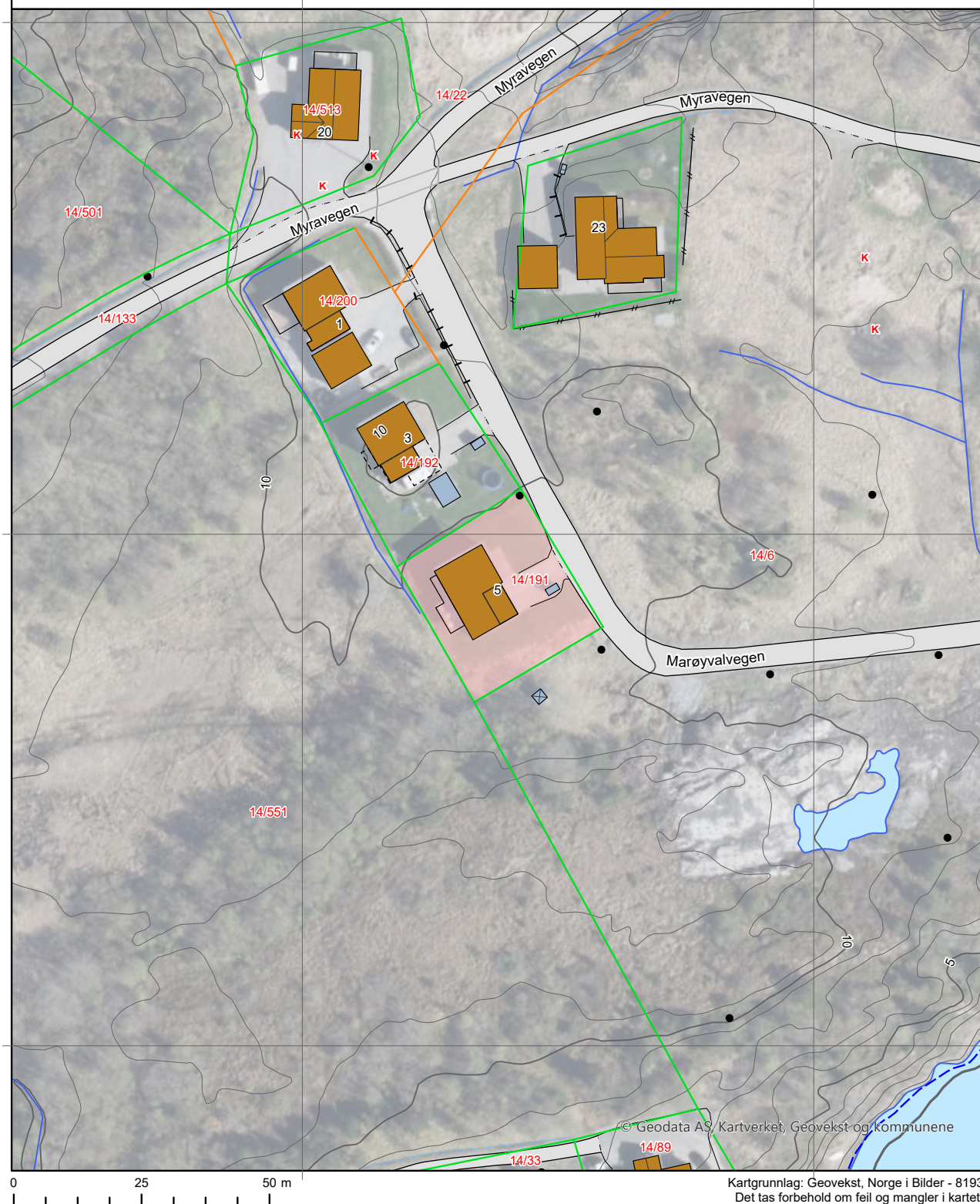
Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/14/191/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2025



