

An aerial photograph of a residential neighborhood in winter. The foreground features a large, modern house with a yellow upper floor and white lower floor, a dark tiled roof, and a two-car garage. The house is surrounded by a snow-covered lawn and a paved driveway. In the background, a dense cluster of other houses is visible on a hillside, with snow-covered trees and a clear blue sky. The overall scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

aktiv.

Øyvinn Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK

**Enebolig med hybelleilighet og  
fantastisk utsikt over  
Nærøysundet**





Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waago@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 390,-  
**Selger:** Torbjørn Olsvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 235/286 kvm  
**Tomtstr.:** 1023.1 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 210, bnr. 776  
**Oppdragsnr.:** 1707250093

# Enebolig med hybelleilighet og fantastisk utsikt over Nærøysundet

Aktiv eiendomsmegling v/Anniken Waagø har gleden av å presentere Øyvinn Skjaanes' veg 13

Verdt å merke seg:

Hybelleilighet i sokkel  
Flott og romslig kjøkkeninnredning fra 2004  
Varmepumper fra 2021  
Nymalt utvendig i 2023  
Panoramautsikt over Nærøysundet  
Asfaltert innkjørsel og brosteinsbelagt parkering  
Opparbeidet plenareal

Velkommen på visning



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Tilstandsrapport .....            | 44  |
| Egenerklæring .....               | 74  |
| Energiattest .....                | 82  |
| Kommunale avgifter .....          | 86  |
| Kommunal tilknytning .....        | 87  |
| El-rapport Tensio .....           | 88  |
| Feierapport .....                 | 89  |
| Matrikkelrapport .....            | 90  |
| Midlertidig brukstillatelse ..... | 96  |
| Bygningsskisser .....             | 98  |
| Planopplysninger .....            | 110 |
| Kart .....                        | 111 |
| Vegstatuskart .....               | 115 |
| Tinglyst erklæring .....          | 116 |
| Nabolagsprofil .....              | 118 |
| Budskjema .....                   | 126 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 235 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA - b: 7 kvm

BRA totalt: 286 kvm

TBA: 78 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 88 kvm Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, soverom, bad, gang, stue/kjøkken, hobbyrom og 4 boder

BRA-e: 44 kvm Garasje og utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 147 kvm Bod, gang, bad, toalettrom, kontor, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-b: 7 kvm Innglasset balkong

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

78 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Kommentar: Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg i 2004.

Enebolig:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Deler av terrassene ligger under snø, så er ikke målt opp. Det er brukt opplysninger fra eier.

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

Kommentar: Soverom i underetasjen, har kun ett lite vindu. Dette vinduet tilfredstiller ikke kravet til dagslys



Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1023.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1023,1 kvm. Skrånet tomt, med en del støttemurer. Ikke kjent opparbeidelse ellers da tomten var snødekt under befaring.

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**

Øyvin Skjaanes' veg 13 ligger i et attraktivt område på Byåsen i Rørvik, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige. Nabolaget er kjent for sin gode opplevde trygghet og vennlige naboskap.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Rørvik båthavn, hvor du kan ta linje 660. Rørvik lufthavn Ryum er også i nærheten, med en kort kjøretur på 7 minutter.

For familier er det flere gode skolealternativer i nærheten. Rørvik skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klasse og Ytre Namdal videregående skole.

Barnehager er også lett tilgjengelige, med Trio barnehager som er på byåsen. Bergheim friluftsbarnhage og Tårnet barnehage ligger henholdsvis 1.5 km og 1.6 km unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Rørvik og Rema 1000 Rørvik er innen kort kjøreavstand.

For de som er glad i sport og friluftsliv, tilbyr området nærhet til skog og mark med en score på 91/100 for turmuligheter. Jektløpet balløkke ligger kun 3 minutters gange unna, og det er flere treningssentre i nærheten, inkludert Ox Gym Rørvik og Å FAST Rørvik.

Området har også gode servicemuligheter med Vitusapotek Rørvik og Havnesenteret innen kort avstand. Ladepunkter for el-bil er tilgjengelige ved Rørvik havn og Storgata Rørvik.

Alt i alt tilbyr Øyvin Skjaanes' veg 13 en ideell beliggenhet med nærhet til både natur, transport, utdanning og daglige fasiliteter, som gjør det til et perfekt sted for både familier og enkeltpersoner.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Svein Kristian Skeie

### **Type rapport**

Tilstandsrapport



## Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1977 og består av to etasjer, med et tilbygg fra 2004. Byggegrunnen består av fjell og noe løsmasser, med en grunnmur av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret. Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående bordkledning og liggende kledning i gavlen. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, pipehatter og beslag er utført i stål. Etasjeskilleren mellom underetasjen og første etasje er et trebjelkelag, mens etasjeskilleren i underetasjen er et betongdekke. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt vinduer i aluminium med enkelt glass i den innbygde terrassen. Hovedytterdøren er malt, mens balkongdøren og kjellerdøren er i malt tre. Det er også en skyvebalkongdør i aluminium.

Eiendommen har en tett terrasse med en uisolert bod under, tekket med glassfiber. En annen terrasse er utført med impregnert dekke på et impregnert bjelkelag. I tillegg finnes en terrasse utenfor vegglivet, bygget med impregnert dekke på et bjelkelag som er understøttet av dragere og søyler i impregnert materiale. Rekkverkene er utført med stående kledning. Det er en trapp i impregnert materiale mellom terrassene, samt to trapper av leca som det er lagt fliser på.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp ved garasje avsluttes over terreng.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke sløyfelekter bak spikerslag, så lufting av kledning skjer kun mellom på- og underbord. Det ble ikke avdekket råte i kledningen ved befarings.

- Utvendig - Vinduer

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

• Det er avvik:

Noen vinduer har behov for utvendig behandling, da noe maling har flasket av.

På grunn av enkelte vinduers alder vurderes det som økt risiko for at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.

Vindu på soverom i utleiedel var vanskelig å åpne/lukke.

- Utvendig - Dører - 2

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

• Det er avvik:

Døren til utvendig bod er svært værslitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold.

Døren tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke.

Balkongdøren er, tatt alder i betraktning, i god stand. Det bemerkes at eldre dører generelt har dårligere isolasjonsevne enn nyere dører.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Kravet til rekkverkshøyde er 100 cm. Alle rekkverk ble målt til under denne høyden.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Gulvbelegget i den ene boden har løsnet noe i skjøten.

Mange overflater er fra byggeåret, men de fleste vegg- og takoverflater er overmalt gjennom årene. Noen gulvoverflater er også skiftet ut siden byggeåret.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

På bod 1 er det registret indikasjon på fukt helt nede på veggen. Det ble gjort målinger med fuktmåler, men det ga ikke utslag på noe spesielt høyt fukt i veggen.

I utvendig bod er det ikke støpt gulv, kun overflate med shingel/grus og oppstikkende fjell.. I følge eier har det vært noe inntrenging av vann hvor det er oppstikkende fjell.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er målt ca 11 cm åpning mellom trinnene.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Enkelte dører tar noe i karm eller terskel ved åpning og lukking.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet har to sluk; det ene er plassert under badekar, og det andre under dusjkabinett. Sluket under dusjkabinettet er vanskelig å besiktige og rengjøre, da dusjkabinettet må flyttes for å få tilgang til sluket. Det bemerkes at dusjkabinettet er enkelt å flytte, og eier opplyser at de ofte flytter det for å foreta rengjøring av sluket.

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

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

• Det er påvist skader på innredning.

Det er en mindre skade i servantplaten, men dette vurderes kun å ha kosmetisk betydning.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Døren er plassert nær dusjsonen, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på materialene. Dette kan føre til redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold dersom døren ikke er utført i fuktbestandig materiale.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Dusj-sone avgrenses med dusjvegger med skinne på gulv. Dette kan føre til at lekkasjer fra områder utenfor dusj-sonen ikke kommer til sluk før vannet kommer over denne skinnen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobber-rør er fra byggeår, og det dreier seg stort sett om inntaksrør, og rør til installasjoner på vaskerom.

Det er i forbindelse med tilbygg og resuarering (2004) lagt nye vannrør (rør i rør) til bad og kjøkken i 1. etasje.



- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

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

• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det kreves rekkverk på støttmurer når høyden til bakke er over 50cm.

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: • Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

På grunn av snødekt tomt og at tanken ligger under terrassen, lot det seg ikke gjøre å inspisere tanken visuelt ved befaringen. Eier opplyser at tanken er nedgravd bak huset under terrassen. Ifølge eier har ikke tanken vært i bruk på mange år. Det ble ved tidligere inspeksjon konstatert at det ikke var innhold i tanken.

Manglende inspeksjon skyldes utilgjengelighet på befaringstidspunktet grunnet snø og plassering under terrasse.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 14.01.2026, utført av takstingeniør Svein Kristian Skeie

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1977.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: RØRVIK RØR AS, 2004

Beskrivelse: Utbygging og fullstendig renovering av bad, klosett og innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Hele badet ble utbygd og renoveret .

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Recover, 2008

Beskrivelse: Lekkasje i forbindelse med luftehatt på tak - innvendig skade på lille toalett i 2. etasje - dette ble rettet av Recover.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Herlof Flosand AS, 2004

Beskrivelse: Nytt tak i forbindelse med påbygg, inkl. skifte av vinduer med unntak av store vinduer i stue.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørvik Mur og Puss AS, 2024

Beskrivelse: Flislegging av gulv.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Rørvik Mur og Puss AS, 2025

Beskrivelse: Noe setningsskade i mur - Dette var ca rundt 1990 da det ble utbygd i Jektløpet

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Noe inntrenging av vann under veranda da grunnmur er satt rett på berg

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2020

Beskrivelse: Noe inntrenging av vann gjennom glassfiber på veranda - Viser på bjelkelaget under veranda/utebod.

Beskrivelse av arbeidet: Det har flere ganger blitt pusset ned og lagt på ny "maling" og det som hører til - Dette ble første gang utført av folk som jobbet på Hansvik Båt AS (1988) og i ettertid vedlikeholdt av Trond Arne Sørø ved et par anledninger

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Ingen kjente skader, men vi har ved et par anledninger for noen år tilbake sett mus og noen få maur i sokkeletasje for mange år tilbake.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Tron Ribe, 2009

Beskrivelse: Kloakk gikk tett

Beskrivelse av arbeidet: Engstad & Tharaldsen AS var der med kamera og Utskifting deler av rørledningen ble utført av Tron Ribe

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørvik Rør AS, 2004

Beskrivelse: Div. utskifting av rør samtidig med oppgradering og utvidelse av bad og kjøkken.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Viteq AS, 2021

Beskrivelse: Skifta ut varmepumpene, 2 stk.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Glassfibertanke på ca. 1000 liter - Denne er kontrollert tom ved Ofstad Maskin AS

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elcom AS, 2004

Beskrivelse: Utskifting av sikringsskap og montering av spotter i forbindelse med utbygging og oppgradering av el.anlegg.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Påbygg 1988, 2009 og 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

1988: Påbygg stue ca. 10m2 og terrasse med kjellerrom under.

2004: Påbygg på eksisterende garasje og påbygg på eksisterende bolighus ca. 24m2

Karnapp på hovedetasje, ca. 1,2 m2

Tilbygg for utvidelse av bad ca. 6m2

2009: 49m2 terrasse/platting.



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Leilighet i sokkel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Måling av radon i inneluft med lukket sporfilm og filter i tida

24.02.01-30.04.01.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 147 kvm: Bod, gang, bad, toalettrom, kontor, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA 78 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 88 kvm: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, soverom, bad, gang, stue/kjøkken, hobbyrom og 4 boder

BRA-e 44 kvm: Garasje og utvendig bod

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Vedr. hvitevarer se pkt.

"løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, vegger av betong og himlingsplater i taket.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater, betong og Strie.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør ligger åpnet i himling på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler på enkelte rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2002, har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.
- Varmepumper: Det er 2 varmpumper i bygget fra 2021. Den ene er på stue og den andre er plassert i trappeoppgang.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 14.01.2026, utført av takstingeniør Svein Kristian Skeie

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Alle utvendige vegger er malt med to strøk i 2023.

2021:

- Det er 2 varmpumper i bygget, den ene er på stue og den andre er plassert i trappeoppgang.
- Ny pipehatt og luftehatte i 2021.

2019:

- Vinterhage bygd under eksisterende tak.
- Vinduer i innbygd terrasse er i aluminium med enkelt glass.
- Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

2009:

- På grunn av tett avløp ble det i 2009 skiftet avløpsledning fra huset til litt utenfor tomtegrensen.

2005:

- Rommet er utstyrt med dusj og dusjvegger, baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.

2004:

- Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, hjørnebadekar og innredning med nedfelt servant.
- Det er i forbindelse med tilbygg og resuarering (2004) lagt nye vannrør (rør i rør) til bad og skjøkken i 1. etasje.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Toalettrom. Rommet er utstryt med veggmontert toalett og servant.
- Boligen er tilbyd, samt lagt nytt tak på hele huset. De fleste vinduer er skiftet.
- Bygningen har malt hovedytterdør.

2002:

- Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

1989:

- Tilbygg stue, terrasse og utvendig bod.

### **Parkering**

På egen gårds plass og i garasje

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling i 2001 og målinger viser en verdi på 20 Bq/m<sup>3</sup>.

## 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.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

# Energi

## Oppvarming

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

Siste feiing var 13.11.2023. Lite sot. Neste feiing 2027. Ingen avvik registrert.

Fyringsanlegg

har vært lite i bruk de siste årene.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 21.09.2017 - ingen merknad. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Følgende er opplyst av Nærøysund kommune:

Ingen anmerkninger/mangler registrert vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 13.11.2023 Neste feiing 2027. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1.

januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin.

Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

## Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000

### Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 21 548 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 7109,23

Avløp: kr 7212,53

Renovasjon: kr 6530,00

Branntilsyn, feiing: kr 696,00

Eiendomsskatt: kr 3955,00

Totalt: kr 25502,76

**Eiendomsskatt**

Kr 3 955 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 889 553 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 558 210 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 210, bruksnummer 776 i Nærøysund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5060/210/776:

06.09.1976 - Dokumentnr: 6662 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

04.06.1976 - Dokumentnr: 3906 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1

11.08.2003 - Dokumentnr: 4443 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2003 - Dokumentnr: 4855 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2003 - Dokumentnr: 4855 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 124093 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:10 Bnr:776

01.01.2020 - Dokumentnr: 1339369 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5050 Gnr:10 Bnr:776

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bolig, eksklusiv garasje" for Gnr: 10, Bnr: 776, datert 09.06.1977.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "attestasjon som bekrefter at punkter i midlertidig brukstillatelse er utført" for Gnr: 10, Bnr: 776, datert 21.09.1977.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

**Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Byåsen 3 (plan-ID 1981002). Eiendommen er regulert til boliger.. 06.07.1981

Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024.

**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.

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.



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.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 500 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 800 Utlegg fotograf, fra

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

Totalt kr: 105 700

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**

06.02.2026

















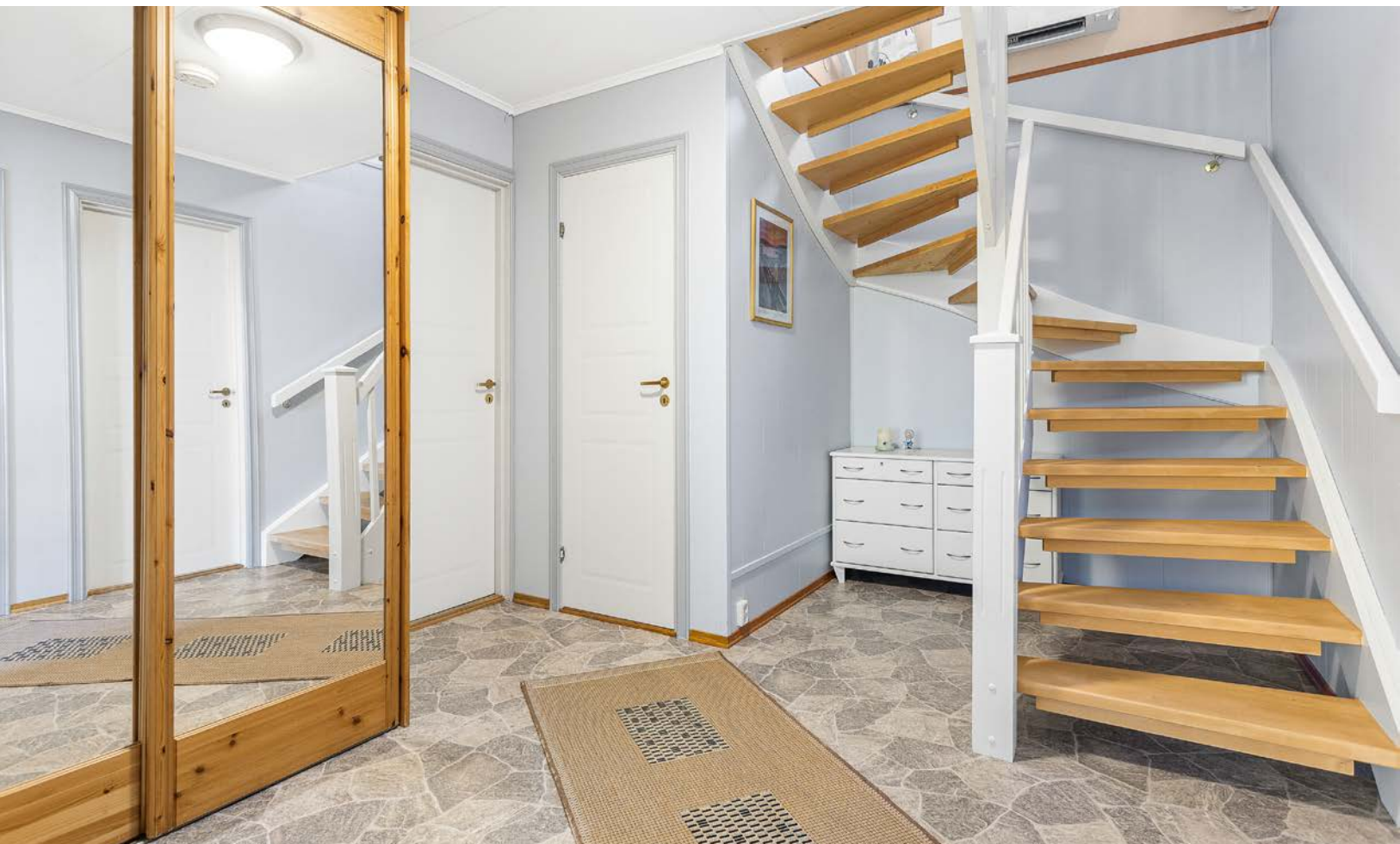




































## ØYVIN SKJAANES' VEG 13, RØRVIK

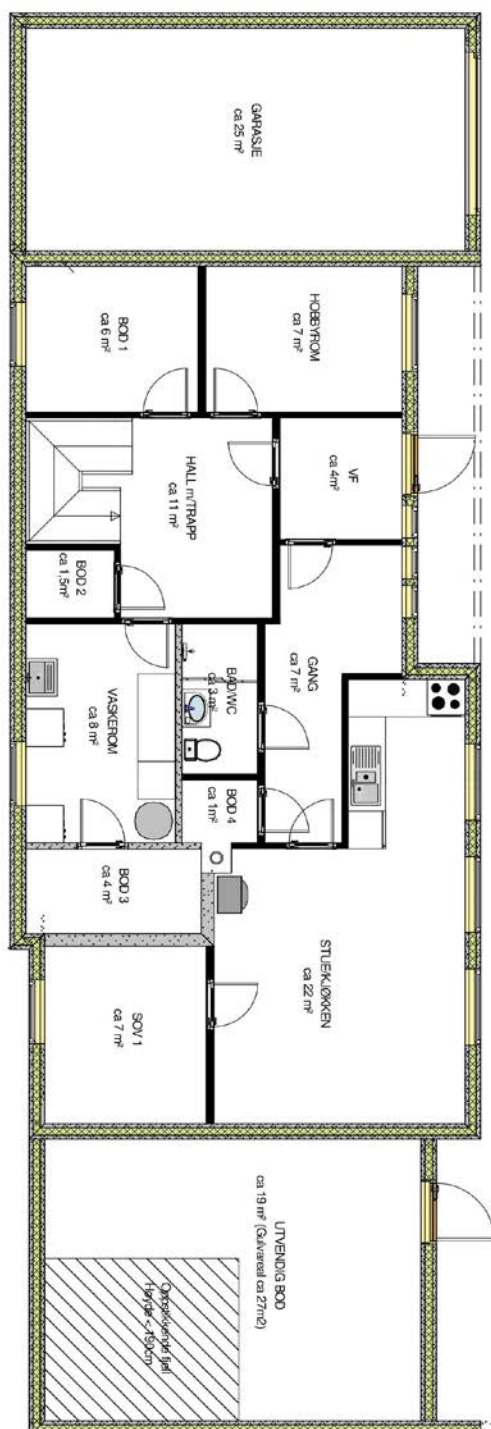


## PLAN 1. ETASJE

15/1-2026  
TAKSTFORUM MIDT-NORGE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## ØYVIN SKJAANES' VEG 13, RØRVIK



15/1-2026  
TAKSTFORUM MIDT-N

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Øyvin Skjaanes' veg 13 , 7900 RØRVIK



NÆRØYSUND kommune



gnr. 210, bnr. 776

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m<sup>2</sup> BRA-i: 235 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22528-1046

Referansenummer: PM2088

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie



 **Takstnett**  
Takstforum Midt-Norge

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



## 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



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.

## 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 • 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig fra 1977 i 2 etasjer sentralt plassert på Byåsen, Rørvik. Boligen er tilbyd i 2004, og det ble i den forbindelse lagt nytt tak på hele boligen, samt skiftet en del vinduer. Boligen er jevnlig godt vedlikeholdt, men trenger noe oppussing. Særlig gjelder dette vaskerom som trenger totalrenovering i nærmeste fremtid.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige da det var ett lite snølag på tak og takstige, og ferdsel på tak ble vurdert som litt usikker. Takrenner, pipehatter og beslag i stål. Ny pipehatt og luftehatter i 2021. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, men enkelte deler er skiftet ut eller lagt nye i forbindelse med tilbygg. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende kledning i gavl. Alle utvendige vegger er malt med to strøk i 2023. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet siden byggeår, det er fortsatt utskifting i perioden 1983 - 2006. Vinduer i innbygd terrasse er i aluminium med enkelt glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium. Terrasse inntil hus: Tett terrasse med utvendig, uisolert bod under. Tekket med glassfiber og overmalt med maling/epoksy. I bakkant av huset er terrassen utført med impregneret dekke på impregneret bjelkelag. Det er også bygd en terrasse utenfor vegglivet. Denne er bygd med impregneret dekke liggende på impregneret bjelkelag. Bjelkelaget er understøttet av dragere og søyler i impregneret materiale. Søyler er festet i nedstøpte søylesko. Rekkverk på begge terrassene utført med stående kledning. Mellom terrassene er det bygget en trapp i impregneret materiale. Det er bygget to trapper i betong i forbindelse med støttemurer. Ingen av trappene har rekkverk, men da det er vegger på begge sider av trappene, vurderes dette som tilstrekkelig sikring.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater, betong og strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1. etasje. Etasjeskiller er av betongdekke i underetasjen. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene. Det ble foretatt målinger i 2001, og de målte verdiene var 20 Bq/m<sup>3</sup>. Boligen har elementpipe og vedovn. Pipen er pusset og malt. Feieluken er plassert i bod 3 i underetasjen. Det er én ovn i stue/kjøkken i underetasjen, og én ovn i stue i 1. etasje. Rom under terreng: Gulvet har beleg og laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Noen dører er skiftet etter byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på vegger og gulv, samt himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, hjørnebadekar og innredning med nedfelt servant. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har vinylbelegg på gulv, vegger av betong og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er også plassert her.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på vegg og gulv, samt himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med dusj og dusjvegger, baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør ligger åpnet i himling på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Dette skjer via ventiler i vinduer og veggventiler på enkelte rom. Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Det er 2 varmepumper i bygget, den ene er på stue og den andre er plassert i trappeoppgang. Sikringskap med automatsikringer plassert på bod 2 i underetasjen. Brannslukningsapparat plassert i hobbyrom, og en røykvarsler i hver etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og noe løsmasser. Dreneringen er fra 1977. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurene er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og overflatebehandlet. Skrånet tomt

## Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1977.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

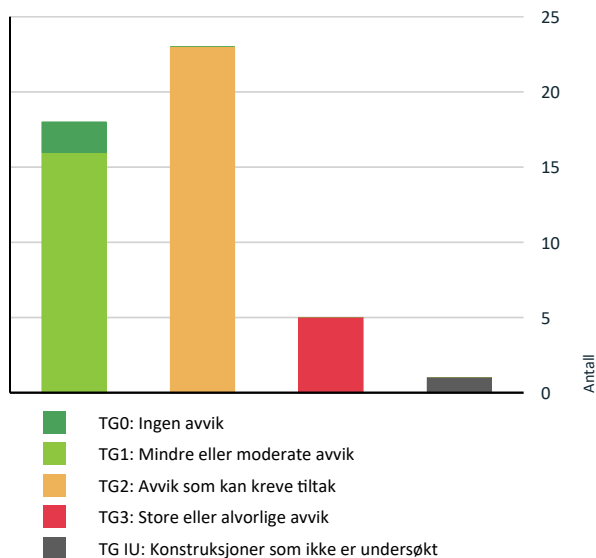
### Enebolig

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

Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg i 2004.

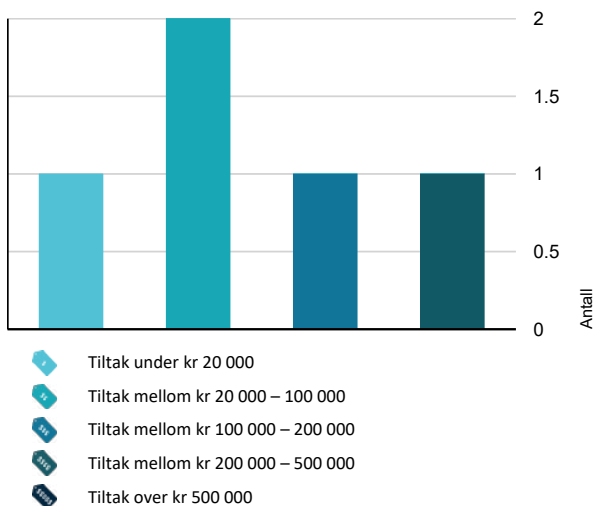
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                           |                             |
|---|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1977

### Kommentar

Gitt midlertidig brukstillatelse i 1977

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                    |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1989 | Tilbygg       | Tilbygg stue, terrasse og utvendig bod.                                            |
| 2004 | Tilbygg       | Boligen er tilbyd, samt lagt nytt tak på hele huset. De fleste vinduer er skiftet. |
| 2009 | Modernisering | Nytt avløp fra hus til litt over tomtegrense                                       |
| 2021 | Modernisering | 2 nye varmepumper montert.                                                         |
| 2019 | Tilbygg       | Vinterhage bygd under eksisterende tak                                             |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige da det var ett lite snølag på tak og takstige, og ferdsel på tak ble vurdert som litt usikker. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Tynt snølag på taket

### Nedløp og beslag

Takrenner, pipehatter og beslag i stål. Ny pipehatt og luftehatter i 2021.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp ved garasje avsluttes over terreng.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann der nedløp avsluttes over terreng, for å unngå at vann samler seg ved grunnmuren og dermed redusere risikoen for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

## **TG 2 Veggkonstruksjon**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, men enkelte deler er skiftet ut eller lagt nye i forbindelse med tilbygg. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende kledning i gavl. Alle utvendige vegger er malt med to strøk i 2023.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke sløyfelekter bak spikerslag, så lufting av kledning skjer kun mellom på- og underbord. Det ble ikke avdekket råte i kledningen ved befarings.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig lufting av kledning kan føre til skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dette er et problem nå, men det anbefales at forholdet holdes under oppsikt for å unngå fremtidige skader.

## **TG 1 Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

## **TG 2 Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet siden byggeår, det er fortsatt utskifting i perioden 1983 - 2006.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Noen vinduer har behov for utvendig behandling, da noe maling har flasket av.

På grunn av enkelte vinduers alder vurderes det som økt risiko for at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.

Vindu på soverom i utleiedel var vanskelig å åpne/lukke.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vinduer med avflasket maling bør overflatebehandles for å hindre fuktskader og råteutvikling.

Eldre vinduer bør følges opp og vurderes for utskifting, da manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og ytterligere forringelse av vinduene.

Vindu på soverom i utleiedel som er vanskelig å åpne/lukke bør utbedres/skiftes, for å unngå risiko for ytterligere skade på vinduet.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - innbygd terrasse

Vinduer i innbygd terrasse er i aluminium med enkelt glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Døren til utvendig bod er svært værslitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold. Døren tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdøren er, tatt alder i betraktning, i god stand. Det bemerkes at eldre dører generelt har dårligere isolasjonsevne enn nyere dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dør til utvendig bod skiftes i nær fremtid for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader. Eldre dører har generelt dårligere isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og økte oppvarmingskostnader.

## TG 1 Dører - innbygd terrasse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse inntil hus: Tett terrasse med utvendig, uisolert bod under. Tekket med glassfiber og overmalt med maling/epoksy. I bakkant av huset er terrassen utført med impregnert dekke på impregnert bjelkelag.

Det er også bygd en terrasse utenfor vegglivet. Denne er bygd med impregnert dekke liggende på impregnert bjelkelag. Bjelkelaget er understøttet av dragere og søyler i impregnert materiale. Søyler er festet i nedstøpte søylesko.

Rekkverk på begge terrassene utført med stående kledning

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kravet til rekkverkshøyde er 100 cm. Alle rekkverk ble målt til under denne høyden.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten, da for lave rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av terrassens tilstand når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaringstidspunktet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert, bør det vurderes utskifting eller utbedring for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

## TG 1 Utvendige trapper

Mellom terrassene er det bygget en trapp i impregneret materiale.

Det er bygget to trapper i betong i forbindelse med støttemurer. Ingen av trappene har rekkverk, men da det er vegger på begge sider av trappene, vurderes dette som tilstrekkelig sikring.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget i den ene boden har løsnet noe i skjøten.

Mange overflater er fra byggeåret, men de fleste vegg- og takoverflater er overmalt gjennom årene. Noen gulvoverflater er også skiftet ut siden byggeåret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget i boden bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere slitasje og risiko for skade på underlaget.

Eldre overflater kan vurderes oppgradert etter behov, da slitasje over tid kan føre til redusert funksjon og estetikk.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1. etasje. Det er foretatt målinger på høydeavvik i følgende rom:

# Tilstandsrapport

Stue: 40mm høydeavvik gjennom hele rommet.  
Kjøkken: 16mm høydeavvik gjennom hele rommet  
Gang: 5mm høydeavvik gjennom hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, problemer ved legging av nye gulvbelegg og økt risiko for oppsprekking og knirk i gulvet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasjen.

Det er foretatt måling av høydeavvik i følgende rom:

Hall m/trapp: ingen avvik

Stue/kjøkken: ca 5mm høydeavvik gjennom hele rommet.