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

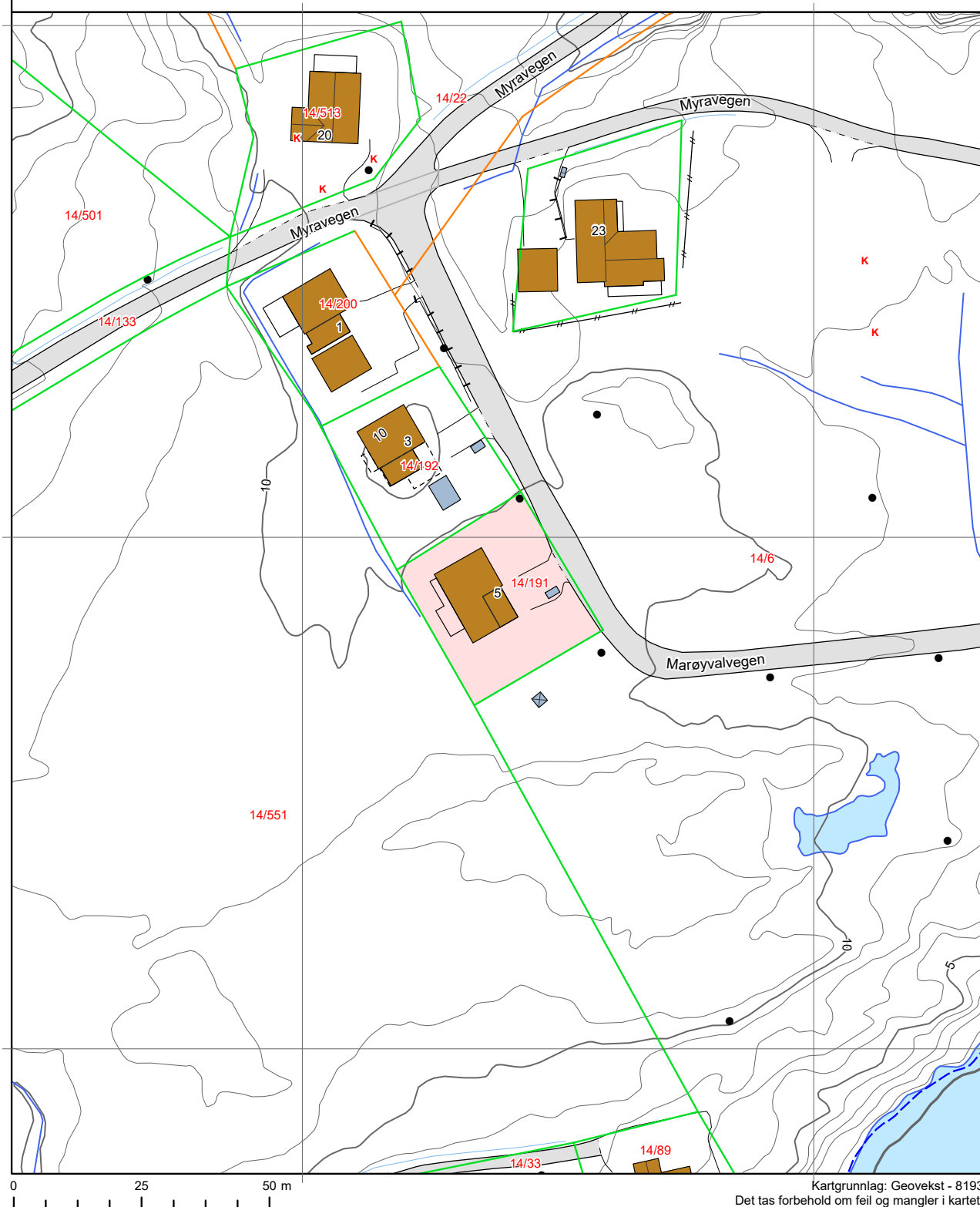
Kommune: 5060 Nærøysund
Eiendom: 5060/14/191/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