## 1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene.

Det ble foretatt målinger i 2001, og de målte verdiene var 20 Bq/m<sup>3</sup>.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Popen er pusset og malt. Feieluken er plassert i bod 3 i underetasjen. Det er én ovn i stue/kjøkken i underetasjen, og én ovn i stue i 1. etasje.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

På bod 1 er det registrert indikasjon på fukt helt nede på veggen. Det ble gjort målinger med fuktmåler, men det ga ikke utslag på noe spesielt høyt fukt i veggen.

I utvendig bod er det ikke støpt gulv, kun overflate med shingel/grus og oppstikkende fjell.. I følge eier har det vært noe inntrenging av vann hvor det er oppstikkende fjell.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres jevnlig overvåking av fuktforholdene i kjellermuren for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for fuktskader, som igjen kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er målt ca 11cm åpning mellom trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Noen dører er skiftet etter byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar noe i karm eller terskel ved åpning og lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på dørblad, karm eller terskel, samt redusert brukervennlighet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegger og gulv, samt himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, hjørnebadekar og innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktbeskytte eksisterende vindu/dør i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Uegnete materialer i våtsonen kan føre til omfattende skader dersom tiltak ikke iverksettes.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

## Vurdering av avvik:

- 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.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet har to sluk; det ene er plassert under badekar, og det andre under dusjkabinett. Sluket under dusjkabinettet er vanskelig å besiktige og rengjøre, da dusjkabinettet må flyttes for å få tilgang til sluket. Det bemerkes at dusjkabinettet er enkelt å flytte, og eier opplyser at de ofte flytter det for å foreta rengjøring av sluket.

## 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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, spesielt under dusjkabinettet.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført membran, eller foreta nærmere undersøkelser for å avdekke membranens tilstand og utførelse. Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og at eventuelle feil ikke oppdages i tide, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en mindre skade i servantplaten, men dette vurderes kun å ha kosmetisk betydning.

## 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 vurderes om servantplaten skal utbedres, selv om skaden anses som kosmetisk.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere lekkasjevarsling for å redusere denne risikoen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappeoppgang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har vinylbelegg på gulv, vegger av betong og himlingsplater i taket.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er også plassert her.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige bygningsdeler.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegg og gulv, samt himlingsplater i tak.

Rommet er utstyrt med dusj og dusjvegger, baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Døren er plassert nær dusjsonen, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på materialene. Dette kan føre til redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold dersom døren ikke er utført i fuktbestandig materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut døren med en variant i fuktbestandig materiale, eller etablere tiltak som beskytter døren mot direkte vannsprut, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på dør og omkringliggende konstruksjon, samt økte vedlikeholdskostnader.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130mm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj-sone avgrenses med dusjvegger med skinne på gulv. Dette kan føre til at lekkasjer fra områder utenfor dusj-sonen ikke kommer til sluk før vannet kommer over denne skinne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk også fra områder utenfor dusjsonen, for å unngå risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjområdet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

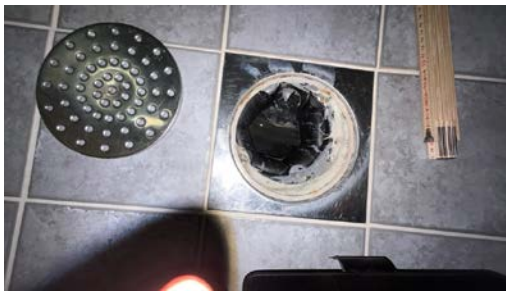
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som er det laveste verdien ved bruk av Protimeter MMS3

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2004

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende ventilasjon og lekkasjesikring kan føre til dårlig inneløst klima, fuktskader og økt fare for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør ligger åpnet i himling på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobber-rør er fra byggeår, og det dreier seg stort sett om inntaksrør, og rør til installasjoner på vaskerom.

Det er i forbindelse med tilbygg og resauering (2004) lagt nye vannrør (rør i rør) til bad og kjøkken i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, spesielt innvendige inntaksrør og rør til installasjoner på vaskerom, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette skjer via ventiler i vinduer og veggventiler på enkelte rom.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Fra 2014 ble det innført krav om at varmtvannsberedere over 1500W skal ha fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmegang og brannfare.

Videre bør det vurderes utskifting av tanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

## 1 Andre installasjoner

Det er 2 varmepumper i bygget, den ene er på stue og den andre er plassert i trappeoppgang.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

## 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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod 2 i underetasjen.

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.

1977 Det er skiftet all innmat i sikringsskap etter byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Siste kontroll var 21/9-2017

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

# Tilstandsrapport

9.

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.

## 🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 hobbyrom, og en røykvarsler i hver etasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og noe løsmasser.

## 🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1977.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og overflatebehandlet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det kreves rekkverk på støttemurer når høyden til bakke er over 50cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk på støttemurer der høyden til bakken er over 50 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG IIJ Terrengforhold

Skrånet tomt

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ved terrengforholdene ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning mot bygningen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. På grunn av tett avløp ble det i 2009 skiftet avløpsledning fra huset til litt utenfor tomtegrensen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre bruk er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og uforutsette kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

## Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1977.

## Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

På grunn av snødekt tomt og at tanken ligger under terrassen, lot det seg ikke gjøre å inspisere tanken visuelt ved befaringen. Eier opplyser at tanken er nedgravd bak huset under terrassen. Ifølge eier skal tanken være plombert og har ikke vært i bruk på mange år. Det ble ved tidligere inspeksjon konstatert at det ikke var innhold i tanken.

Manglende inspeksjon skyldes utilgjengelighet på befaringstidspunktet grunnet snø og plassering under terrasse.

## Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er korrekt sanert og plombert, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tiltakene er utført i henhold til gjeldende krav.

Manglende eller feilaktig sanering kan medføre risiko for forurensning, lekkasje og økonomiske konsekvenser, samt mulig avkortning i forsikring ved eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Under terrassen ligger oljetanken

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 8 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>5 150 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 150 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

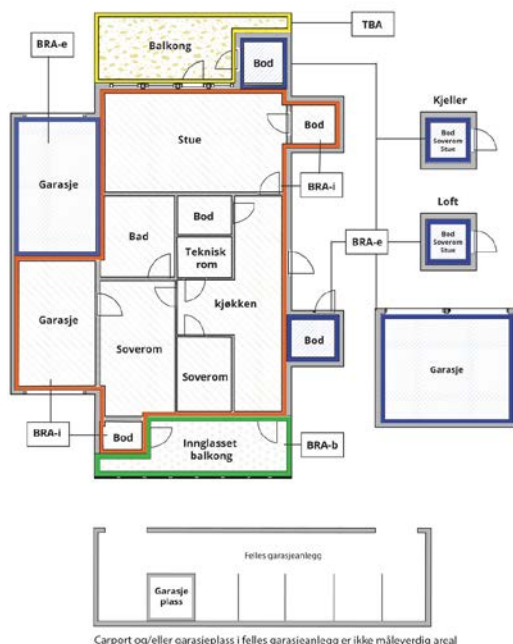
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 147                           |                             | 7                          | 154 | 78                              |
| Underetasje    | 88                            | 44                          |                            | 132 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>235</b>                    | <b>44</b>                   | <b>7</b>                   |     | <b>78</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>286</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Soverom, soverom 2, bod, gang, bad, toalettrom, kontor, kjøkken, stue                                    |                             |                            |
| Underetasje | Bod 1, bod 2, vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bod 3, soverom, bad, bod 4, gang, stue/kjøkken, hobbyrom | Garasje, utvendig bod       |                            |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Deler av terrassene ligger under snø, så er ikke målt opp. Det er brukt opplysninger fra eier.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Søknadstegninger i forbindelse med tilbygg i 2004.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverom i underetasjen, har kun ett lite vindu. Dette vinduet tilfredstiller ikke kravet til dagslys.

## 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 | 220        | 66         |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 14.1.2026 | Svein Kristian Skeie | Takstingeniør |
|           | Torbjørn Olsvik      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 210  | 776  |      | 0    | 1023.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Øyvinn Skjaanes' veg 13

### Hjemmelshaver

Olsvik Torbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende enebolig med flott utsikt i etablert boligfelt (Byåsen) på Rørvik. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånet tomt, med en del støttemurer. Ikke kjent opparbeidelse ellers da tomten var snødekt under befaring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport        | 19.12.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger        | 19.12.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 05.01.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 21.01.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Torbjørn Olsvik

---

## Boligen

Øyvin Skjaanes' Veg 13

7900 Rørvik

5060-210/776/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1977
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring





## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** RØRVIK RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbygging og fullstendig renovering av bad, klosett og innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hele badet ble utbyggt og renoveret .

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje i forbindelse med luftehatt på tak - innvendig skade på lille toalett i 2. etasje - dette ble rettet av Recover.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Recover

**Beskrivelse av arbeidet:** Skade utbedret på tak og renoveret toalett i 2. etasje.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** Herlof Flosand AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak i forbindelse med påbygg, inkl. skifte av vinduer med unntak av store vinduer i stue,

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Rørvik Mur og Puss AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging av gulv.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Noe setningsskade i mur - Dette var ca rundt 1990 da det ble utbygd i Jektløpet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rørvik Mur og Puss AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fasadepuss

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Noe inntrenging av vann under veranda da grunnmur er satt rett på berg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Noe inntrenging av vann gjennom glassfiber på veranda - Viser på bjelkelaget under veranda/utebod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Det har flere ganger blitt pusset ned og lagt på ny "maling" og det som hører til - Dette ble første gang utført av folk som jobbet på Hansvik Båt AS (1988) og i ettertid vedlikeholdt av Trond Arne Sørø ved et par anledninger

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Ingen kjente skader, men vi har ved et par anledninger for noen år tilbake sett mus og noen få maur i sokkeletasje for mange år tilbake.

Det er ingen kjente skader i denne forbindelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Kloakk gikk tett

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Tron Ribe

**Beskrivelse av arbeidet:** Engstad & Tharaldsen AS var der med kamera og Utskifting deler av rørledningen ble utført av Tron Ribe

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** Rørvik Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Div. utskifting av rør samtidig med oppgradering og utvidelse av bad og kjøkken.

---



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Viteq AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta ut varmepumpene, 2 stk.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Glassfibertanke på ca. 1000 liter - Denne er kontrollert tom ved Ofstad Maskin AS

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** Elcom AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av sikringsskap og montering av spotter i forbindelse med utbygging og oppgradering av el.anlegg.

---

## Eiendommen og omgivelsene





24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg 1988, 2009 og 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

1988: Påbygg stue ca. 10m<sup>2</sup> og terrasse med kjellerrom under.

2004: Påbygg på eksisterende garasje og påbygg på eksisterende bolighus ca. 24m<sup>2</sup>

Karnapp på hovedetasje, ca. 1,2 m<sup>2</sup>

Tilbygg for utvidelse av bad ca. 6m<sup>2</sup>

2009: 49m<sup>2</sup> terrasse/platting.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leilighet i sokkel.

Dør til soverom er satt inn i 2003 - Denne må sannsynligvis demonteres for at leilighet skal være "lovlig"

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Måling av radon i inneluft med lukket sporfilm og filter i tida 24.02.01-30.04.01.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK

Dato for energimerking  
21.01.2026

Merkenummer  
Energiattest-2026-248331

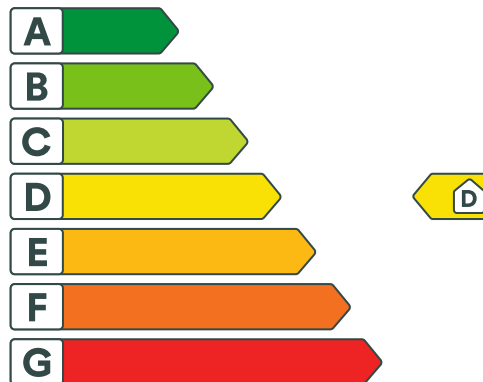
Bygningskategori  
Småhus

Bygningsnummer  
186704983

Gårdsnummer  
210

Bruksnummer  
776

Seksjonsnummer  
—

Bruksenhetsnummer  
H0101


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjón

|                                                    |                                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1977</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>286,0 m²</b>                      | Oppvarmet bruksareal<br><b>235,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |                                         |
| Ventilasjón<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |                                         |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**207,55 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**251,72 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**63 626 kWh**





## Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

# Bygningsmessige tiltak

## Tiltak 12: Montering tetningslister

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

## Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

# Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 776**Adresse:** Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250093

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

| Avgift              | Grunnlag | Årlig avgift |
|---------------------|----------|--------------|
| Vann                |          | 7109,23      |
| Avløp               |          | 7212,53      |
| Renovasjon          |          | 6530         |
| Branntilsyn, feiing |          | 696          |
| Eiendomsskatt       |          | 3955         |

**FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

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

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

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





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 776**Adresse:** Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250093

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

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

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                     |            |     |          |   |             |   |
|----------|-------------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 210                                 | Bruksnr:   | 776 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 05.01.2026                          | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 21.09.2017               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |

## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** mandag 5. januar 2026 07:49  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** Melding vedr. ordre #8913504

Ny melding om din Infoland®-ordre #8913504

Ordre referanse: 1707250093

-----  
05-01-2026 07:49:09 Siste feiing var 13.11.2023. Lite sot. Neste feiing 2027. Ingen avvik registrert. Fyringsanlegg har vært lite i bruk de siste årene.

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

### Productdata

-----  
Matrikkel: 5060/210/776/0/0 Id: 154584874 Label: Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK H0101 Type:  
ENEBOLIG Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 2 Bruksareal\_bygning: 203.0 Adresse: Øyvin Skjaanes' veg  
13, 7900 RØRVIK Etasjekode: H0101 Bruksareal: 203.0 Andelseier0: Torbjørn Olsvik Plassering: Ikke relevant  
Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer: 186704983 Enheter: 1  
Etasjenummer: 1 Husnr: 13 Gateadr

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                     |                    |                |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 210, Bruksnr 776            | <b>Kommune:</b>    | 5060 Nærøysund |
| <b>Adresse:</b>        |                                     | <b>Grunnkrets:</b> | 407 Byåsen     |
| Veiadresse:            | Øyvin Skjaanes' veg 13, gatenr 9800 | <b>Valgkrets:</b>  | 15 Rørvik      |
|                        | 7900 Rørvik                         | <b>Kirkesogn:</b>  | 9110806 Vikna  |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                          | <b>Tettsted:</b>   | 7181 Rørvik    |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Senjorita          | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 04.06.1976         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 023,1 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

| <b>Type</b>     | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|-----------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering   | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 5060/210/776     | 0,0                 |
|                 | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Omnummerering   | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker     | 5060/210/776     | 0,0                 |
|                 | Matrikkelført: | 01.01.2018 |              |                  |                     |
| Grensejustering | Forretning:    | 07.05.2003 | Avgiver      | 5060/210/756     | -46,0               |
|                 | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5060/210/776     | 46,0                |
| Skylddeling     | Forretning:    | 04.06.1976 | Avgiver      | 5060/210/1       | -945,0              |
|                 | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5060/210/776     | 945,0               |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Øyvin Skjaanes' veg 13 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                    |  |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|--------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 203,0 | Igangset.till.:    |  |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |  |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 203,0 | Midl. brukstil.:   |  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:    |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 186704983   |               |       | Antall etasjer:    |  | 2 |