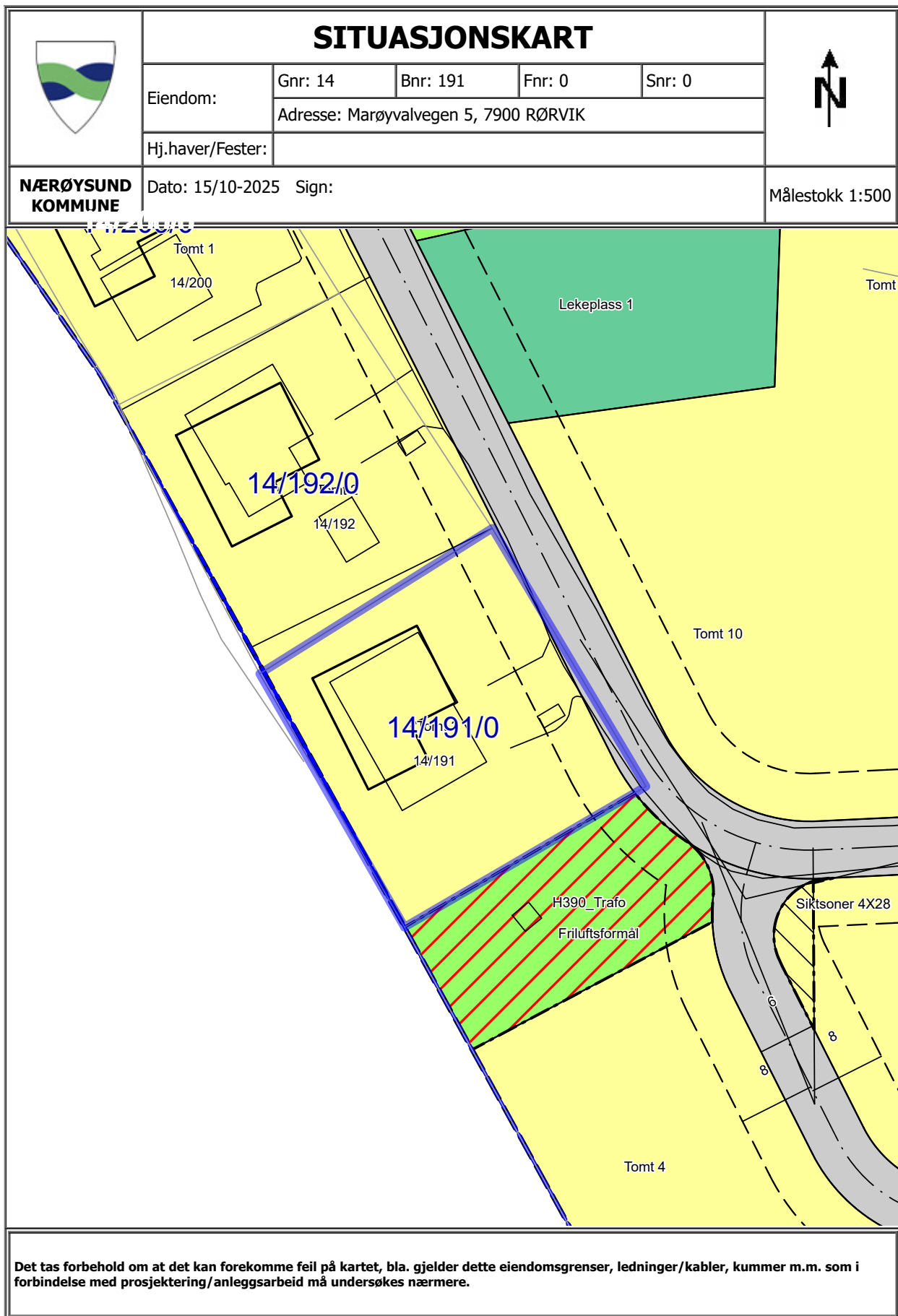
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

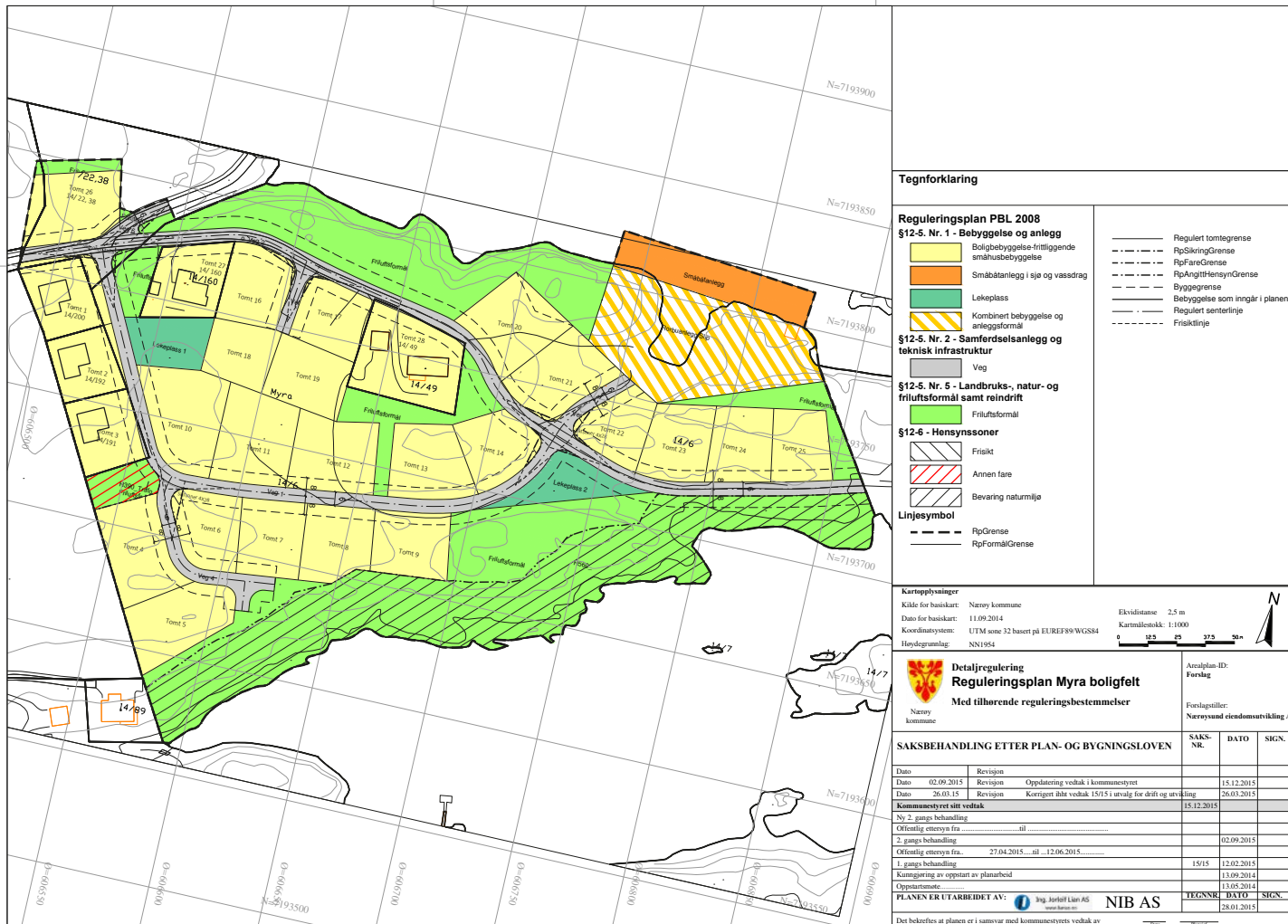
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