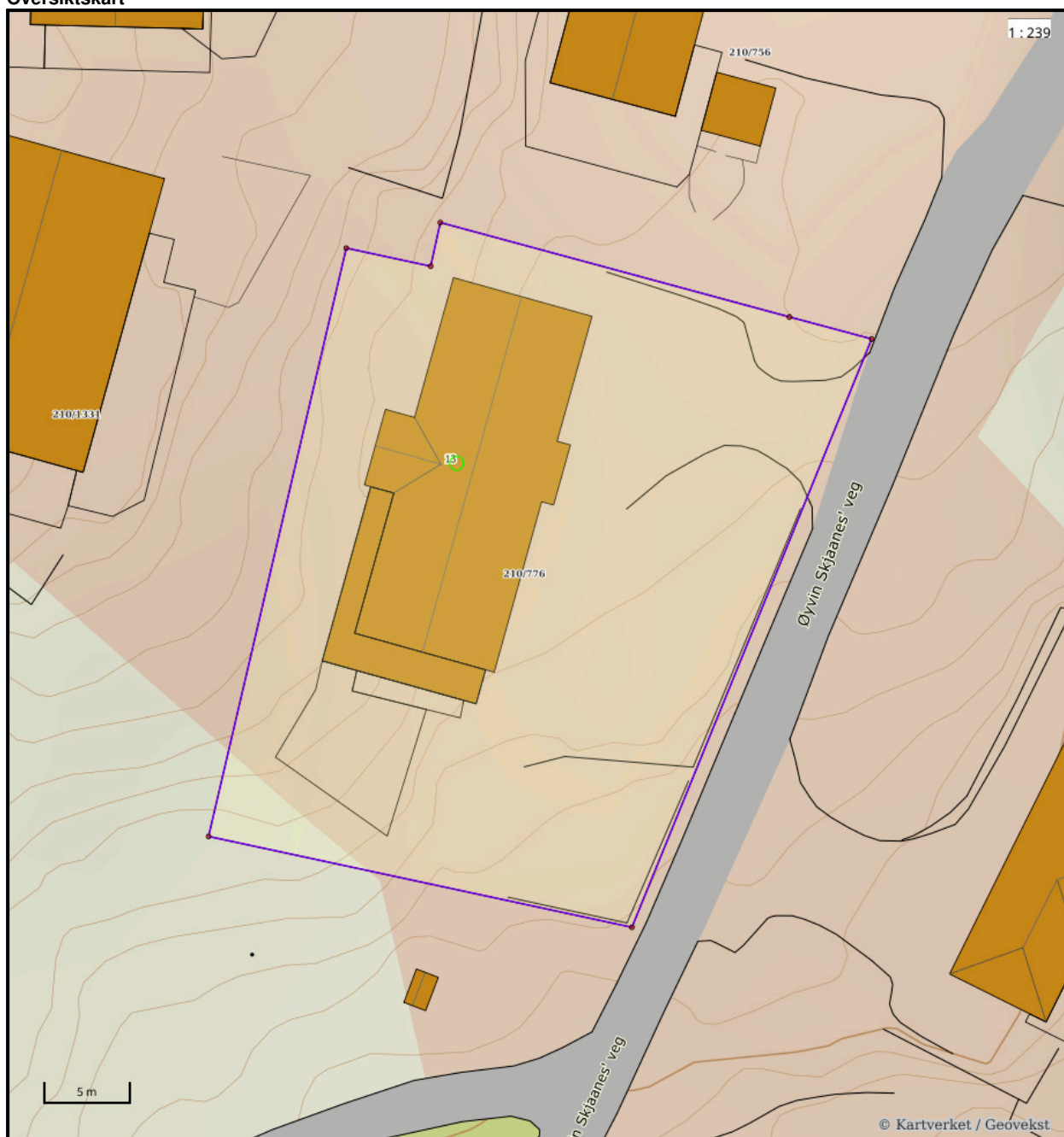
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 109,0 |       | 109,0  |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 94,0  |       | 94,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

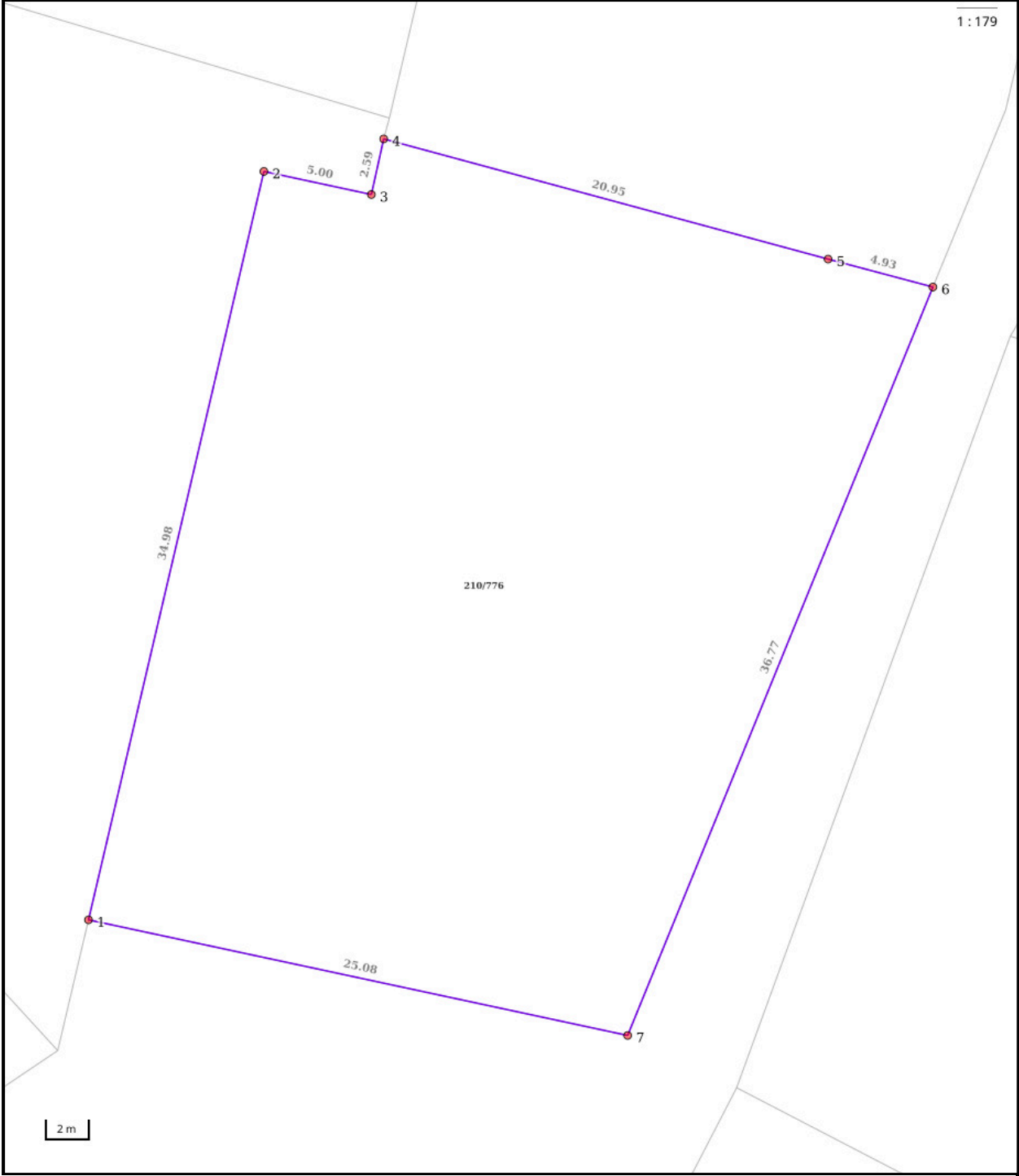
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 023,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                           | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 7 194 481,14 | 605 342,73 | 34,98m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 7 194 515,80 | 605 347,45 | 5,00m               | Terrengmålt: Totalstasjon                            | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Borehull                       |
| 3     | 7 194 515,21 | 605 352,42 | 2,59m               | Terrengmålt: Totalstasjon                            | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 7 194 517,78 | 605 352,73 | 20,95m              | Terrengmålt: Totalstasjon                            | 36          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 7 194 514,25 | 605 373,38 | 4,93m               | Terrengmålt: Totalstasjon                            | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 6     | 7 194 513,44 | 605 378,24 | 36,77m              | Terrengmålt: Totalstasjon                            | 36          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7     | 7 194 478,23 | 605 367,64 | 25,08m              | Terrengmålt: Totalstasjon                            | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

<sup>(1)</sup> 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.



Jnr. 1461/77  
Arkiv: mp  
PL/tb

# ATTESTASJON

TORBJØRN OLSVIK, RØRVIK, "SENJORITA", GNR:LO, BNR.776.

Etter anmodning fra ovennevnte byggherre har undertegnede foretatt ny befaring av bolig.

Følgende punkter i Midlertidig brukstillatelse av 9.juni 1977 er nå utført :

| Pkt. | 2.  | Utført. |
|------|-----|---------|
| "    | 3.  | "       |
| "    | 9.  | "       |
| "    | 11. | "       |
| "    | 12. | "       |
| "    | 13. | "       |
| "    | 14. | "       |
| "    | 15. | "       |

Garasjen er som nevnt i brukstillatelse ikke utført.

VIKNA BYGNINGSKONTOR, Rørvik, 21.september 1977

Per Leirvik

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                                                                |                                       |                                   |                                                                                          |            |             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Byggeplass (adresse)<br><b>Byåsen, 7900 Rørvik "Senjorita"</b> |                                       | Matr.nr.                          | G.nr.                                                                                    | B.nr.      | Parsell nr. |
|                                                                |                                       |                                   | <b>10</b>                                                                                | <b>776</b> |             |
| Arbeidets art<br><b>Nybygg</b>                                 | Byggets art<br><b>bolig m/garasje</b> | Søknadens dato<br><b>25/11.75</b> | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak<br><b>15/12-75</b> <b>127/75</b><br>dato sak |            |             |
| Byggherrens navn<br><b>Torbjorn Olsvik</b>                     |                                       | Adresse<br><b>7900 Rørvik</b>     |                                                                                          |            | Telefon     |
| Anmelderens navn<br><b>Inge J. Husby</b>                       |                                       | Adresse<br><b>7900 Rørvik</b>     |                                                                                          |            | Telefon     |
| Ansvarshavendes navn<br><b>Leif Kallestad</b>                  |                                       | Adresse<br><b>7900 Rørvik</b>     |                                                                                          |            | Telefon     |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: **Bolig, eks.garasje.**

Ferdigheiter må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Følgende arbeider må utføres snarest:

- |                                                                                                                |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Iflg. huseier skal det monteres komb. oljefyr/peis, <del>først</del> foran denne må det legges metallplate. | 14. Skifting av ett vindu i stue, sokkel.             |
| 2. Beis av altan ved stue og soverom.                                                                          | 15. Maling/beis av enkelte vinduer (karmen) i sokkel. |
| 3. Justering av <del>dør</del> dører.                                                                          |                                                       |
| 4. Innpassing av ventiler.                                                                                     |                                                       |
| 5. Puss av grunnmur                                                                                            |                                                       |
| 6. Taknedløp føres til grunnen.                                                                                |                                                       |
| 7. Tilfylling ved grunnmur.                                                                                    |                                                       |
| 8. Anskaffelse av husstige og takstige av metall.                                                              |                                                       |
| 9. Montering av sanitærutstyr i sokkelleil.                                                                    |                                                       |
| 10. Isolasjon av varmtvannsledninger                                                                           |                                                       |
| 11. Gulvbelegg i sokkelleil.                                                                                   |                                                       |
| 12. Maling/tapet på bod, bad i sokkel                                                                          |                                                       |
| 13. Div. innredningsarb. i sokkelleil.                                                                         |                                                       |

Dette arbeid må være fullført innen

Avgift regnes fra 1/7.1977

VIKNA BYGNINGSKONTOR, Rørvik den 9. juni 1977

Sendes:

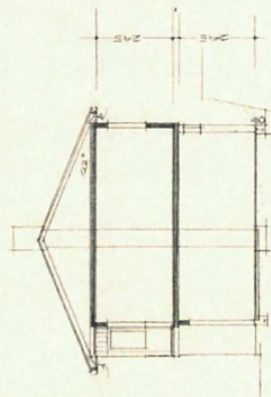
- ☒ byggherren  
☒ anmelderen  
☒ ansvarshavende  
☒ byggeløyvemyndighet  
☒ renovater  
☒ feier  
☒ ligningssjef.

BYGNINGSKONTROLLEN

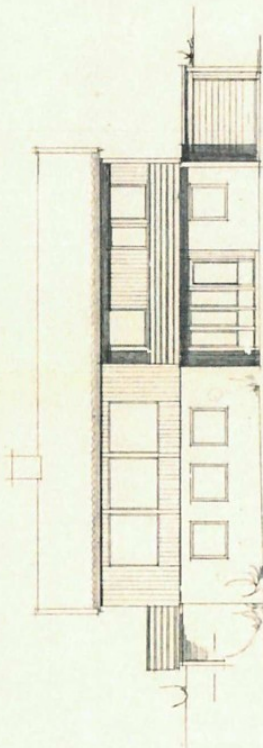
Per Leirvik  
Bygningssjef

Tilknynningsavg. for 1975

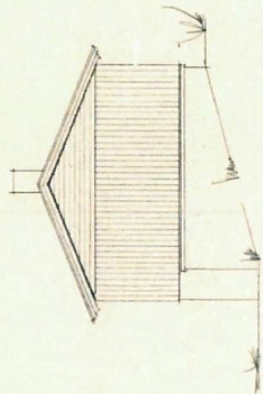




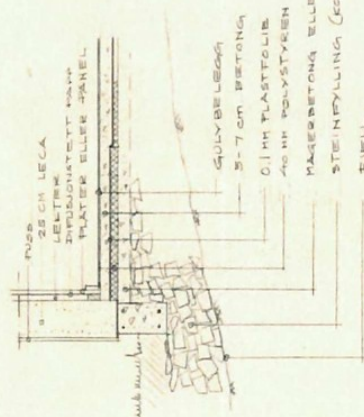
SNITT



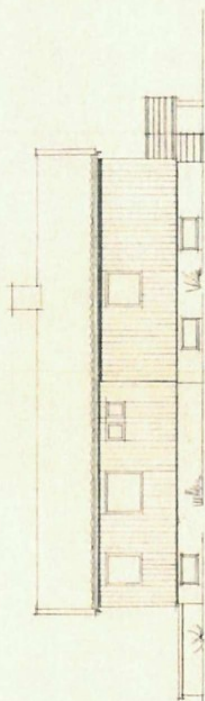
FASADE SØR



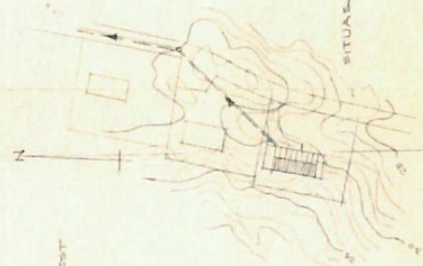
FASADE NØR



DETALLE GULV - VEGG, SØRRE  
1:100



FASADE VEST

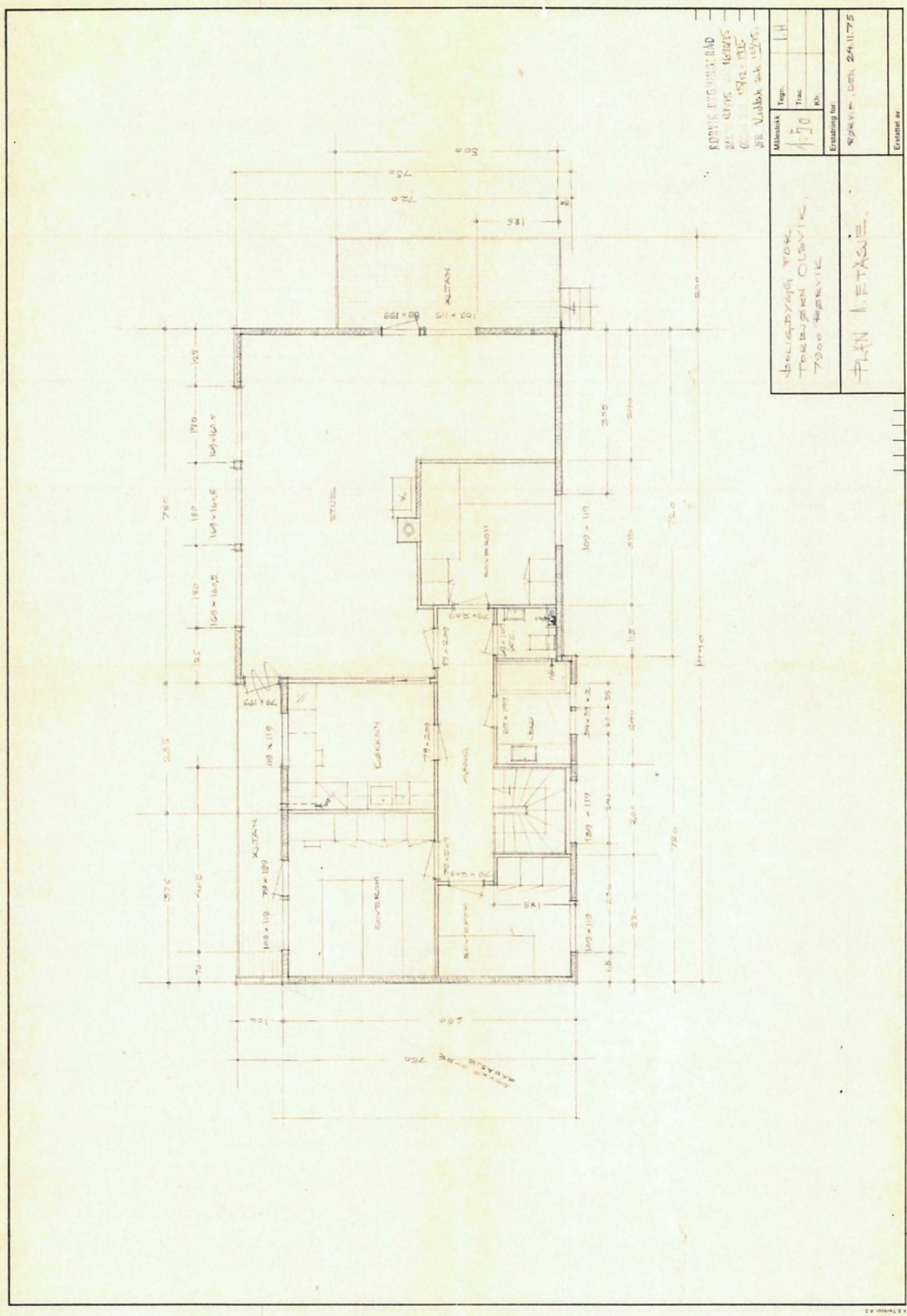


SITUASJONSPLAN 1:1000

BORVIK BYGNINGS TIL  
SIN 12.11.75  
SIN 12.11.75  
SIN 12.11.75  
SIN 12.11.75

|                                               |           |       |      |
|-----------------------------------------------|-----------|-------|------|
| POLIG FOR<br>TORBJØRN OLSEVIK,<br>7900 RESVIK | Målestokk |       | 1:14 |
|                                               | Tegn.     | 1:100 |      |
|                                               | Titt.     |       |      |
| Etablert av                                   |           |       |      |
| RESVIK, 24.11.75                              |           |       |      |
| Etablert av                                   |           |       |      |

SNITT FASADER

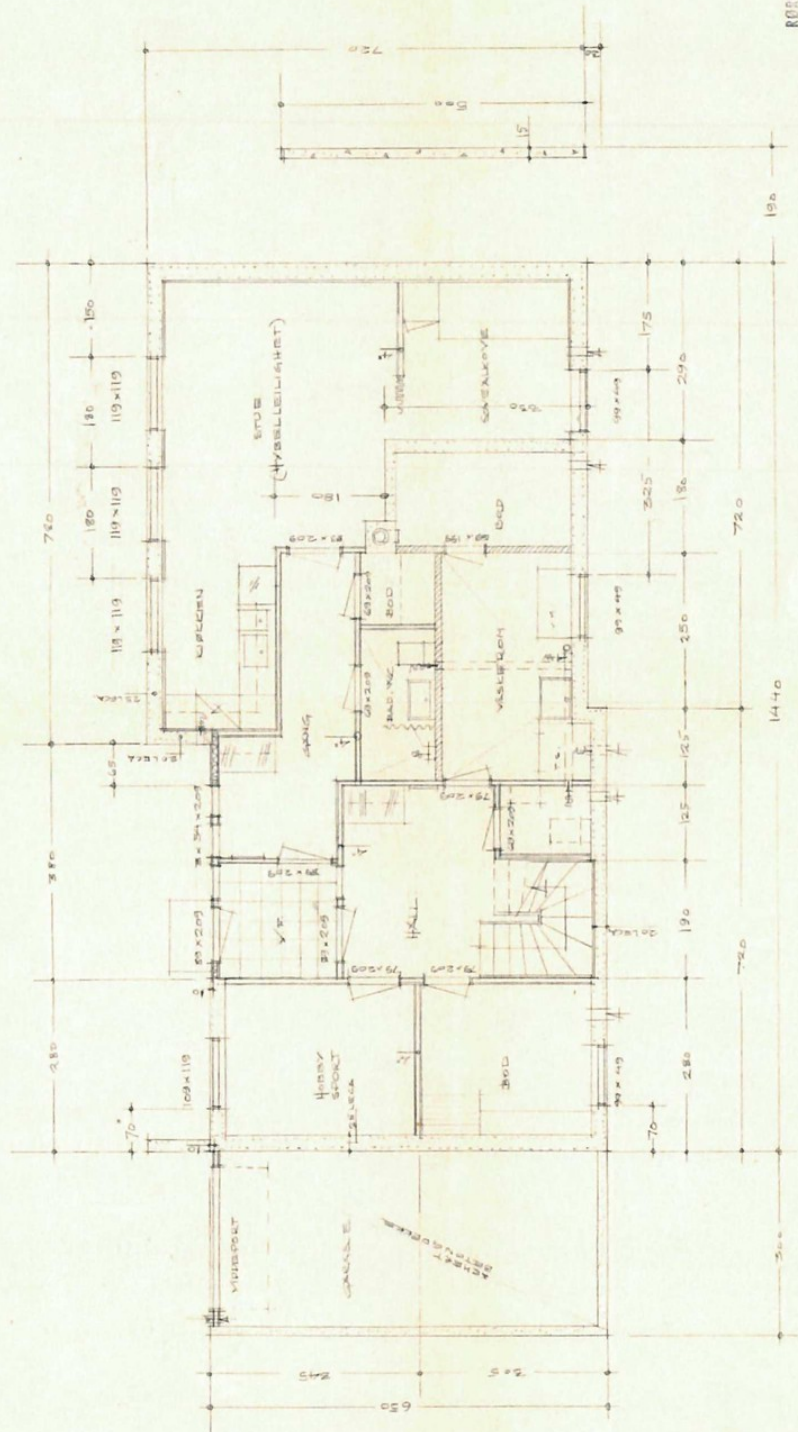


KONV. PROJEKT  
 1975. 10.15  
 1975. 10.15  
 1975. 10.15

|           |      |
|-----------|------|
| Milost    | 1.50 |
| Tras      | 1.50 |
| Kir       | 1.50 |
| Erstmalig | 1.50 |
| Erstmalig | 1.50 |

Beliggenhet för  
 TORBJÖRN OLSSON  
 7000 ÅRSVIL  
 PLAN 1. ETAGE





POLYBAGS FOR  
 TERRY OLSVICK,  
 7900 KERRY

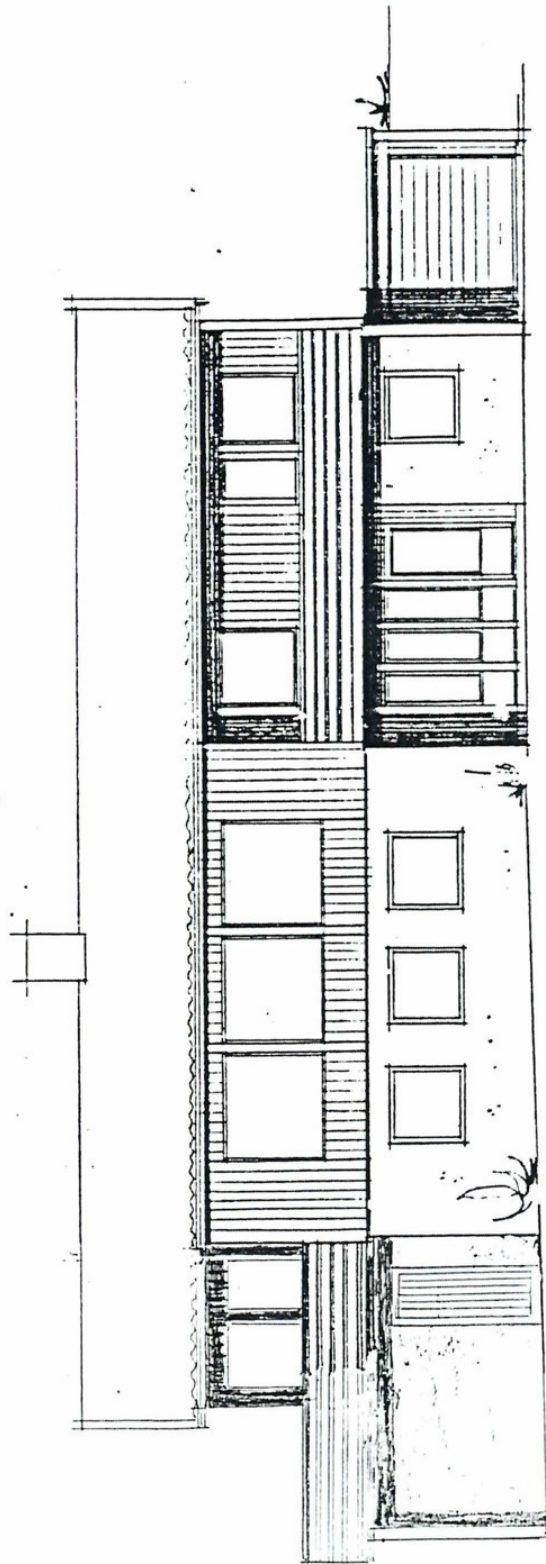
PLÅN SOKKELÆTASJE.

Erstatning for:

REVUE, DEN 24.11.75

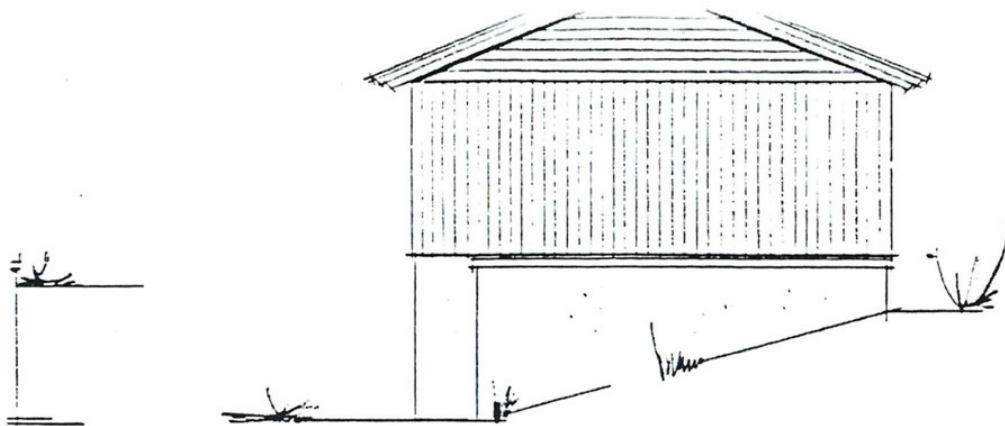
Erstatnet av:



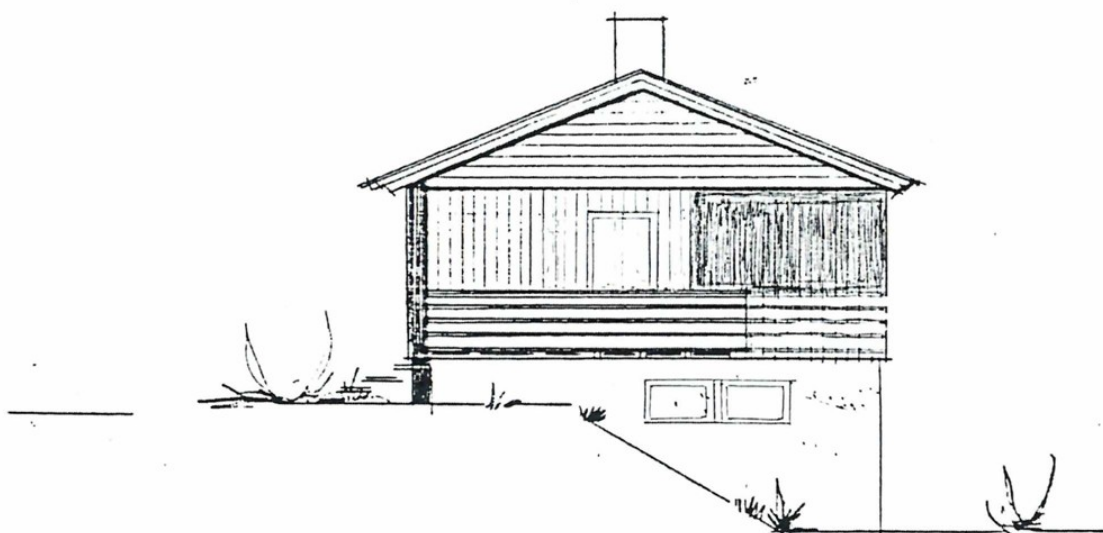


FACADE ØST





FASADE . NORD



FASADE SØR

RØRVIK BYGNINGSRÅD  
 SAK 127/75 JNR. 1690/75  
 GODKJ. DEN 15/12 - 1975  
 JFR. Vedtak sak 127/75

BOLIG FOR  
 TORBJØRN ØLSVIK.