Returneres til:
Underorgnr: 936 159 419
Eiendomsmegler I Midt-Norge AS
Postboks 6054, Sluppen
7434 Trondheim

Skjøte¹⁾

Ref.nr. :54130122

TinglysingsID: 6171

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunen	Kommunenavn	14	191			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, her eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	1/1		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven §3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhets:						
☒ 1: Bebygg ☐ 2: Ubebygg						
Bruk av grunn:						
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type Bolig:						
☒ FB Frittligg. Enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 3.290.000,- ***tremillionertohundrenittitusen00/100	Utløst til salgs på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetning	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Skjøte gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Salgsverdien av tomten utgjør kr.200.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
993636894	Marøya Eiendom AS	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge
040679	Tone Anita Kvien	☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Pliktig medlemskap i områdets velforening.	
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	


Doknr: 986215 Tinglyst: 12.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon³⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 22 tredje ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v.⁴⁾	
1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen eiendom som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen	
9. Underskrift og bekreftelser	
Sted, dato <i>Rørвик 12/9-2014</i>	
Utstедers underskrift ⁵⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Lill Tove Rød</i>	Marøya Eiendom AS v/ Lill Tove Rød
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Jonny Grønbeck</i>	<i>JONNY GRØNBECK</i>
Adresse	<i>7900 RØRVIK.</i>
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Jonny Grønbeck</i> Avd. leder/Eiendomsmegler Eiendomsmegler MIDT-NORGE AS	
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kan tinglyses
Eiendomsmegler1 Midt-Norge AS
Sign.:

Vi bekrefter at nærværende
gjenpart er identisk med
originalen
Eiendomsmegler
MIDT-NORGE AS

Kan tinglyses
Eiendomsmegler
MIDT-NORGE AS

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender) ² Navn: Eiendomsmegler 1 Adresse: Pb 154 Postnr: 7901 Poststed: Rørvik Fødselsnr./Org.nr: 985 823 596 Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 511116 Tinglyst: 23.06.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
---	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1751	Nærøy	14	121			
		14	38			
		14	22			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴					
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	1751	Nærøy				
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

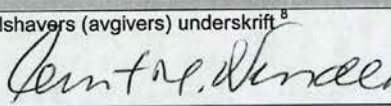
Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
------	--