Målestokk

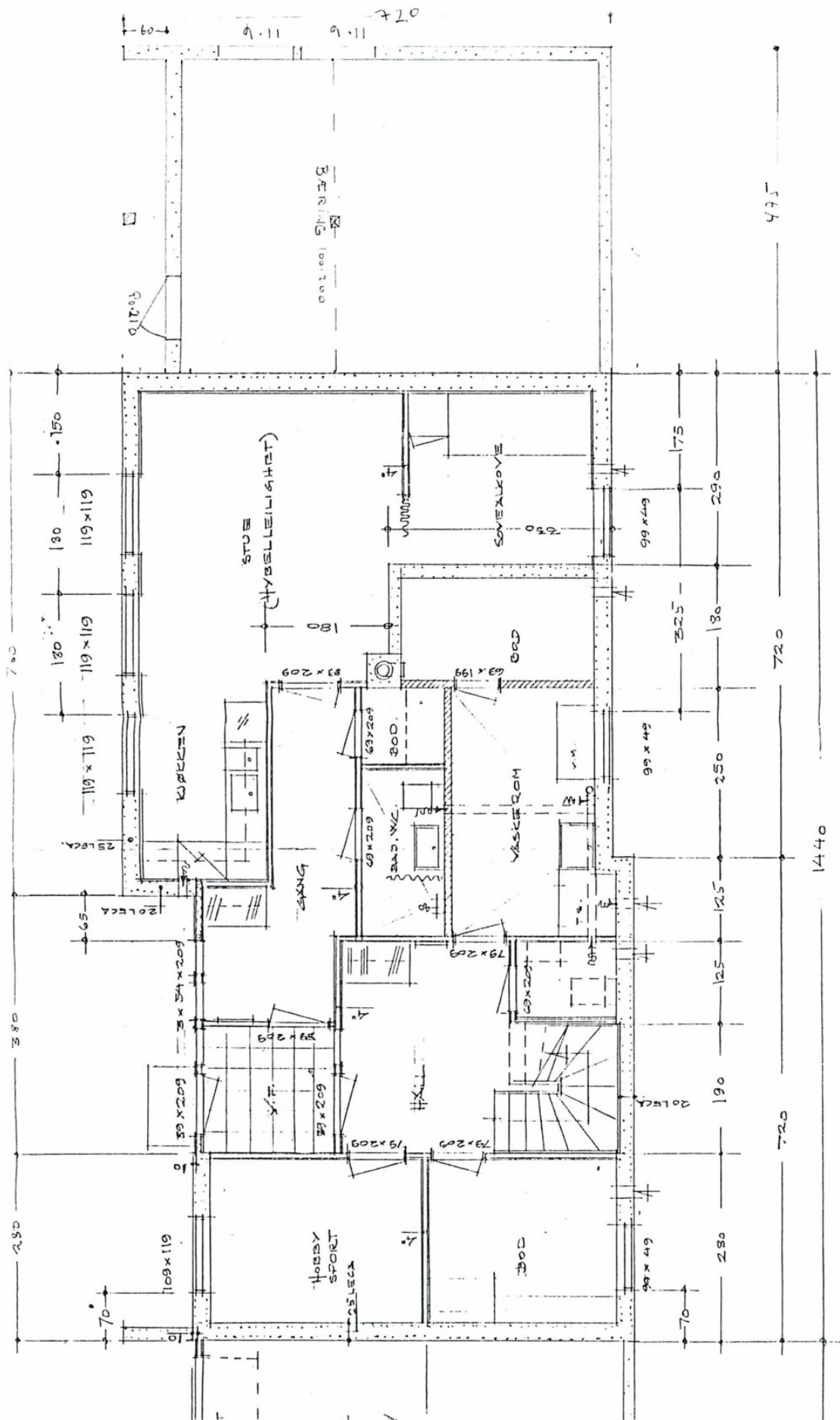
1:100

Tegn.

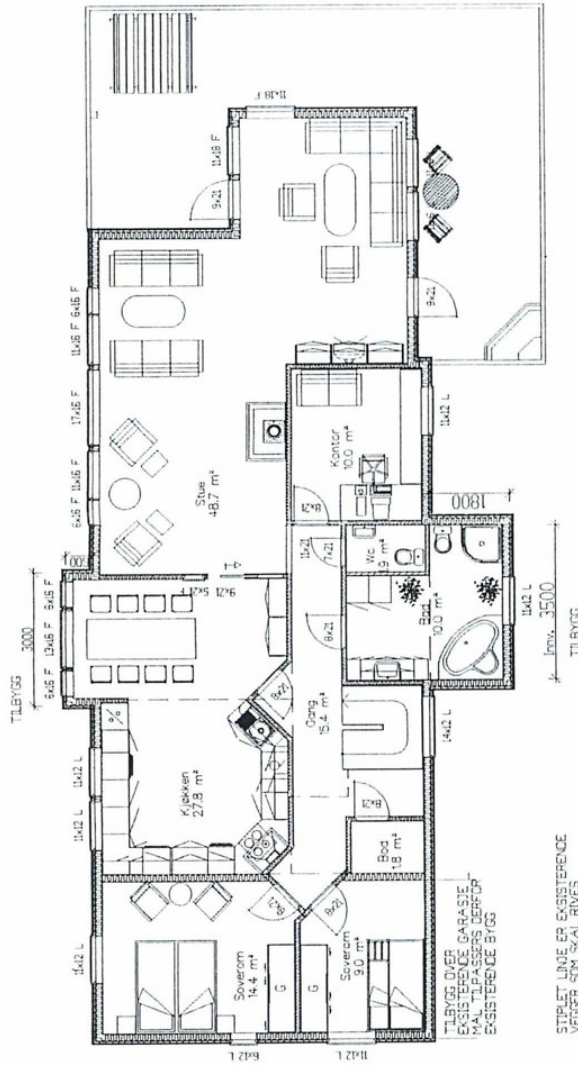
1.4

Trac.

[illegible]



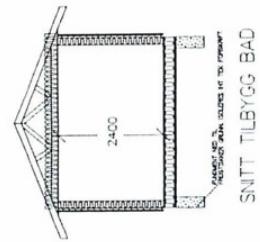




STIPEL LINJE ER EXISTERENDE  
VEGGER SOM SKAL RIVES

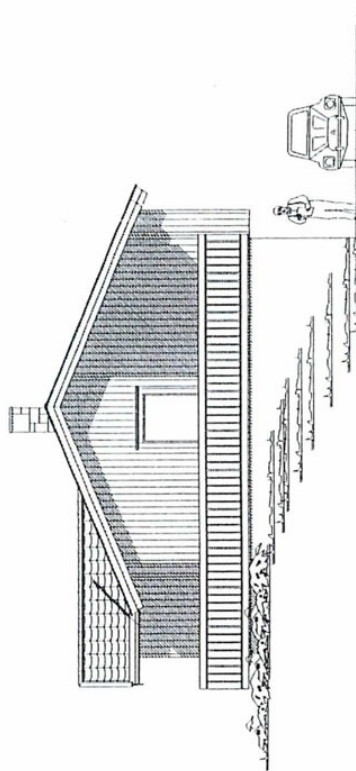
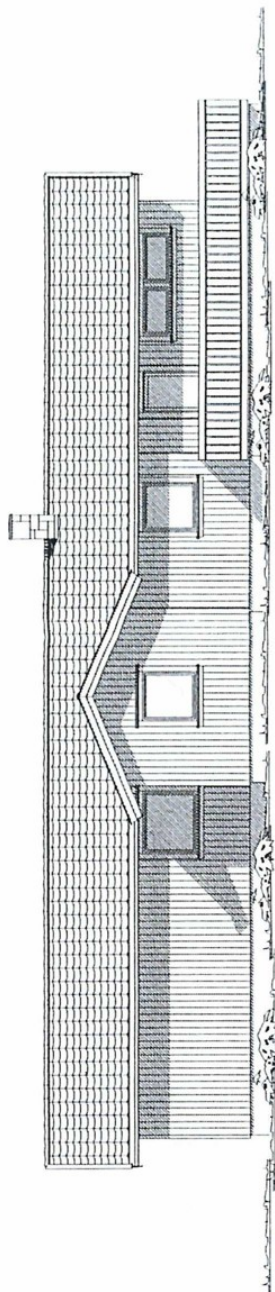
VIKNA KOMMUNE  
Styremedlemmer  
01/01/04  
25/3-04  
Underskrift

TAKVÅNER OG TAKUTSTIKK  
TILPASSER EXISTERENDE  
BYGG



|                      |                 |           |                  |           |            |
|----------------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|------------|
| Tilbygg              | Torbjørn Olsvik | REV. ANT. | REVISEDEN. DATER | SEK.      | DATA       |
| Byggesaks            | Rorvik          |           |                  | TEGN.     | 03.02.2004 |
| Kommune              | Rorvik          |           |                  | MAL.      | AGS        |
| Tilbygg til anebolig | Bygplanleggeren |           |                  | PROSJEKT. | 1 : 100    |
|                      |                 |           |                  | TEGN. NR. | 3022       |
|                      |                 |           |                  |           | 501        |

TEGNEN KAN KUN BENYTTES ETTER SAMTYKKE FRA BYGGPLANLEGEREN A/S



DRØYSE TEKNISKE MÅ NÅE  
BRUKES BYGGPLANLEGGING

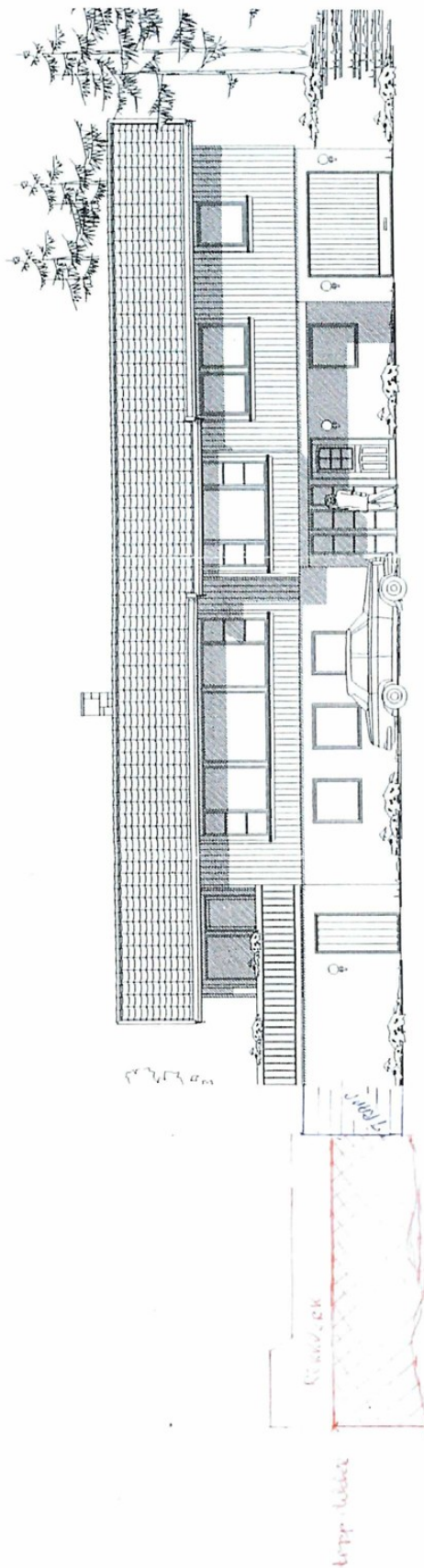
| REV.                    | ANT.            | REVISJONEN GJELDER | SEDN.     | DATE       |
|-------------------------|-----------------|--------------------|-----------|------------|
|                         |                 |                    |           | 03.02.2004 |
| Tiltakshaver            | Torbjørn Olsvik |                    |           |            |
| Byggeskisse             | Rørvik          |                    |           |            |
| Kommune                 | Rørvik          |                    |           |            |
| Tilbygg til enebolig    | FASADER         |                    |           |            |
| <b>Byggplanleggeren</b> |                 |                    | TEGN. NR. | 502        |
|                         |                 |                    | PROSJEKT  | 3022       |
|                         |                 |                    | MÅL       | 1 : 100    |
|                         |                 |                    | TEGN.     | ACS        |
|                         |                 |                    | DATE      | 03.02.2004 |

TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER SAMTYKKE FRA BYGGPLANLEGGEREN AS

Sverre G. J.  
801 NAFSOS  
Telefon 1 46 13 111  
Telefax 1 46 13 111

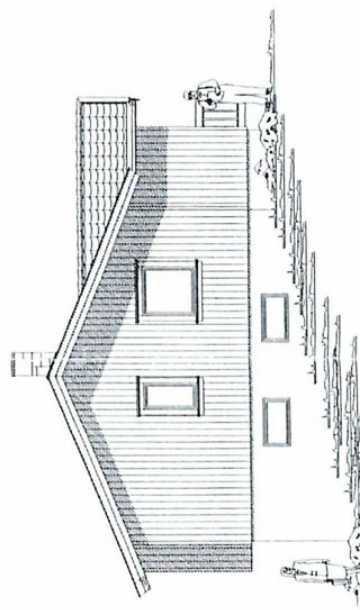






VIRNA KOMMUNE  
Teknisk Enhet  
05 61/09

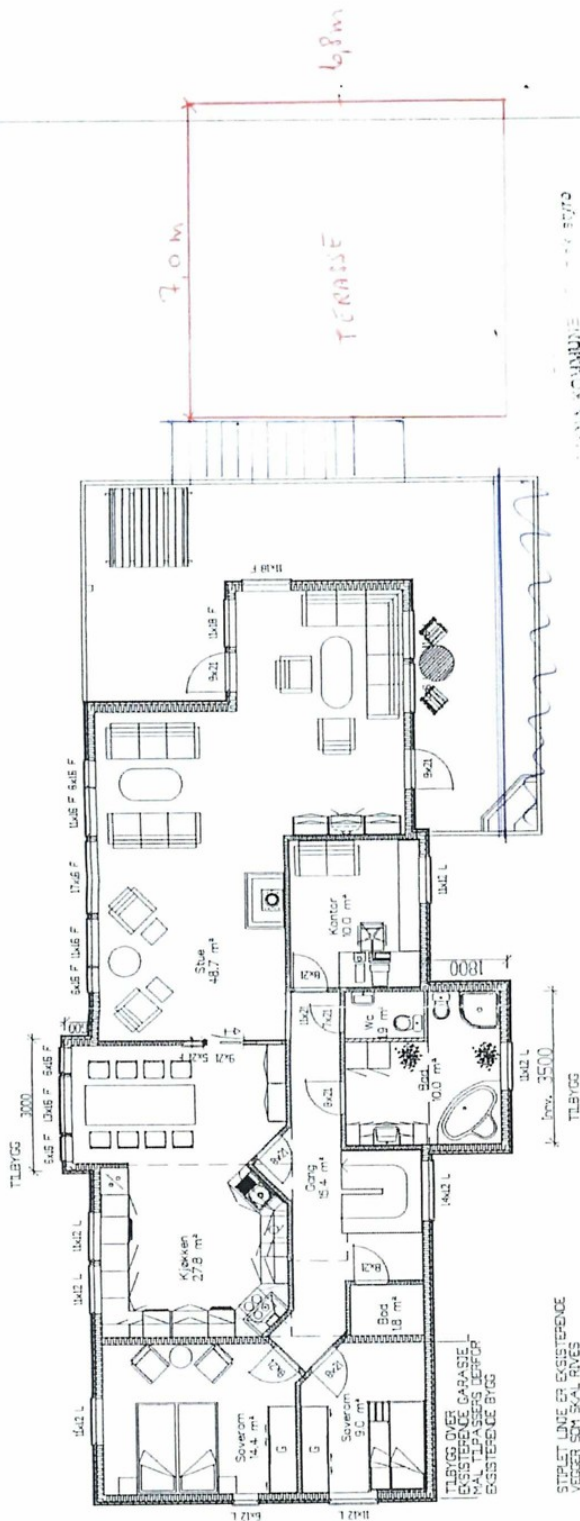
DENNE TEIENEN NA PKE  
BRUKES SOM AREIESTEDING



| REV.                      | ANT.            | REVISJONEN GJELDER |
|---------------------------|-----------------|--------------------|
|                           |                 |                    |
| Tilbyggelsen              | Torbjørn Olsvik |                    |
| Byggesaker                | Rorvik          |                    |
| Kommunen                  | Rorvik          |                    |
| Tilbyggelsen til enebolig |                 |                    |
| <b>Byggplanleggeren</b>   |                 |                    |
| FASADER                   |                 |                    |
| Sjette 21-21              |                 |                    |
| Rorvik 21-21              |                 |                    |
| Tilbyggelsen til 21-21    |                 |                    |

TEIENEN KAN KUN BRUKES ETTER SANTHOGG FRA BYGGPLANLEGGJERN AS





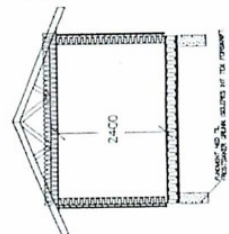
STIPEL LINE ER EXISTENDE  
VEGGER SOM SKAL RIVES

VIKNA KOMMUNE  
06/10/04  
25/3-04  
Vikna

VIKNA KOMMUNE  
Teknisk Løst  
05.6.109

DEKKE TEKNISKE MA. 2006  
BRUKES SOM ARBEIDSTEGNING

TAKVINKEL OG TAKUTSTYKK  
TILPASSES EXISTENDE  
BYGG



| REV.                                                                             | ANT.            | REVISJONEN GJELDER | SEN.       | DATA       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------|------------|
|                                                                                  |                 |                    |            | 03.02.2004 |
| Tilbygger:                                                                       | Torbjørn Olsvik |                    | TEGN.      | AGS        |
| Byggherrens:                                                                     | Rorvik          |                    | MÅL        | 1 : 100    |
| Kommune:                                                                         | Rorvik          |                    | PROJEKTNR. | 3022       |
| Tilbygger til:                                                                   | snittet         |                    | TEGN. NR.  | 501        |
| Byggplanleggeren                                                                 |                 |                    |            |            |
| PLANTEGNING                                                                      |                 |                    |            |            |
| Byggherrens: 2006<br>Byggherrens: 2006<br>Byggherrens: 2006<br>Byggherrens: 2006 |                 |                    |            |            |

TEGNINGEN KAN KUN BRUKES ETTER SATTINGEN PÅ BYGGPLANLEGGINGEN AS



## Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 05.01.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 776

**Adresse:** Øyvin Skjaanes' veg 13, 7900 RØRVIK

**Referanse:** 1707250093

| Status reguleringsplan              |          |
|-------------------------------------|----------|
| Planen vedlagt                      | Ja       |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja       |
| Navn på plan                        | Byåsen 3 |
| Reguleringsformål                   | Boliger  |

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

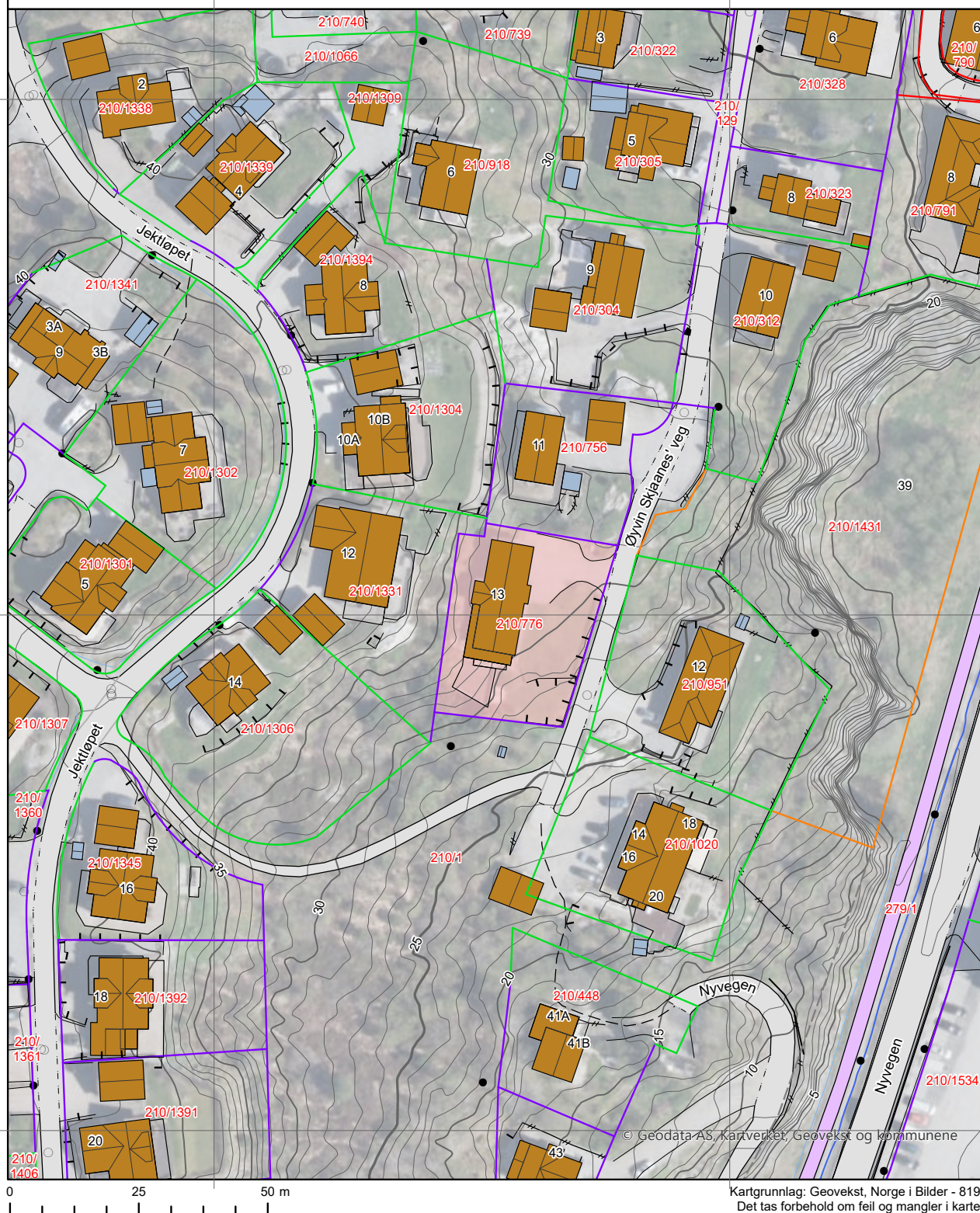


Kommune: 5060 Nærøysund  
Eiendom: 5060/210/776/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet    | - - - Vannkant     |
| — Mindre nøyaktig              | - - - Vegkant      |
| — Lite nøyaktig                | ..... Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | ..... Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense             | ..... Punktfeste   |

Ålestokk 1:1000  
Dato: 2.1.2026





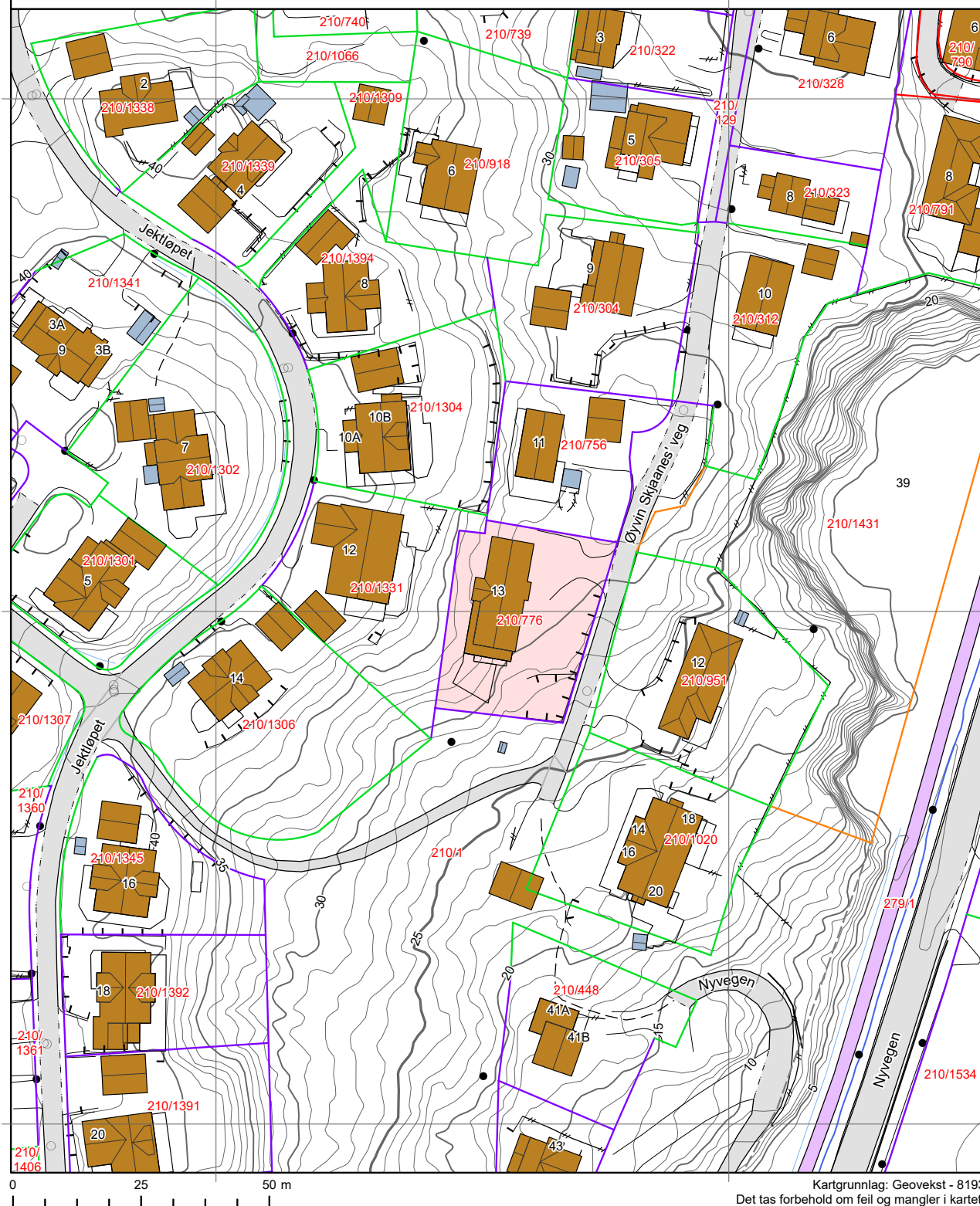
Kommune: 5060 Nærøysund  
Eiendom: 5060/210/776/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 2.1.2026



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



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adresspunkt             |
|  | 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 |

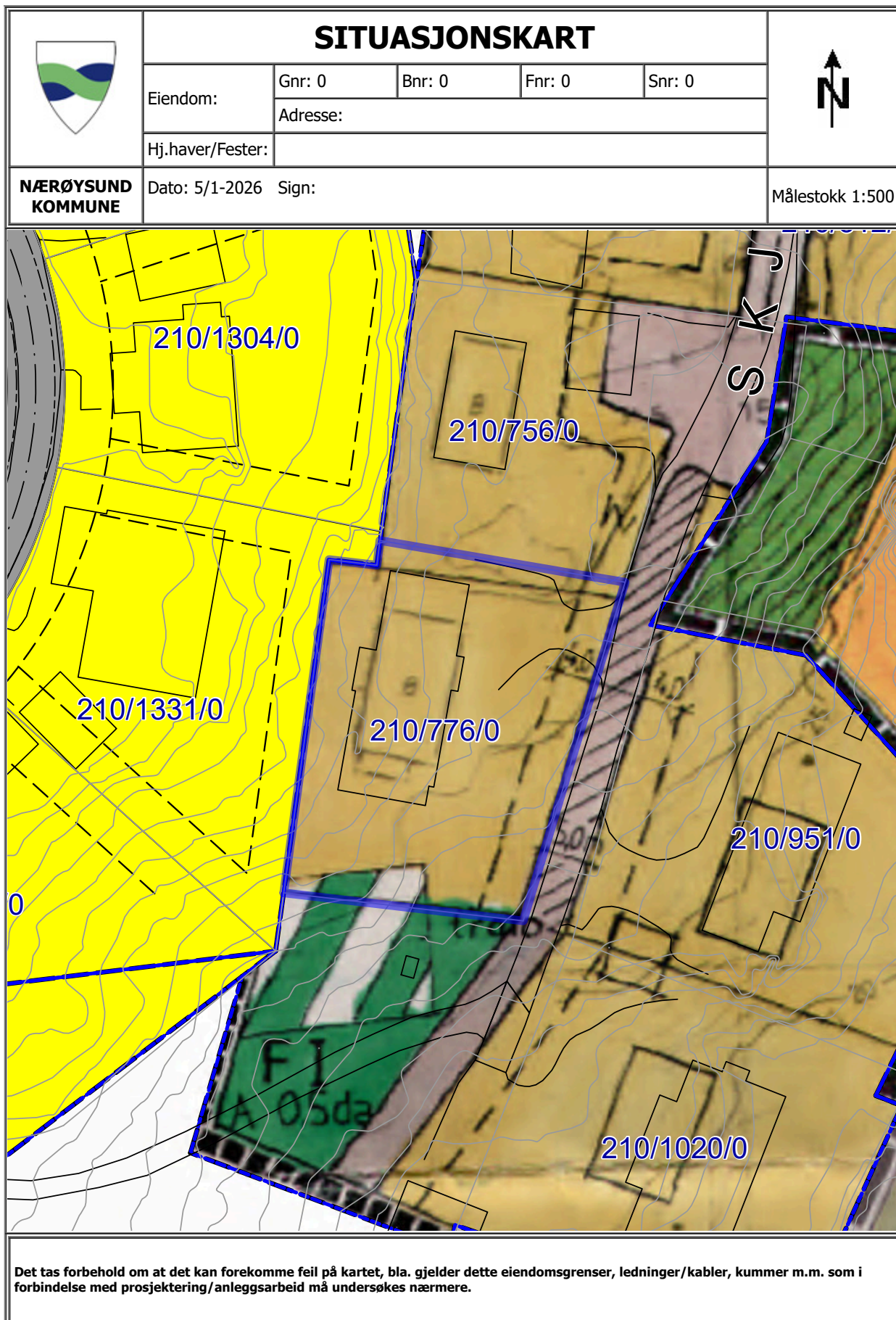
|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

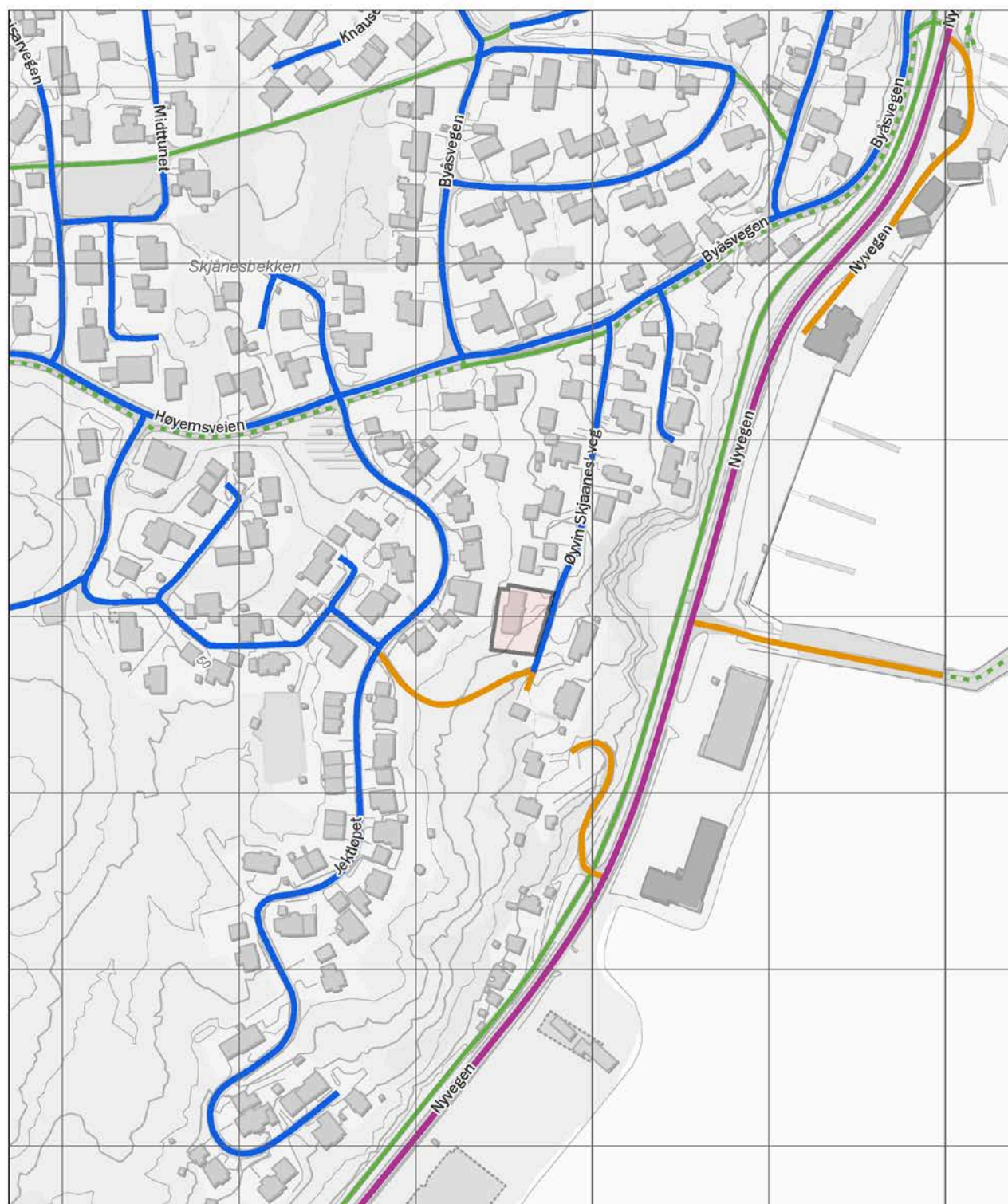
### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | 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/<br>spesifiseringer |