2/5-14 *Arnt M. Vennet*



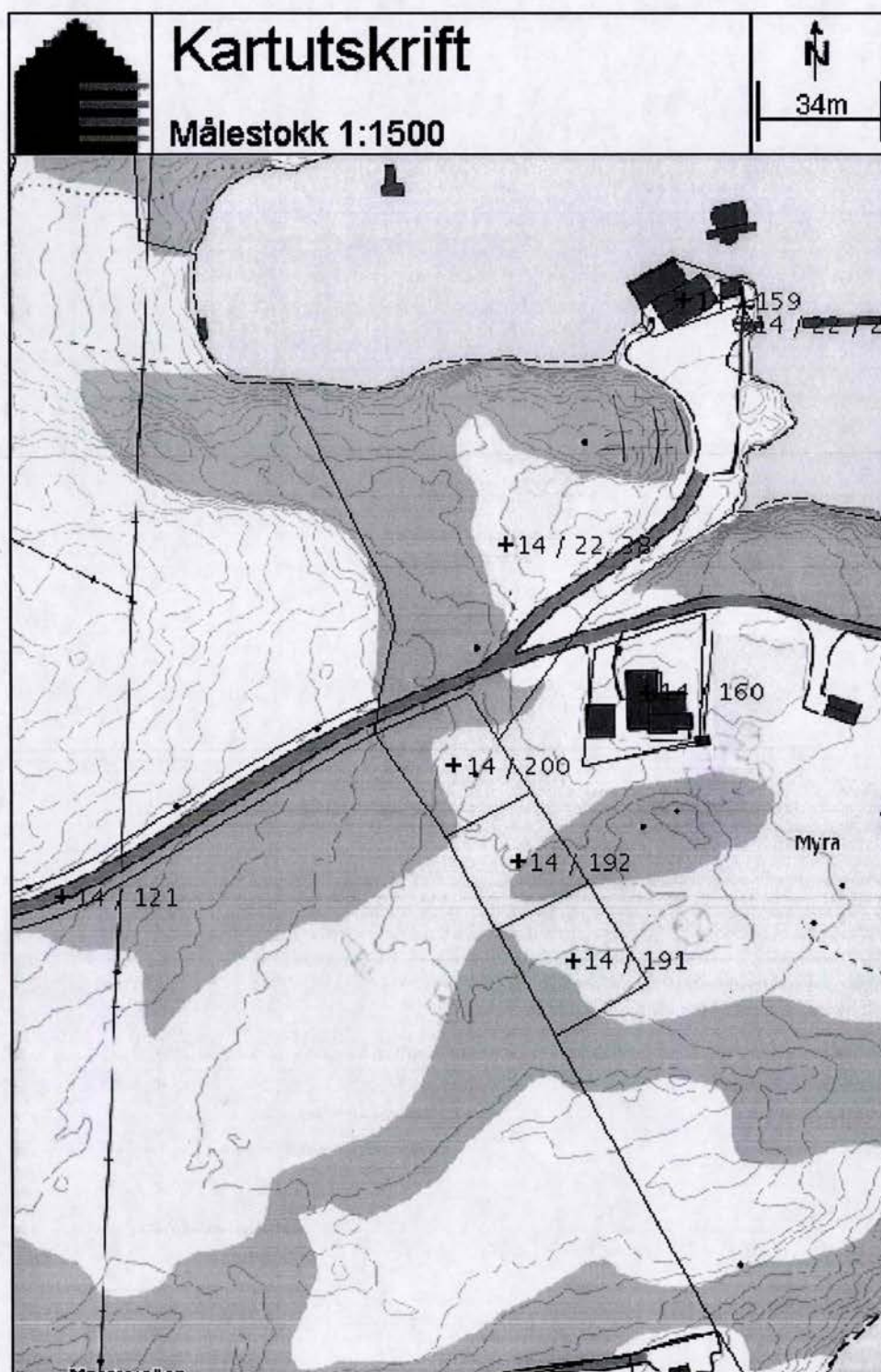
Rett kopi bekreftes:

Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten^a	
Eiendommene 14/191, 14/192 og 14/200 gis veirett over eiendommene gnr/bnr 14/121 og 14/22,38. Tomter som fradeles fra reguleringsplanen Myra boligfelt, gnr/bnr 14/6, gis veirett over eiendommene gnr/bnr 14/121 og 14/22,38	
	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)^c	
6. Underskrifter	
Sted og dato 2/5 14	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ^b  NÆRØY KOMMUNE RÅDMANN 7970 KOLVEREID

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Nabolagsprofil

Marøyvalvegen 5

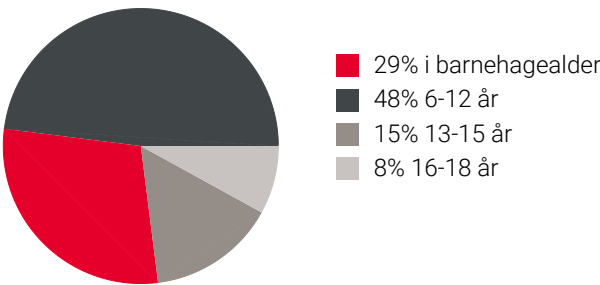
Offentlig transport

🚶 Langneset Linje 660	6 min 0.6 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	8 min

Skoler

Nærøysundet skole (1-7 kl.) 148 elever, 14 klasser	7 min 5.6 km
Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	8 min 5.7 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	7 min 4.8 km
Val videregående skole 100 elever, 7 klasser	21 min 20.3 km