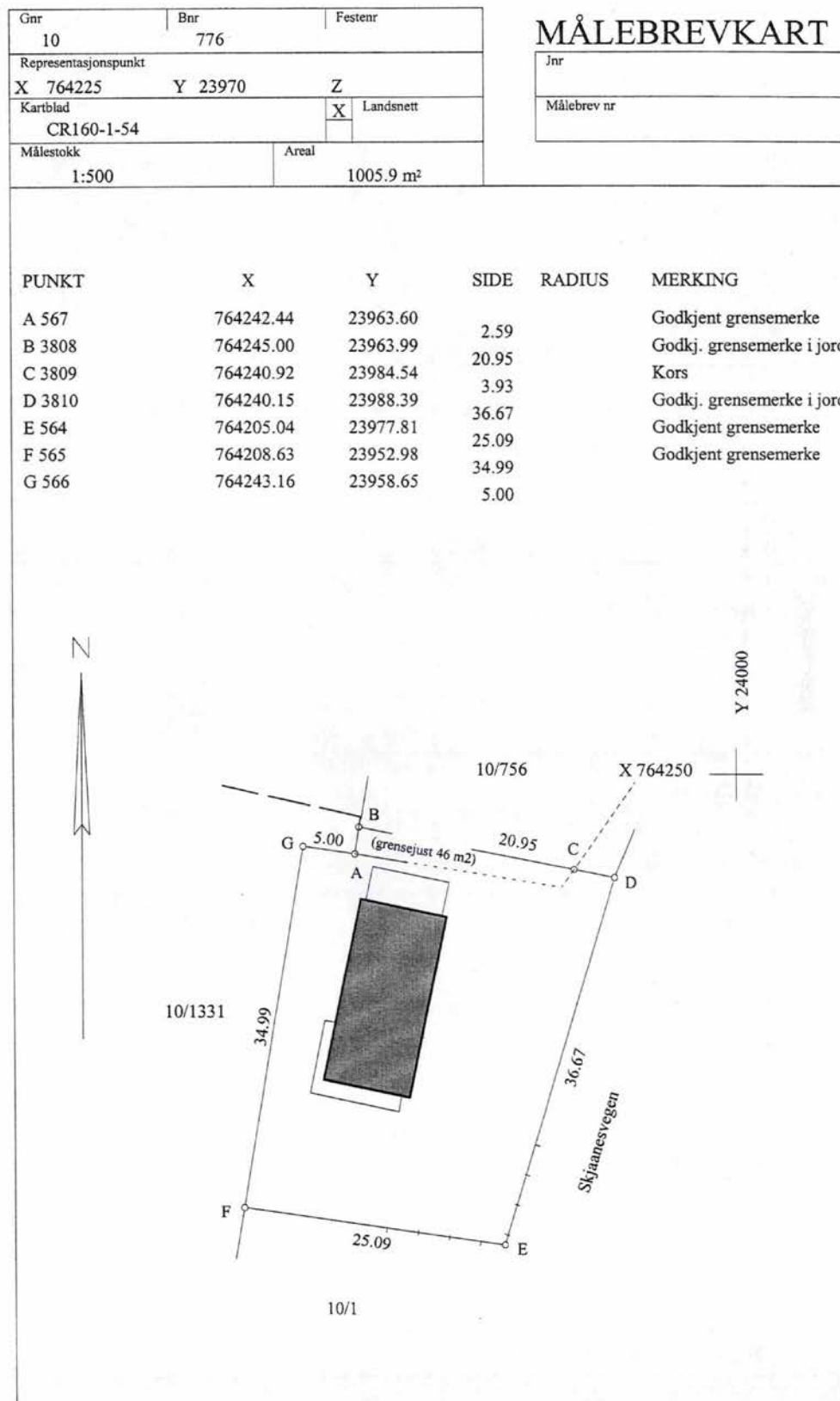






|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------|-------------|--------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 100%;"> <b>VIKNA</b> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>MÅLEBREV</b> <span style="float: right;">X</span> <div style="text-align: right; font-size: small;">uten grensejustering<br/>med grensejustering</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> J.nr. _____<br/> Målebrev nr. <u>8/03</u><br/> Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. _____ </div> |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Målebrev over</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Festenr. |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Eiendom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 776                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓        |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bruksnavn/adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Areal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1024 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b><br>Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Dato for forretningen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 07. mai 2003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Rekvirent</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Torbjørn Olsvik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Bestyrer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ingunn Lauritzen Lysø                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Forretning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kartforretning for å justere grensen mellom gnr. 10, bnr. 756, bnr. 776<br>Ved denne forretningen er et areal på 46 m <sup>2</sup> ensidig ført over fra bnr. 756 til bnr. 776. Bnr. 776 utgjør etter dette 1006 m <sup>2</sup> .<br><br>Ved forretningen møtte:<br>Fester av gnr. 10, bnr. 756: Heidi Hustad og Trond Arne Sørø<br>Eier av gnr. 10, bnr. 776: Torbjørn Olsvik |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <b>Underskrift</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: small;">Sted</td> <td style="width: 20%; font-size: small;">Dato</td> <td style="width: 60%; font-size: small;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Rørvik</td> <td>26.05.03</td> <td style="text-align: center;"> <br/> Ingunn L. Lysø </td> </tr> </table> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <br/> Doknr: 4855 Tinglyst: 01.09.2003 Emb. 069<br/> STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div> </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          | Sted | Dato | Underskrift | Rørvik | 26.05.03 | <br>Ingunn L. Lysø |
| Sted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| Rørvik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 26.05.03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <br>Ingunn L. Lysø                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>GAB</b><br>Registreringsstempel <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 5px;"> <b>REGISTRERT I GAB</b><br/><br/> <b>27 AUG. 2003</b><br/><br/> Vikna Kommune - Oppmålingsavd<br/> Løpenr. <u>803</u> Sign. <u>IL</u> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Tinglysing</b> (jf. delingsloven § 4-2)<br>Dagboksstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 5px;"> <b>TINGLYST</b><br/> - 1 SEPT. 2003<br/> NAMDAL TINGRETT<br/> DAGBOKNR.: <u>4855</u> </div>                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| <b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |
| K-blankett 705814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |      |      |             |        |          |                                                                                                       |





# Nabolagsprofil

Øyvinn Skjaanes' veg 13 - Nabolaget Byåsen/Hansvikvegen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Rørvik båthavn<br>Linje 660 | 6 min<br>0.5 km |
| Rørvik lufthavn Ryum        | 7 min           |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Rørvik skole (1-10 kl.)<br>536 elever, 37 klasser        | 21 min<br>1.9 km |
| Ytre Namdal videregående skole<br>350 elever, 22 klasser | 16 min<br>1.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Rørvik havn - Nærøysund kommune     | 11 min |
| Storgata Rørvik - Nærøysund komm... | 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

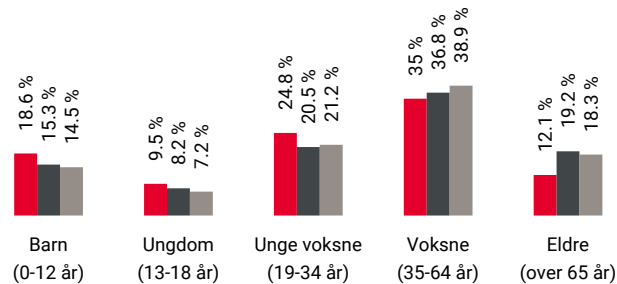
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Trio barnehager (1-5 år)<br>39 barn           | 7 min<br>0.6 km  |
| Bergheim friluftsbarnhage (0-5 år)<br>31 barn | 16 min<br>1.5 km |
| Tårnet barnehage (0-5 år)<br>40 barn          | 18 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

|                  |        |
|------------------|--------|
| Kiwi Rørvik      | 11 min |
| Rema 1000 Rørvik | 12 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100



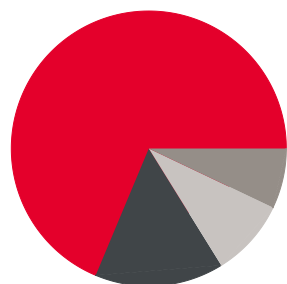
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|   |                     |        |   |
|---|---------------------|--------|---|
| ⚽ | Jektløpet balløkke  | 3 min  | 🚶 |
|   | Ballspill           | 0.2 km |   |
| ⚽ | Rørvik ungdomsskole | 10 min | 🚶 |
|   | Ballspill           | 0.9 km |   |
| 🚴 | Ox Gym Rørvik       | 9 min  | 🚶 |
| 🚴 | FAST Rørvik         | 10 min | 🚶 |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Havnesenteret

11 min 🚶



Vitusapotek Rørvik

9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
16% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

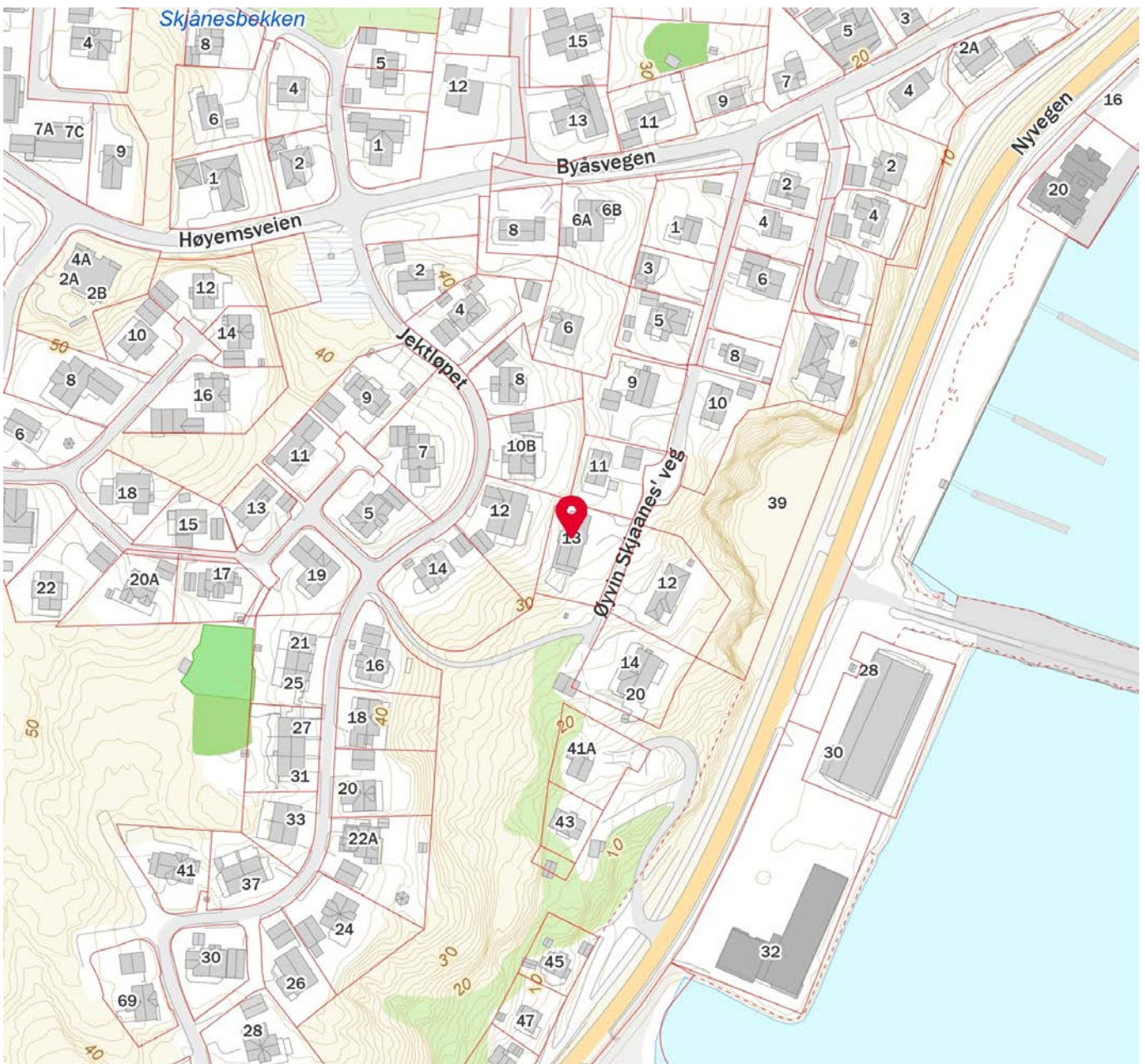
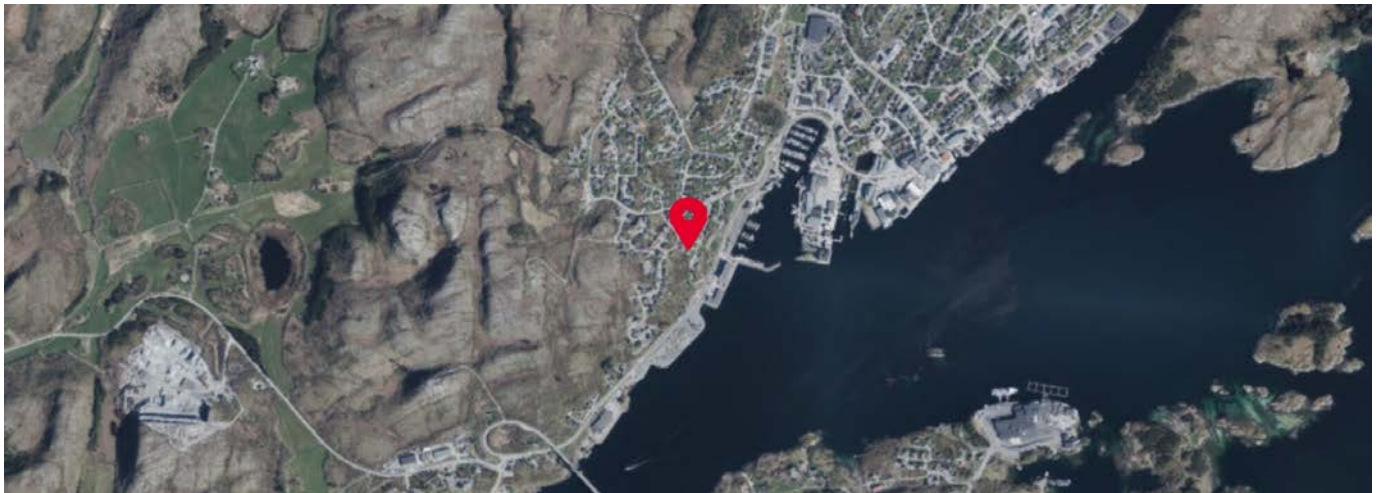
43%

Byåsen/Hansvikvegen  
Rørvik  
Norge

## Sivilstand

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









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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:** Øyvin Skjaanes' veg 13  
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