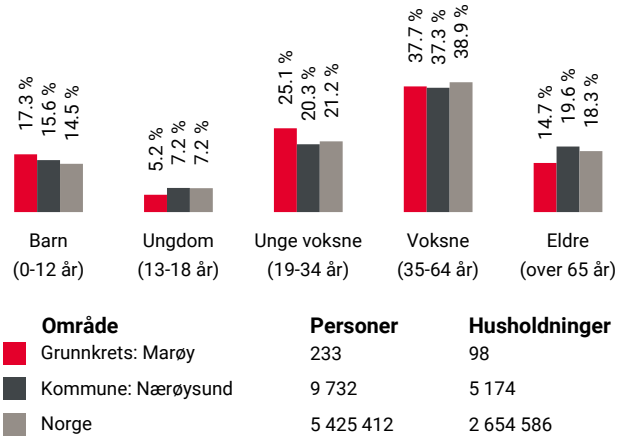
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

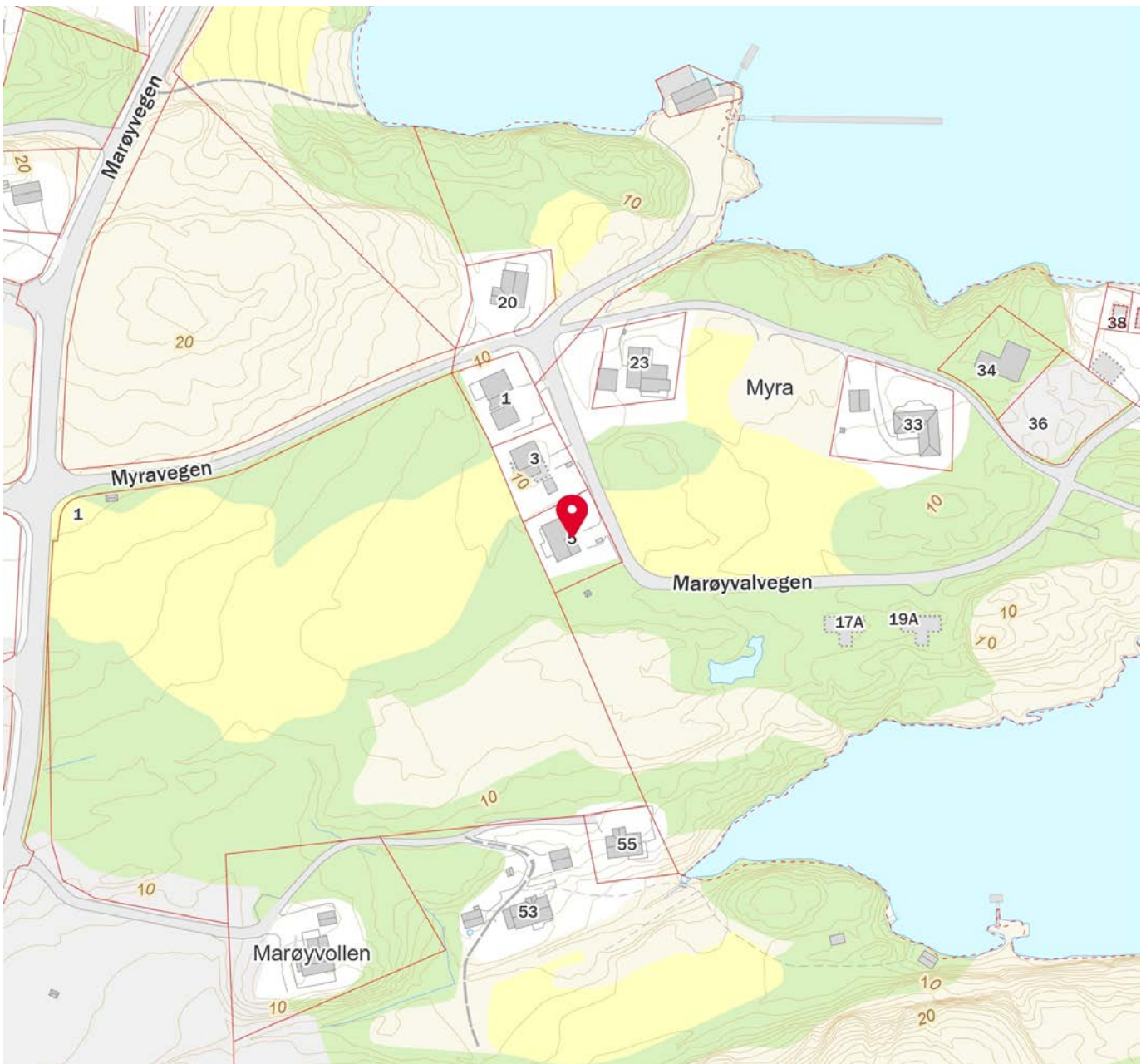
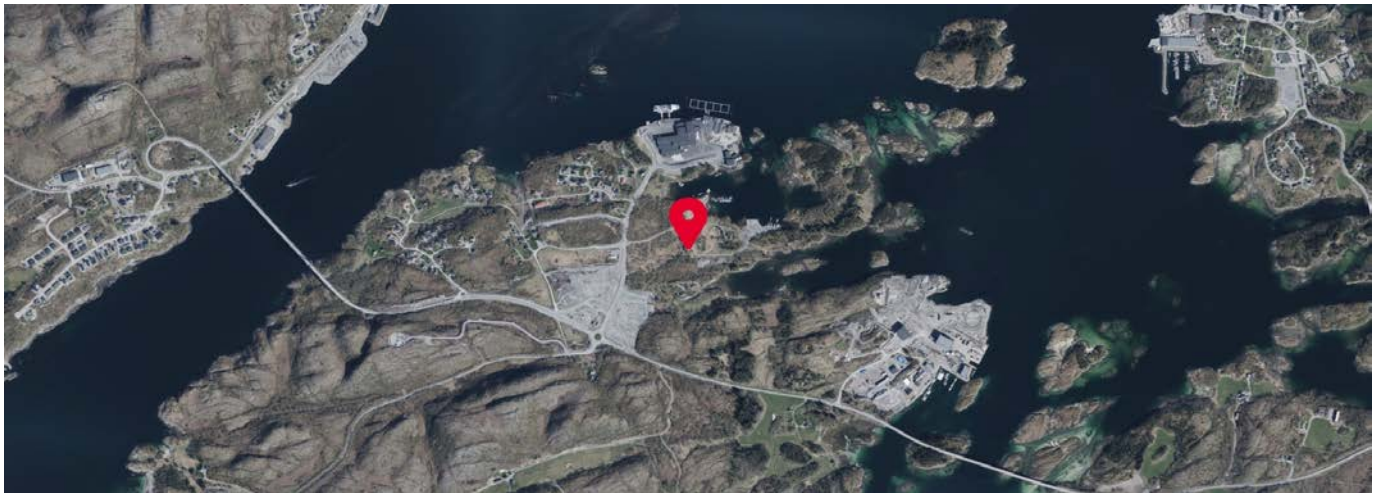
Trio barnehager (1-5 år) 39 barn	6 min 4.6 km
Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år) 31 barn	7 min 4.8 km
Ril barnehage	7 min

Dagligvare

Kiwi Rørvik	6 min
Coop Extra Rørvik Post i butikk	6 min 4.5 km

Sport

🏐 Rørvik ungdomsskole Ballspill	6 min 4.3 km
🏊 Rørvik svømme Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 4.5 km
🏊 Ox Gym Rørvik	6 min
🏊 FAST Rørvik	6 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Marøyvalvegen 5
7900 RØRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre