

**aktiv.**



Kilmyra 23, 7770 FLATANGER

**Nyere enebolig med alle  
bofunksjoner på 1 plan. 4 soverom  
I Romslig bad I Separat vaskerom  
med egen inngang I Garasje**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 090 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 193 640,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 200,-  
**Selger:** Cecilie Elshaug  
Johnny Elshaug

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 141/170 kvm  
**Tomtstr.:** 1004.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 27, bnr. 6  
**Fnr.:** 85  
**Oppdragsnr.:** 1708260072

## Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Kilmyra 23.

Eiendommen ligger flott til mellom Vik og Kvaløysæter. Pen utsikt utover Vikfjorden. Gang sykkelavstand til Vik med både brygge og butikk. Det samme til småbåthavn på Kvaløysæter. Flat og lettstelt tomt som er opparbeidet.

Verdt å merke seg:

Dagens festetomt vil bli omgjort til eiendomstomt.  
Mulighet for rask overtagelse.  
Stort vaskerom med egen inngang.  
Moderne bygg med lave energiutgifter.  
Biloppstillingsplass for bil i garasje, samt på egen tomt.  
Flott skjærgård. Gode fiskeplasser. Utmerket for interesser som dykking, klatring, kajakk m.m.

Velkommen på visning, husk påmelding!)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	65
Tinglyst festekontrakt .....	67
Opplysninger fra grunneier .....	70
Tegning mottatt fra kommunen .....	72
Godkjenning byggesøknad .....	79
Midlertidig brukstillatelse .....	82
Kommunale avgifter .....	83
El-opplysninger fra Tensio .....	84
Matrikelbrev .....	85
Eiendomsopplysninger .....	92
Reguleringskart .....	93
Reguleringsplan .....	95
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 141 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 88 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 141 kvm Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken, gang, 4 soverom, bad, vaskerom, bod.

BRA-e: 29 kvm Garasje.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

88 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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, loftstrom, 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**

Festet

### **Tomtestørrelse**

1004.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Grunneier/bortfester: Ragnfrid Holberg og Jon Ivar Lindseth

Årlig festeavgift: kr. 2 200,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2029

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

De er anmerket i festekontrakten at dersom eiendommen gjennomgår bruksendring til fritidsbolig vil festeavgiften øke.

Tomten vil bli frikjøpt av selger slik at det for kjøper blir en eiendomstomt. Dette vil være konstnadsfritt for kjøper.

Overtakelse kan ikke finne sted før tomten er frikjøpt.

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.

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 200

### **Festekontrakt datert**

01.05.2021.

### **Beliggenhet**

Eiendom beliggende landlig til, med utsikt mot sjøen og Vik, omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

2 km. til Coop Marked i Vik og ca. 16 km i fra Lauvsnes sentrum/Spar Flatanger.

### **Adkomst**

Passer forbi Vik kirke og hold rett frem. På toppen av bakken tar man av til høyre mot Kvaløysæter. Ta deretter av til høyre og passer ned forbi landbruksbygg. Boligen får du deretter på din høyre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område med fritidsbygg og landbrukseiendommer.

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

Barnehager

Vangan barnehage (1-5 år) 16.3 km

Skoler

Lauvsnes skole (1-10 kl.) 15.9 km

Olav Duun videregående skole 82.8 km

### **Bygningssakkyndig**

Stian Hallan Iversen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Taksert objekt er en bolig på en etasje.

Boligen har gulv på grunn og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.

Sperretak, tekket med båndteking.

Garasje som en forlengelse av boligen. Støpt gulv, yttervegger av bindingsverk med liggende kledning. Tak er tekket med båndteking. Adkomst via en port og en ytterdør.

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med båndteking, fra byggeåret.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av stål.  
Heldekkende pipebeslag over tak.  
Snøfangere er montert.  
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

#### Veggkonstruksjon:

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

#### Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.  
Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.  
Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.  
Luke i himling på et soverom.  
Fastgjort, opplyst overlatt med isolasjon etc.

#### Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass fra byggeperioden.  
Noe løs pakning inne i et vindu på soverom.  
Liten skade i en pakning.

#### Dører:

Utadslående ytterdører fra byggeåret til vindfang og vaskerom.  
Dørene er svartmalt uten glass.  
Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 3-lags isolerglass som er datostemplet 2021.  
Mindre striper/ bruksmerker etter daglig bruk.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Treplattning med spaltegulv av terrassebord etablert rundt boligen.  
Mindre skjevheter/ bevegelse i plattning.

#### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Boligen har gulv på grunn.  
Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 10 mm.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Pipe og ildsted:

Boligen har stålpipes.

Vedovn på stue/ kjøkken.

Løs glassplate foran ovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Etter som boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntregning.

Ingen utslag ved fuktsøk.

Grunnmur og fundamenter:

Gulv på grunn.

Ringmur.

Terrengforhold:

Flatt med skrånende partier.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Ingen trykkfall ved tapping flere steder samtidig ved befarings.

Septiktank:

Følgende er opplyst fra selger:

Septiktank fra byggeåret med slamavskiller.

Ukjent størrelse.

Se egenerklæring for info.

TG 1 satt utelukkende ihht. alder, ikke nærmere kontrollert eller besiktiget.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Luke i himling på et soverom.

Fastgjort, opplyst overlagt med isolasjon etc. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Selger er gjort oppmerksom på økt ansvar da dette er unnlatt.  
Begrunnet fra selgers side om at dette er en relativt ny bolig oppført av entreprenører.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Selger er gjort oppmerksom på økt ansvar da dette er unnlatt.  
Begrunnet fra selgers side om at dette er en relativt ny bolig oppført av entreprenører.

Helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad.

For videre info. henvises det til NVE sitt kartdatatablad.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.  
Bolig fra 2022.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 15.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Rør til septik hadde forskjøvet seg.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Neptun rørlegger service og Bragstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Rør ble spylt og ny muffe ble satt på plass.

### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken, gang, 4 soverom, bad, vaskerom, bod.

Garasje.

### **Standard**

Innvendig:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: MDF- plater og våtromsplater.

Himlinger: MDF- panel.

Normale bruksmerker etter daglig bruk.

Stedvis knirk i gulv.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 15.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **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.

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisitet og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Anlegget er ikke kontrollert. 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 Namsos kommune:

Ikke gått tilsyn her.

Feiet 6/6-24, neste feiing 2029.

### **Energimerke**

C

### **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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 090 000

### Omkostninger kjøper

4 090 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

102 250 (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))

---

103 640 (Omkostninger totalt)

120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 193 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 210 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 213 340 (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 15 668 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale eiendomsavgifter 2026: Renovasjon kr. 6.525,-, tilsyn/feiling bolig kr. 539,-, septiktømming kr. 2.969,- og abm.gebyr vann kr. 4.362,- + forbruksgebyr vann kr. 1.273,-

Fritak for eiendomsskatt t.o.m. 31.12.2032.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 660 483 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 641 933 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og festeavgift, 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 27, bruksnummer 6, festenummer 85 i Flatanger kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5049/27/6/85:

14.07.2021 - Dokumentnr: 869028 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste  
Årlig festeavgift: NOK 2 200  
Gjelder fra dato: 01/05-2021  
Tomteverdi: NOK 10 000  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2021 - Dokumentnr: 637963 - Registrering av festenr.  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5049 Gnr:27 Bnr:6. Elektronisk innsendt

14.07.2021 - Dokumentnr: 869028 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5049 Gnr:27 Bnr:6  
Rettighet hefter i: Knr:5049 Gnr:27 Bnr:269  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.04.2022. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av søknad om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.
- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 8-1.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført / selger bekrefter at arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov). 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.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.04.2022.

### **Vei, vann og avløp**

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

Det er privat kloakk og vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og fritidsfelt.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Kilbakken bolig - og fritidsfelt datert 21.05.2005 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 5 000 Kommunale opplysninger (ca. pris.) Vi fakturerer de faktiske kostnader.
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger per stk.
- 17 900 Tilstandsrapport,
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 103 325

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**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

**Ansvarlig megler bistås av**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026





















# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# 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

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kilmyra 23 , 7770 FLATANGER  
 FLATANGER kommune  
 # gnr. 27, bnr. 6, fnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20346-1739

Referansenummer: BM4058

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

*Stian Iversen*

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Taksert objekt er en bolig på en etasje.  
Boligen har gulv på grunn og overbygning av trekonstruksjoner,  
utvendig kledd med liggende kledning.  
Sperretak, tekket med båndteking.

## HOVEDKONKLUSJON:

Nyere bolig fra 2022.  
Ingen større avvik registrert ved befaring.  
Normale bruksmerker etter daglig bruk er registrert.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 2022

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vedfyring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

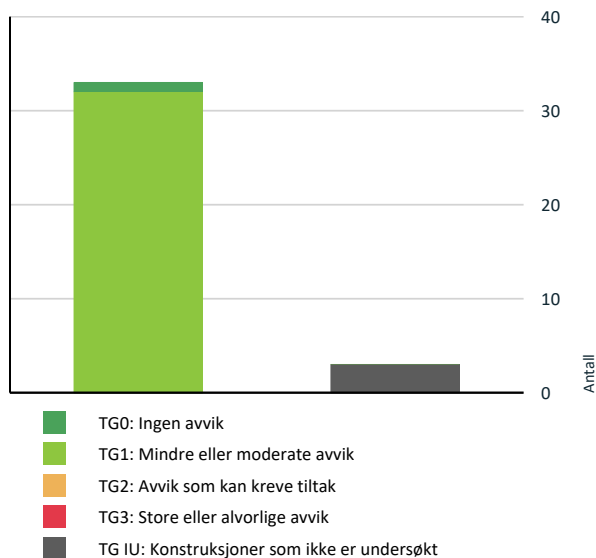
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Bolig fra 2022.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2022

### Kommentar

Opplyst ved befaring

### Anvendelse

#### Standard

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

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med båndteking, fra byggeåret.

Bemerkes om at teking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål.  
Heldekkende pipebeslag over tak.  
Snøfangere er montert.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Luke i himling på et soverom.

Fastgjort, opplyst overlatt med isolasjon etc.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarm, med 3-lags isolerglass fra byggeperioden.

Noe løs pakning inne i et vindu på soverom.

Liten skade i en pakning.



## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Utadslående ytterdører fra byggeåret til vindfang og vaskerom.

Dørene er svartmalt uten glass.

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 3-lags isolerglass som er datostemplet 2021.

Mindre striper/ bruksmerker etter daglig bruk.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Treplattning med spaltegulv av terrassebord etablert rundt boligen.

Mindre skjevheter/ bevegelse i plattning.

## ! TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Garasje som en forlengelse av boligen.

Støpt gulv, yttervegger av bindingsverk med liggende kledning.

Tak er tekket med båndteking.

Adkomst via en port og en ytterdør.

En del lagret ved befaring, noe begrenset kontrollmulighet.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: MDF- plater og våtromsplater.

Himlinger: MDF- panel.

Normale bruksmerker etter daglig bruk.

Stedvis knirk i gulv.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har gulv på grunn.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 10 mm.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har stålpipes.

Vedovn på stue/ kjøkken.

Løs glassplate foran oven.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Mindre bruksmerker og striper.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har våtromsplater og himling har MDF- panel med innfelte spotter.

Innredet med et monolith wc, servanttinnredning og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Ingen utslag ved fuktsøk.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

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

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Selger er gjort oppmerksom på økt ansvar da dette er unnlatt.  
Begrunnet fra selgers side om at dette er en relativt ny bolig oppført av entreprenører.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerommet er fra byggeåret.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har våtromsplater og himling har MDF- panel.  
Innredet med en utslagsvask, skap og uttak til vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE > VASKEROM

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

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Bom i flis ved ytterdør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Selger er gjort oppmerksom på økt ansvar da dette er unnlatt.  
Begrunnet fra selgers side om at dette er en relativt ny bolig oppført av entreprenører.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte/glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Integrerte hvitevarer.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.



Kjøkkenøy i rommet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeåret.  
Innredet med et vegghengt wc og en servanttinnredning.  
Avtrekk via ventil i himling, det er tilluftsmulighet.

Ingen utslag ved fuktøk.

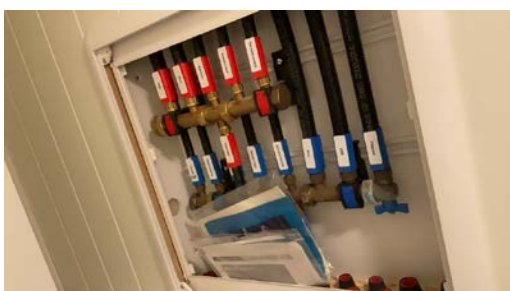
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.  
Fordelerskap er plassert i boden.  
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.  
Hovedstoppekrane på vaskerommet.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på bod.

Opplyst skiftet filter ved behov.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Plassert i boden, fra byggeåret.

## 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i boden.

# Tilstandsrapport

Skapet inneholder automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Etter som boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntregning. Ingen utslag ved fuktsøk.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Gulv på grunn.  
Ringmur.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flatt med skrånende partier.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anobring på offentlig ledning.

Ingen trykkfall ved tapping flere steder samtidig ved befaring.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Følgende er opplyst fra selger:  
Septiktank fra byggeåret med slamavskiller.  
Ukjent størrelse.

Se egenerklæring for info.

TG 1 satt utelukkende ihht. alder, ikke nærmere kontrollert eller besiktiget.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablاد.  
For videre info. henvises det til NVE sitt kartdatablاد.

# 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

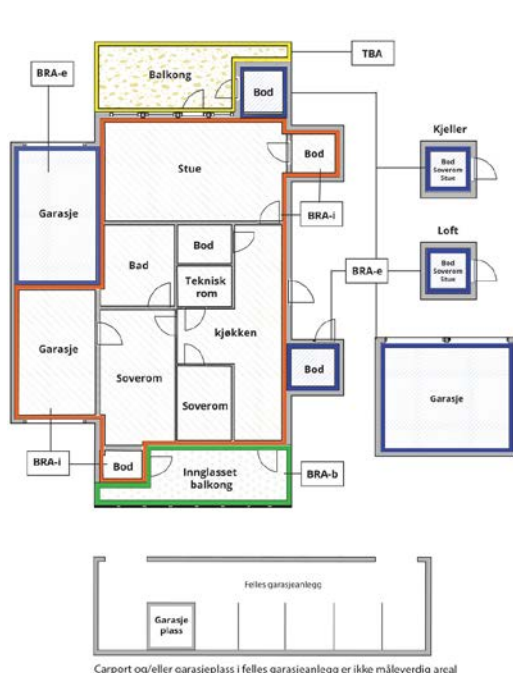
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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	141	29		170	88
<b>SUM</b>	<b>141</b>	<b>29</b>			<b>88</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, bod	Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bolig fra 2022.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Johnny Elshaug	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5049 FLATANGER	27	6	85	0	1004.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Kilmyra 23

#### Hjemmelshaver

Elshaug Cecilie, Elshaug Johnny

#### Kommentar

Følgende opplyses fra selger:

Det vil bli endret fra festet tomt til eiet tomt ved salget.  
Pr. dags dato er dette en festet tomt.

Dette er ikke nærmere undersøkt, festekontrakt er ikke mottatt eller kontrollert.  
For videre info. må selger eller megler kontaktes.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til, med utsikt mot sjøen og Vik, omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.  
2 km. til Coop Marked i Vik og ca. 16 km i fra Lauvsnes sentrum/Spar Flatanger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2022	Midlertidig brukstillatelse foreligger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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

Cecilie Elshaug

Johnny Elshaug

---

## Boligen

Kilmyra 23

7770 Flatanger

5049-27/6/85/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Rør til septik hadde forskjøvet seg.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Neptun rørlegger service og Bragstad AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rør ble spylt og ny muffe ble satt på plass.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved 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**

---



Adresse

**Kilmyra 23, 7770 FLATANGER**

Dato for energimerking

**14.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-281230**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301044844**

Gårdsnummer

**27**

Bruksnummer

**6**

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.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2022**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**141,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**141,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**122,68 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**132,36 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**19 161 kWh**



## Kilmyra 23, 7770 FLATANGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kilmyra 23, 7770 FLATANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: 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 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: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil


Kilmyra 23


## Offentlig transport

 Kilmyra 5 min   
Linje 681 0.5 km

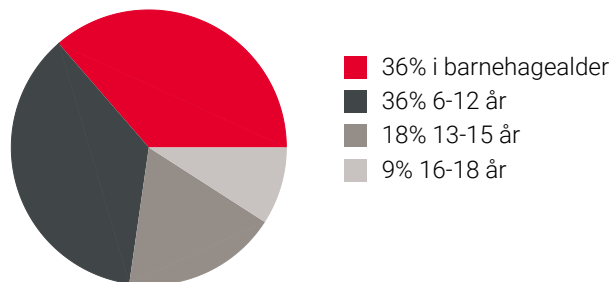
 Namsos lufthavn 1 t 9 min 

## Skoler

Lauvsnes skole (1-10 kl.) 14 min   
91 elever, 9 klasser 15.9 km

Olav Duun videregående skole 1 t 8 min   
852 elever 82.8 km

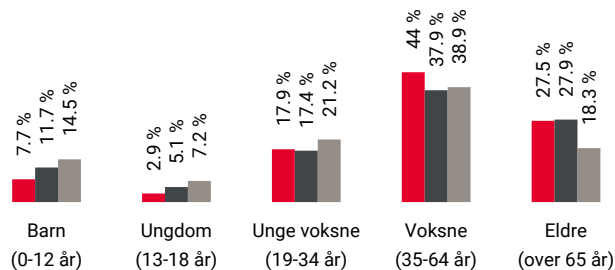
## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Sivilstand


		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Vik	206	126
 Kommune: Flatanger	1 101	624
 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Vangan barnehage (1-5 år) 15 min   
57 barn 16.3 km


## Dagligvare

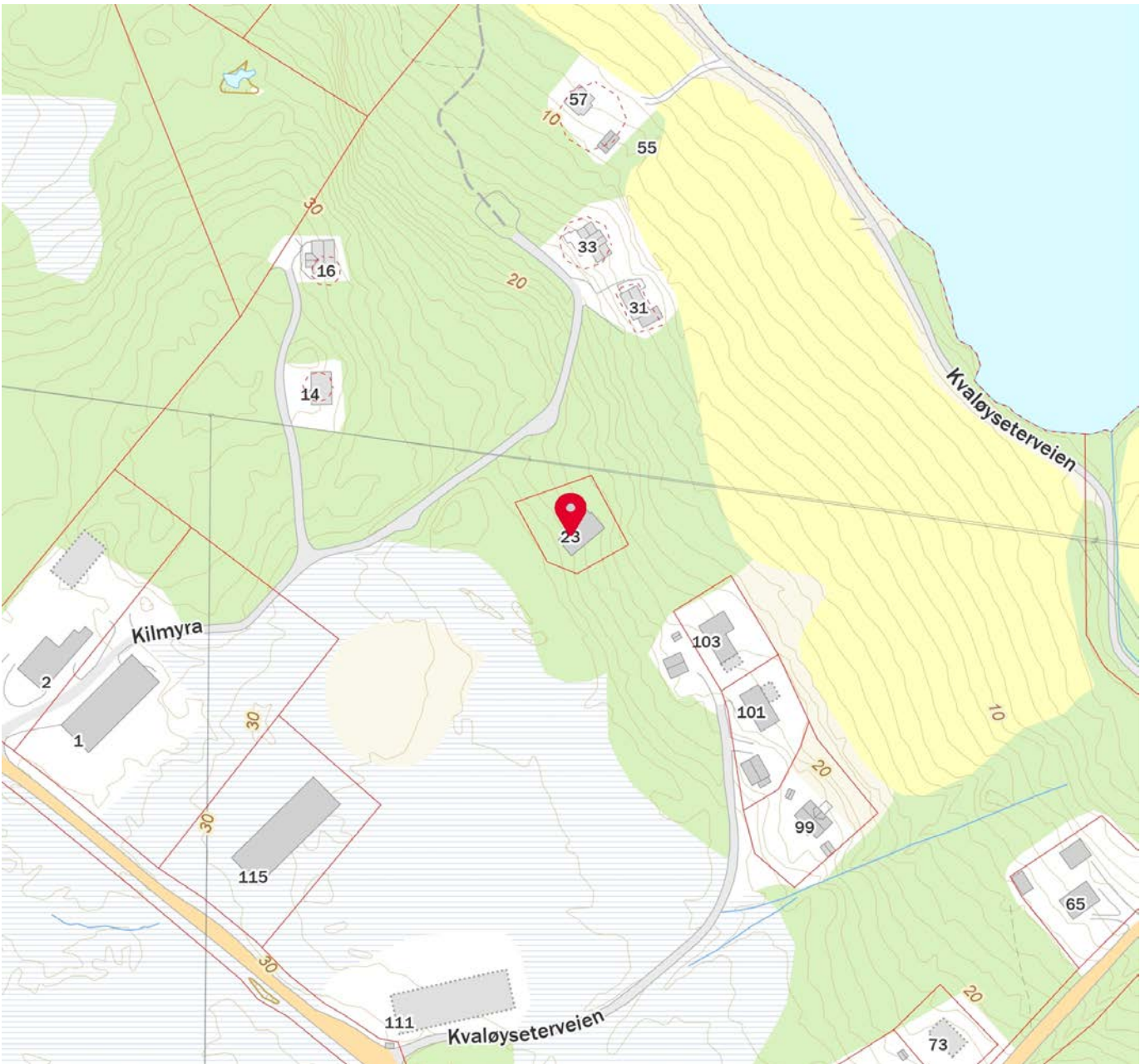
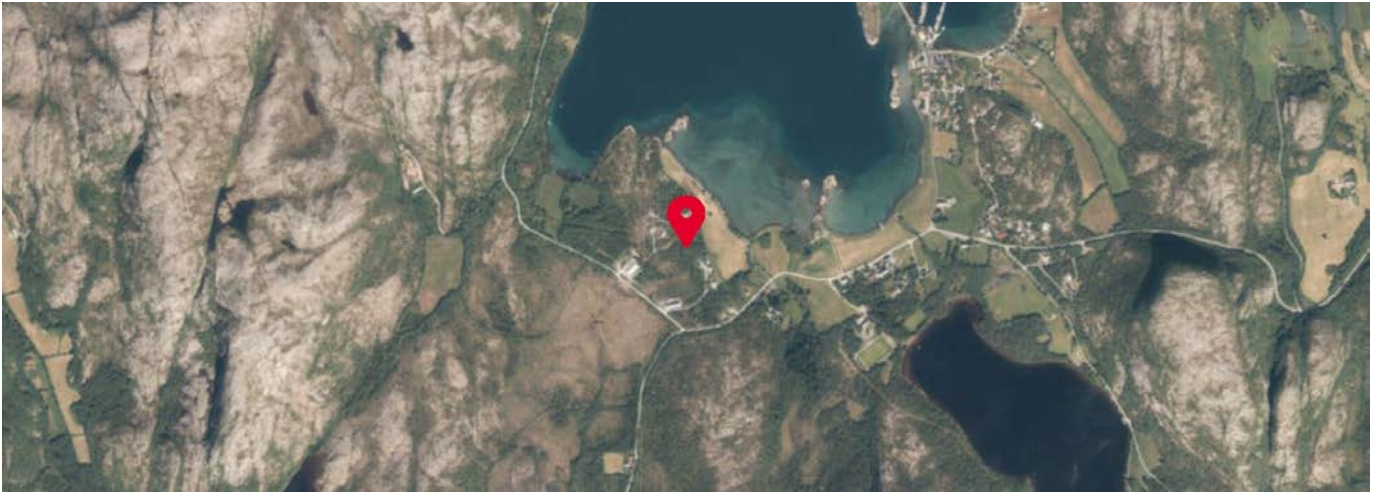
Coop Marked Flatanger 2 min 


Spar Flatanger 14 min   
Post i butikk, søndagsåpent 16 km

## Sport

 Vik sentralidrettsanlegg 1 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.7 km

 SørFlatanger ballbinge 1 min   
Ballspill 0.7 km



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekipient): Cecilie og Johnny Elshaug		Plar  Doknr: 869028 Tinglyst: 14.07.2021 STATENS KARTVERK
Adresse:		
Postnummer: 7770	Poststed: Flatanger	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5049	Flatanger	27	6	85

Beskaffenhets: <sup>2)</sup> <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd	Tomtens areal: 1 da	Tomteverdi: 10.000 kr.
Hva skal grunnen brukes til:		
<input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet		

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
100655 [redacted]	Ragnfrid Holberg Lindseth	0,5
200366 [redacted]	Jon Ivar Lindseth	0,5

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
051289 [redacted]	Cecilie Elshaug	0,5
180572 [redacted]	Johnny Elshaug	0,5

4. Festeavgift pr. år
kr 2.200

5. Festetid <sup>3)</sup>	
Antall år	Regnet fra – dato
	01.05.21

6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Fester har rett til adkomst over gnr .27 bnr.6

Dato 25.04.21	Bortfesterens underskrift <i>Ragnfrid Holberg Lindseth</i> <i>Jon Ivar Lindseth</i>	Festerens underskrift <i>Cecilie Elshaug</i> <i>Johnny Elshaug</i>
------------------	---	--

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Dalert</td> <td></td> </tr> </table>	Dalert	
Dalert			
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: <ol style="list-style-type: none"> <li>festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,</li> <li>tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,</li> <li>bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.</li> </ol>		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Cecilie og Johnny Elshaug (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Ved bruksendring til fritidsbolig er feste- avgiften pr. 01.05.21 kr. 5.000,00		

Dato 25.04.21	Bortfesteres underskrift  Festers underskrift 	
------------------	---	--

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
<b>9. Underskrifter</b>	
Sted Sørflatanger	Dato 25.04.21
Bortfesters underskrift <i>Ragnfrid Holberg Lindseth</i> <i>Jon Ivar Lindseth</i>	Gjentas med blokkbokstaver Ragnfrid Holberg Lindseth Jon Ivar Lindseth
Sted Sør flatanger	Dato 25.04.21
Festers underskrift <i>Cecilie Elshaug</i> <i>Johnny Elshaug</i>	Gjentas med blokkbokstaver Cecilie Elshaug Johnny Elshaug
Sted Flatanger	Dato 3/6-21
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

**Noter**

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Ragnfrid og Jon Ivar Lindseth  
Sveveien 9  
7770 Flatanger

Vår referanse:  
1708260072

Vår saksbehandler:  
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:  
418 47 600

Vår dato:  
16.03.2026

**Salg av Kilmyra 23, 7770 Flatanger,  
gnr. 27, bnr. 6, fnr. 85 (Ideell andel 1/1) i Flatanger kommune  
Eier: Cecilie Elshaug og Johnny Elshaug**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2.200,- kroner Forfallsdato: 15.06.26

Neste avtalte regulering: 2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Indekes

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: \_\_\_\_\_

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

# aktiv.

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer

952 68675

E-post

post@vikmidtre.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

Skannet med CamScanner

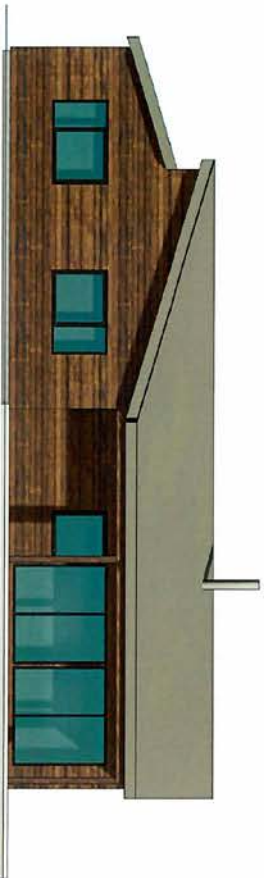
Boli Eiendomsmegling AS  
c/o Grong Sparebank, Torggata 2  
7713 Steinkjer

TF: 474 79 990  
steinkjer@aktiv.no  
www.aktiv.no

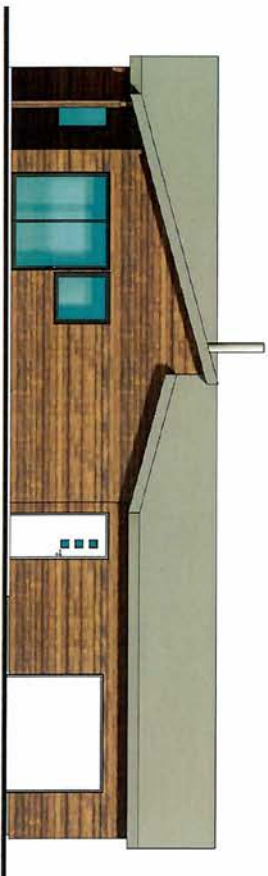
Org.nr: 993609145

Side: 2/2

Nord  
1 : 100



Vest  
1 : 100



Rev.	Revisjonen girler	Utlev	Kont.	Dato
------	-------------------	-------	-------	------



© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 905904201 | post@hdplan.no

**Mesterbygg**  
Bolig Cecilie og Johnny Elshaug

**Fasader**

Målestokk	Dato	06/01/21
1 : 100	Tegnet	CAM
Oppdrag nr.	Kont.	Checker
21028	Oppdr.ansv.	Designer
Fag	Tegning nr.	Rev.
ARK	40.02	



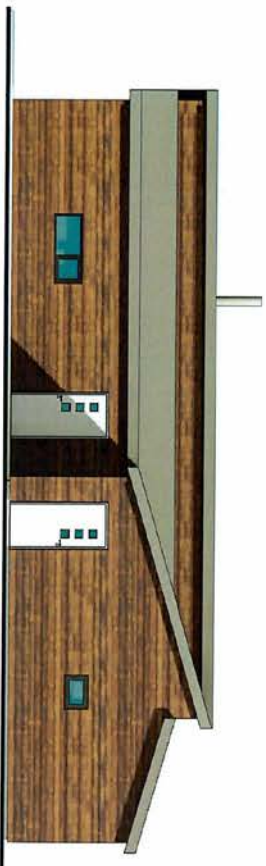
**Mesterbygg**  
 Bolly Cecilie og Johnny Elshaug

Illustrasjon 1  
 © HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpa.no | hdpa.no

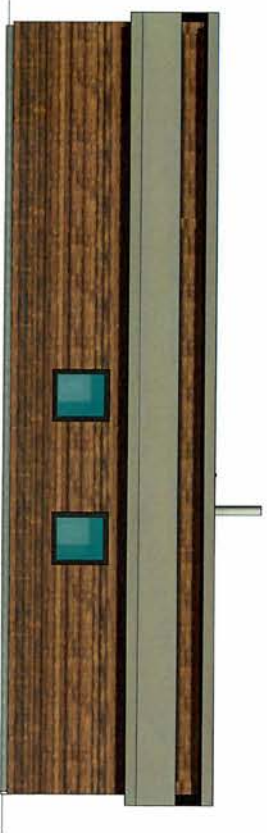


Oppdragsnr.	21028
Dato	06/15/21
Toppe	CAM
Målestokk	

Fag	ARK	Tegning nr.	40.04	Rev.
-----	-----	-------------	-------	------



**Sør**  
1 : 100



**Øst**  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utdr.	Kont.	Dato



plan & arkitektur

©HID PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hfd.no

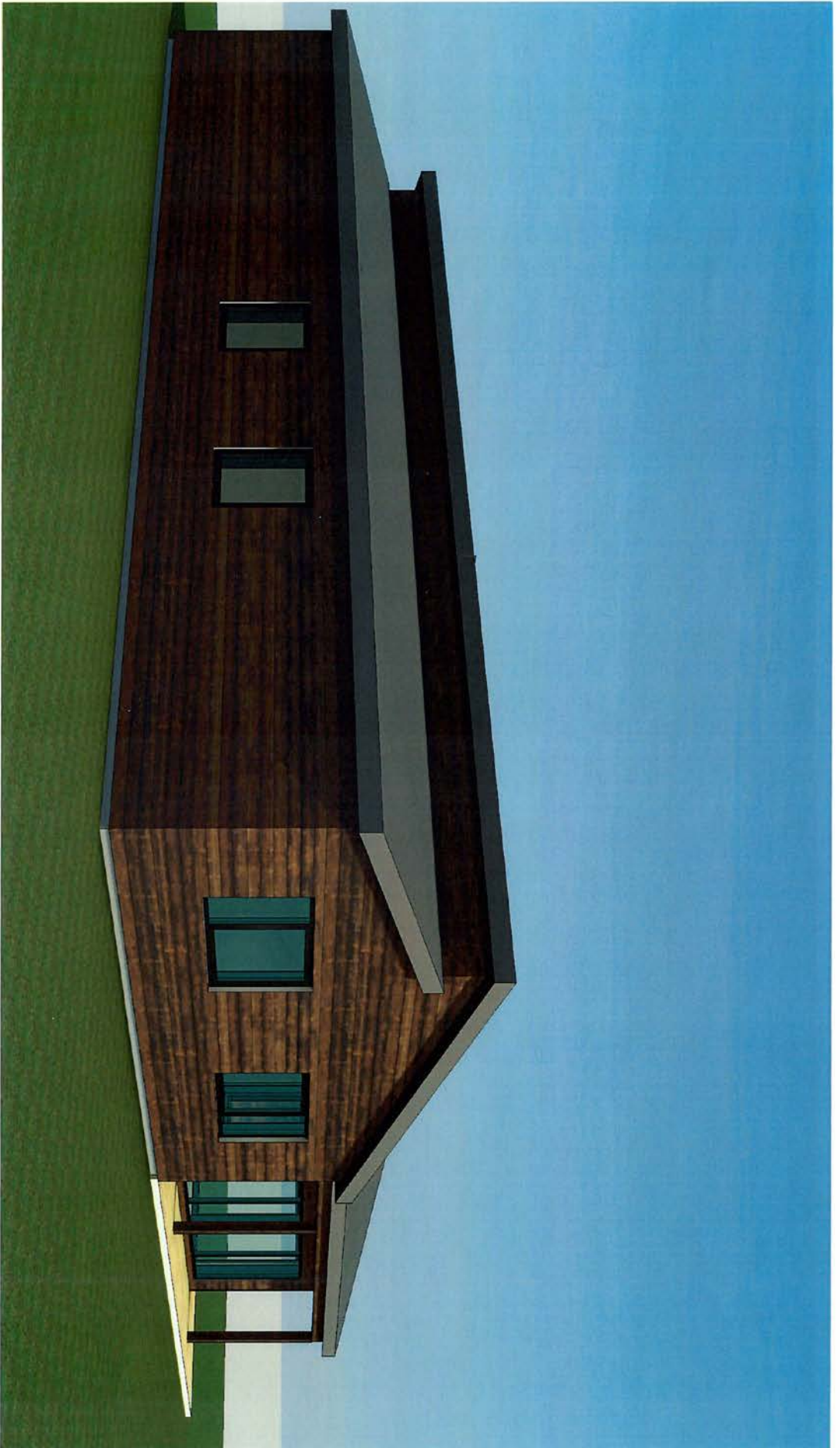
**Mesterbygg**

Bolig Cecilie og Johnny Elshaug

**Fasader**

Målestokk	Dato	06/01/21
1 : 100	Tegnet	CAM
Oppdragsnr. 21028	Kont.	Checker
	Oppdragsk.	Designer

Fag Tegning nr. Rev.  
**ARK 40.03**



**Mesterbygg**  
 Bolig Cecilie og Johnny Elshaug

Illustrasjon 3  
 @ HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90990420 | post@hdpa.no | hdpa.no



Oppdragnr.	21028	(Rev.)
Dato	08/15/21	/
Tegnet	CAM	
Klassifikk		

Fags	Tegning nr.	Rev.
ARK	40.06	



**Mesterbygg**  
 Bøllig Cecilie og Johnny Elshaug

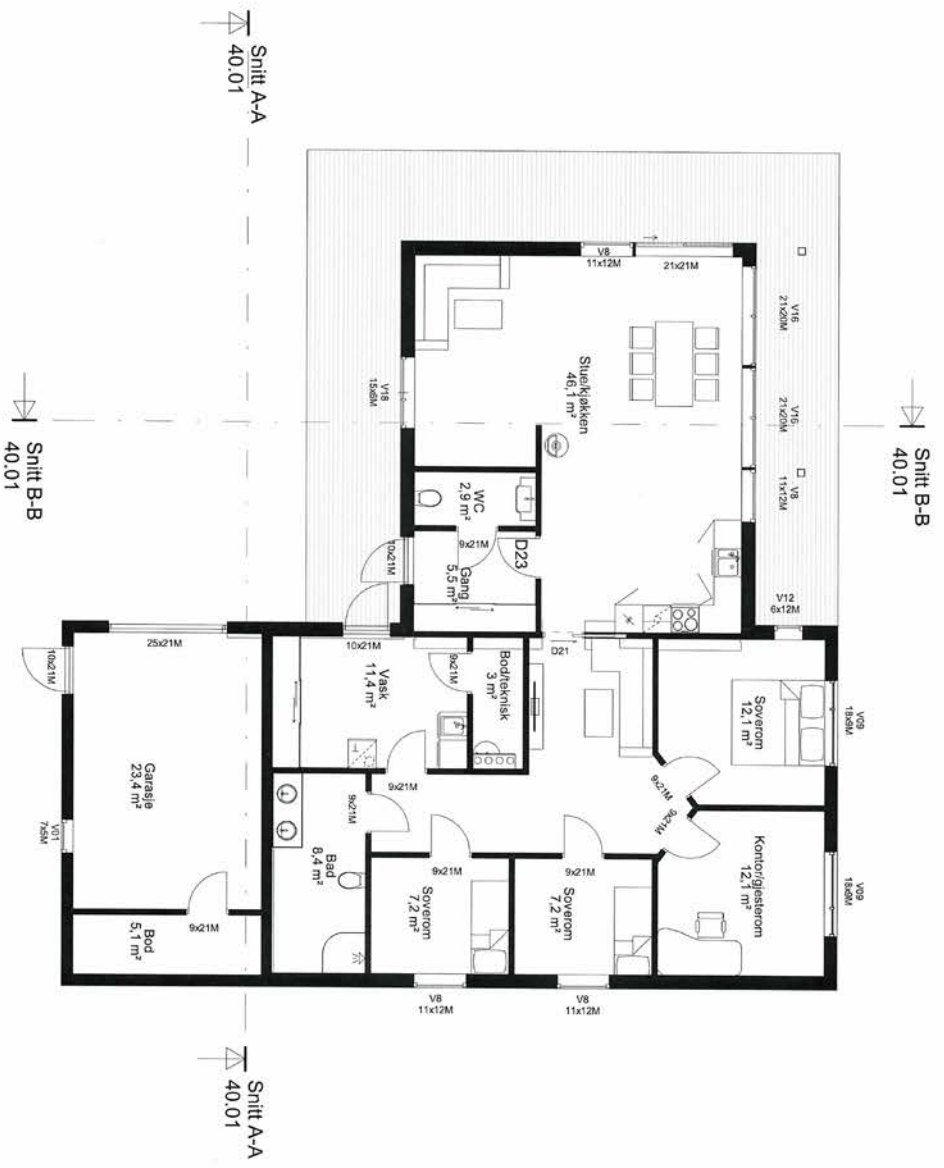
**Illustrasjon 2**

@ HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpano.no | hdpano



Oppdragsnr.	Dato	Tegnet	Rev
21028	06/15/21	/	
	CAM		

Fig	Tegning nr.	Rev.
ARK	40.05	



Rev.	Revisjonen gjelder	Utdrt	Kontr.	Dato

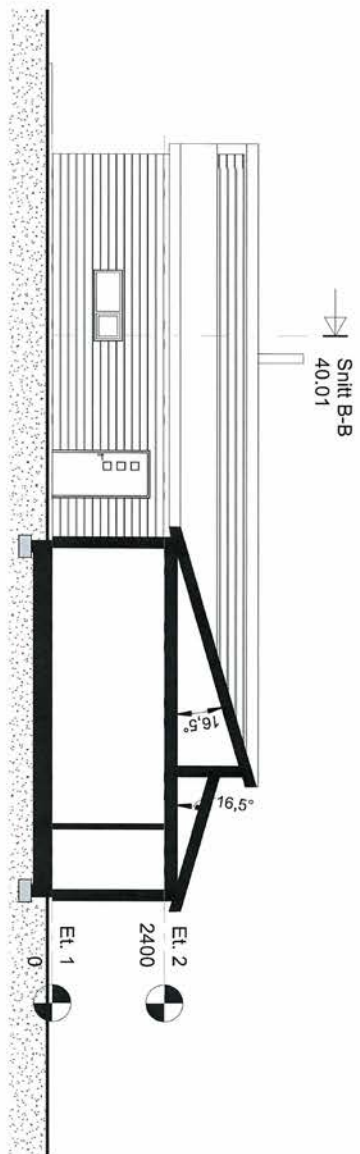


© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 9050420 | post@hdplan.no

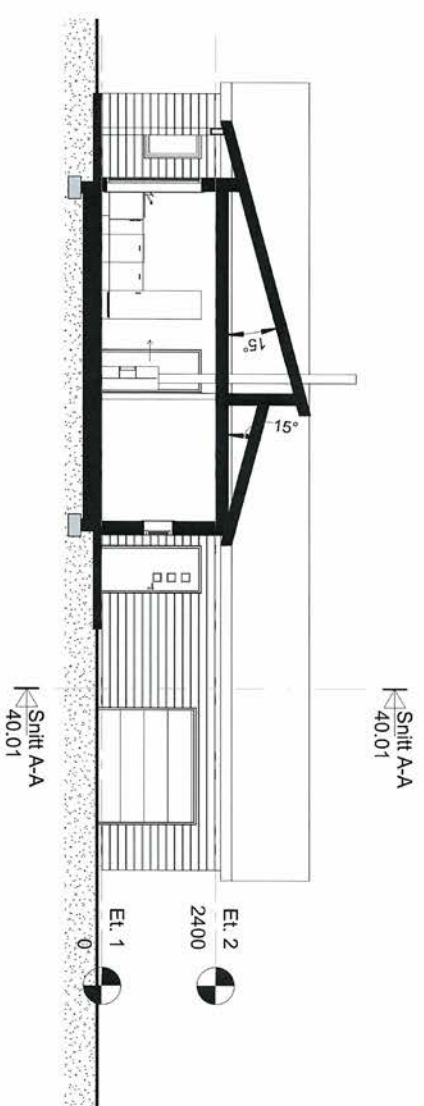
**Mesterbygg**  
 Bolig Cecilie og Johnny Eishaug

Plan 1. etg

Målestokk	Dato	06/01/21
1 : 100	Tegnet	CAM
Oppdrager:	Kontr.	Checker
21028	Oppdr.ansv.	Designer
Fag	Tegling nr.	Rev.
ARK	20.01	



**Snitt A-A**  
1 : 100



**Snitt B-B**  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utdr.	Kont.	Dato
------	--------------------	-------	-------	------



plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hvspano

**Mesterbygg**  
Bolig Cecilie og Johnny Elishaug  
Snitt A-A og B-B

Målestokk	Dato	06/01/21
1 : 100	Tegnet	CAM
Oppdrag nr.	Kont.	Checker
21028	Oppdr.anv.	Designer
Fag	Tegning nr.	Rev.
ARK	40.01	



## Flatanger kommune

Næring, miljø og teknisk

HD PLAN & ARKITEKTUR AS  
Havbruksparken Storlavika 7  
7770 FLATANGER

Deres ref:

Vår ref:  
2021/508-2

Saksbehandler:  
Gunnar Kvaløseter

Dato:  
24.06.2021

### TILLATELSE I ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3 jf. § 20-1

Saksnr:  
82/21

Behandlet i:  
Delegert sak Teknisk sjef

Byggested:	Kilmyra 23	Gnr/Bnr:	27/6/85
Tiltakshaver:	Cecilie Holberg Pedersen	Adresse:	Kvaløyseterveien 16 7770 Flatanger
Ansvarlig søker:	HD Plan & Arkitektur AS	Adresse:	Storlavika 7 7770 Flatanger
Tiltakets art:	Bolig med garasje	Bruksareal:	Bolig 140,9 m <sup>2</sup> Garasje 28,4 m <sup>2</sup> Overbygd 8,0 m <sup>2</sup> Sum 177,4 m <sup>2</sup>

### VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt næring, miljø og teknisk avdeling Flatanger kommune 16.06.2021 for oppføring av enebolig med garasje. Den oppføres i en etasje med sammensatte pulttak.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart mottatt Flatanger kommune 16.06.2021 og vedlagte erklæringer om ansvarsretter.

### Tiltaket:

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

1. Eiendommen skal tilkobles det private avløpsnett for området.
2. Søknad om tilknytningstillatelse for vann skal sendes Vik og Kvaløyseter vassverk SA.
3. Røykvarslere og slukkeutstyr skal være montert før boligen tas i bruk.
4. Før boligen tas i bruk sendes søknad om ferdigattest med nødvendig dokumentasjon til Flatanger kommune.
5. Behandlingsgebyr på kr. 10.978,- skal være betalt. Faktura sendes tiltakshaver.

Postadresse  
Lauvsneshaugen 25  
7770 FLATANGER

E-post:  
postmottak@flatanger.kommune.no

Besøksadresse

Telefon  
74221100  
Telefaks

Kontonr  
Bank: 44090700089  
Skatt:  
Org.nr

**Plassering i horisontalplanet:**

Bygget skal plasseres i henhold til vedlagt situasjonskart.

**Atkomst/avkjørsel:**

Avkjørsel fra privat vei i reguleringsplanområdet.

**Vannforsyning og kloakk:**

Det er privat vannverk for området, søknad om tilkoblingstillatelse for vann må rettes til Vik og Kvaløyseter vassverk SA.

Det er etablert og godkjent privat avløpssystem i reguleringsplanområdet. Kloakkavløp fra eiendommen skal tilkobles avløpsnettet for kloakk. Overvann/takvann føres til terreng.

**Godkjenning av ansvarsrett:**

Følgende foretak har erklært ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
HD Plan & Arkitektur AS	SØK tiltaksklasse 1
HD Plan & Arkitektur AS	PRO tiltaksklasse 1
Mester Bygg AS	UTF tiltaksklasse 1
Bragstad Maskin og transport AS	UTF tiltaksklasse 1
Comfort Flatanger AS	PRO, UTF tiltaksklasse 1
Namdal Takst og Byggtjenester AS	KTR tiltaksklasse 1

**Ansvar:**

Godkjennes som omsøkt med følgende ansvarsfordeling:

HD Plan & Arkitektur AS	Søker
HD Plan & Arkitektur AS	PRO arkitektur og bærende konstruksjoner.
Mester Bygg AS	Betong og tømrerarbeid.
Bragstad Maskin og transport AS	Grunnarbeid og utvendig VA.
Comfort Flatanger AS	Sanitærinstallasjoner.
Namdal Takst og Byggtjenester AS	Kontroll av lufttetthet i bygning og fuktsikring i våtrom.

**SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:****Planstatus:**

Reguleringsplan Kilbakkan bolig- og fritidsfelt.

**Dispensasjoner:**

Ingen

**Nabovarsling:**

Eiendommen er fritatt for nabovarsling.

**Kultur- og fornminner:**

Minner om tiltakshavers krav om: *aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8*, dersom det påtreffes upåviste, freda fornminner i forbindelse med byggeprosessen.

**Sikkerhet i bruk:**

Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 9 og 10 om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

**Avfall:**

Det skal være orden og ryddighet på byggeplassen til enhver tid. Dette for å forhindre forurensning av miljøet på og omkring eiendommen.

Bålbrenning av bygningsavfall på byggeplassen tillates ikke. Dette skal leveres til godkjent mottakssystem.

**Dokumentasjon ved tilsyn:**

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

**ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:****Anmodning om ferdigattest:**

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf § 8-1 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Ved endringer i forhold til tillatelsen, skal det innsendes oppdatert situasjonsplan og tegninger samt underretning om tiltakets plassering.

**Bortfall av tillatelse:**

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

**Klageadgang:**

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

*Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2021/508.*

Flatanger kommune  
Næring, miljø og teknisk avdeling

Øivind Strøm  
Konstituert Teknisk sjef

Gunnar Kvaløseter  
Saksbehandler byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.*

Kopi:

Cecilie Elshaug Ragnfrid Holberg Lindseth, Kvaløseterveien 16



## Flatanger kommune

Næring, miljø og teknisk

HD PLAN & ARKITEKTUR AS  
Havbruksparken Storlavika 7  
7770 FLATANGER

Deres ref:

Vår ref:  
2021/508-4

Saksbehandler:  
Gunnar Kvaløsæter

Dato:  
08.04.2022

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Kilmyra 23	Gnr/Bnr:	27/6/85
Tiltakshaver:	Cecilie Elshaug	Adresse:	Kvaløyseterveien 16 7770 Flatanger
Ansvarlig søker:	HD Plan & Arkitektur AS	Adresse:	Storlavika 7 7770 Flatanger
Tiltakets art:	Bolig med garasje	Bruksareal:	177,4 m <sup>2</sup>

**Midlertidig brukstillatelse gis fra den 8.04.2022** i henhold til søknad fra ansvarlig søker mottatt næring, miljø og teknisk avdeling Flatanger kommune 07.04.2022. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf § 8-1 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

#### Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket:

Dato for søknad om ferdigattest er satt til 01.07.2022

#### Gjenstående arbeider:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av søknad om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.
- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 8-1.

***Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2021/508.***

Flatanger kommune  
Næring, miljø og teknisk avdeling

Lars Morten Fløan  
Teknisk sjef

Gunnar Kvaløsæter  
Saksbehandler byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift.*

Kopi:

Cecilie Elshaug Ragnfrid Holberg Lindseth, Kvaløyseterveien 16

Postadresse  
Lauvsneshaugen 25  
7770 FLATANGER  
E-post:  
postmottak@flatanger.kommune.no

Besøksadresse

Telefon  
74221100  
Telefaks

Kontonr  
Bank: 44090700089  
Skatt:  
Org.nr

Kommunale eiendomsavgifter 2026: Renovasjon kr. 6.525,-, tilsyn/feiing bolig kr. 539,-, septiktømming kr. 2.969,- og abm.gebyr vann kr. 4.362,- + forbruksgebyr vann kr. 1.273,- . Fritak for eiendomsskatt t.o.m. 31.12.2032.

Oppgitte priser er inkl. mva.

Det er ingen restanser på eiendommen. Vi har sendt ut krav for 1. termin 2026 med forfall 01.04.2026.

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	27	Bruksnr:	6	Festenr:	85	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kilmyra 23, 7770 FLATANGER						
Dato:	16.03.2026	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:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5049 - FLATANGER  
Gårdsnummer: 27  
Bruksnummer: 6  
Festenummer: 85

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.03.2026 kl. 08:45  
Produsert av: Liv Unni Fløan - Flatanger  
Attestert av: Flatanger kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 31.05.2021  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 27 / 6 / 85	1 004,7 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200366	LINDSETH JON IVAR		Sveveien 9 7770 FLATANGER	1 / 2
Hjemmelshaver		100655	LINDSETH RAGNFRID HOLBERG		Sveveien 9 7770 FLATANGER	1 / 2
Fester		051281	ELSHAUG CECILIE		Kilmyra 23 7770 FLATANGER	1 / 2
Fester		180572	ELSHAUG JOHNNY		Kilmyra 23 7770 FLATANGER	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		051281	ELSHAUG CECILIE		Kilmyra 23 7770 FLATANGER	
Fester registrert hos Skatteetaten		180572	ELSHAUG JOHNNY		Kilmyra 23 7770 FLATANGER	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7148863	583842		1 004,7 m2	

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny festegrunn	31.05.2021	Tinglyst		31.05.2021	1749krm 31.05.2021
Oppmålingsforretning	2021-236	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 5049 - 27/6		Arealendring -1 004,7
	19-2021	Mottaker	5049 - 27/6/85		1 004,7

### Adresser

Adresstypenavn	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kilmyra	49157	23  EUREF89 UTM Sone 32 7148857	583842  Grunnkrets 0108 Vik Stemmekrets: 4 Vik Kirkesokn: 09110701 Flatanger Postnr.område: 7770 FLATANGER Tettsted:	Nei

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningssnr:</b> 301 044 844	Bebygd areal:	194,5	Ant. boliger:	1	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	177,4	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse: 24.06.2021
Nord: 7148862 Øst: 583848	Bruksareal totalt:	177,4	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 08.04.2022
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse					
Energikilder: Elektrisitet					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	177,4	0	177,4	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
49157 Kilmyra 23	H0101	Bolig	177,4	5	Kjøkken	1	2	27/6/85

23.03.2026 08:45

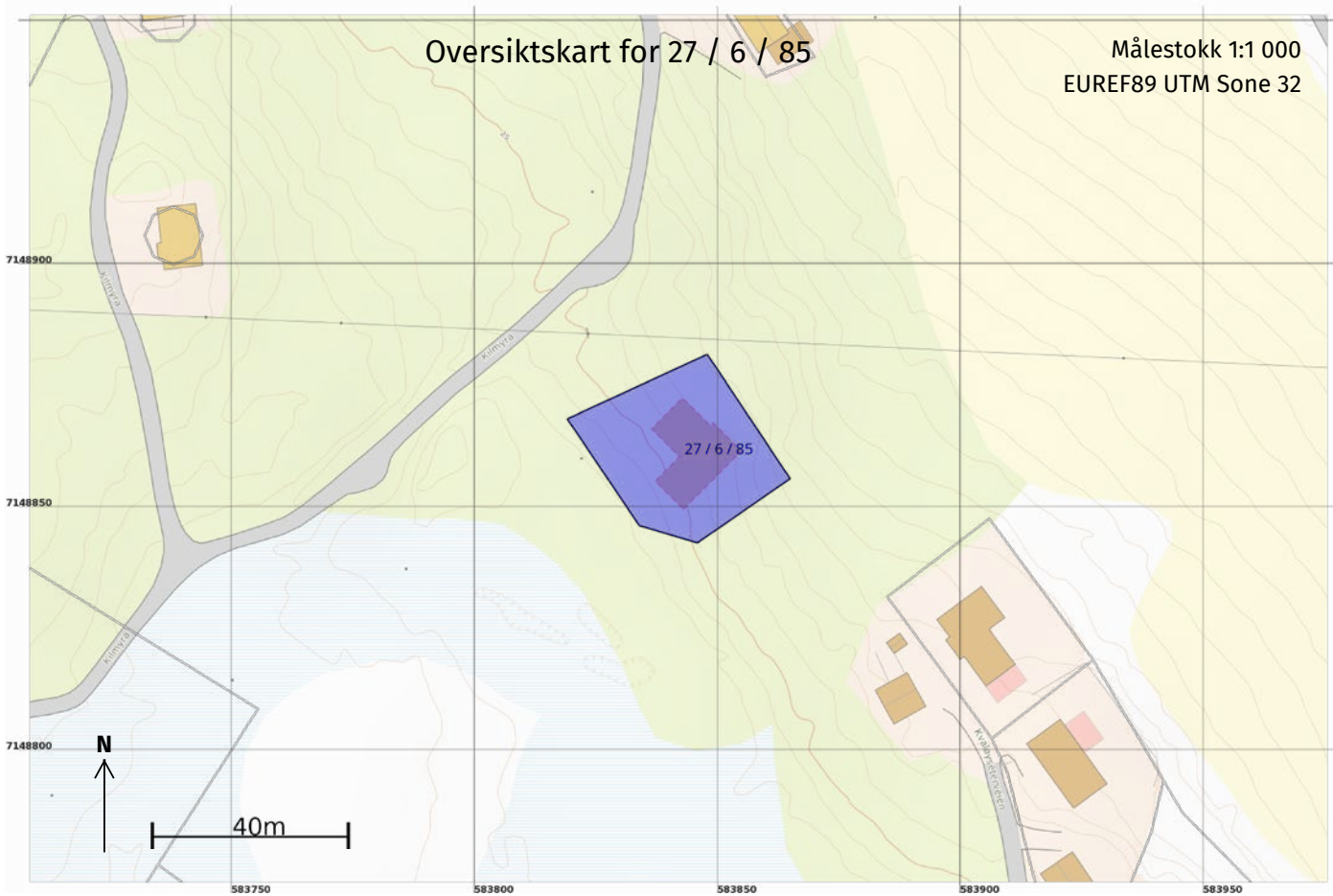
Matrikkelbrev for 5049 - 27 / 6 / 85

Side 3 av 7

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	051281	ELSHAUG CECILIE		Kilmyra 23 7770 FLATANGER
Tiltakshaver	180572	ELSHAUG JOHNNY		Kilmyra 23 7770 FLATANGER

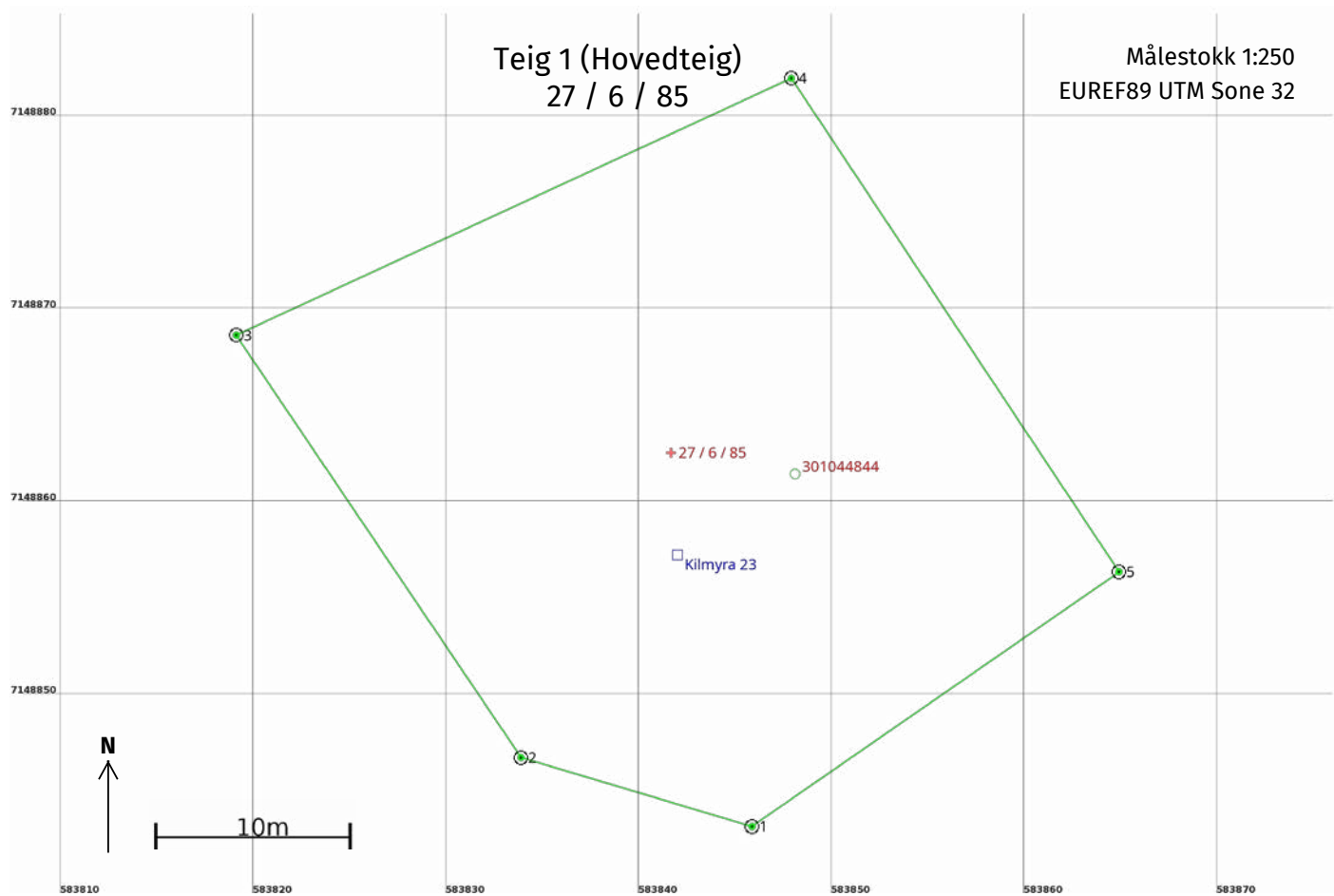
---



23.03.2026 08:45

Matrikelbrev for 5049 - 27 / 6 / 85

Side 5 av 7



23.03.2026 08:45

Matrikkelbrev for 5049 - 27 / 6 / 85

Side 6 av 7

## Areal og koordinater

Areal: 1 004,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7148863 Øst: 583842

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7148843,32	583845,87	Jordfast stein 12,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
2	7148846,89	583833,89	Jordfast stein 26,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
3	7148868,79	583819,13	Jord 31,70	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
4	7148882,10	583847,90	Jord 30,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
5	7148856,52	583864,90	Jord 23,16	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	



**Flatanger kommune**  
**Næring- miljø og teknisk**

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

**Vår ref:**  
2026/15-10

**Deres ref**

**Saksbehandler**  
Rita Johnsen Kvaløseter

**Dato**  
26.03.2026

---

**Eiendomsopplysninger for enebolig 27/6/85, Kilmyra 23, i Flatanger kommune**

Vedlagt følger de opplysninger vi har i kommunens arkiv vedr. bolig 27/6/85, Kilmyra 23.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk. Kloakk og vei er privat.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse, se vedlegg. Dato for å søke om ferdigattest var satt til 01.07.2022, men har ikke blitt søkt om.

*8 vedlegg.*

Vår ref. 2026/15–10 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen

Rita Johnsen Kvaløseter  
faglder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Vedlegg**

- 1 Matrikkelbrev - Kilmyra 23, 27-6-85
- 2 27-6-85, Byggetillatelse
- 3 27-6-85 Tegninger fasade
- 4 27-6-85, Tegning, snitt
- 5 27-6-85, Midlertidig brukstillatelse
- 6 Reguleringsplan Kilbakk
- 7 Kart – Kilbakk

---

**Postadresse**  
Lauvsneshaugen 25  
7770 FLATANGER

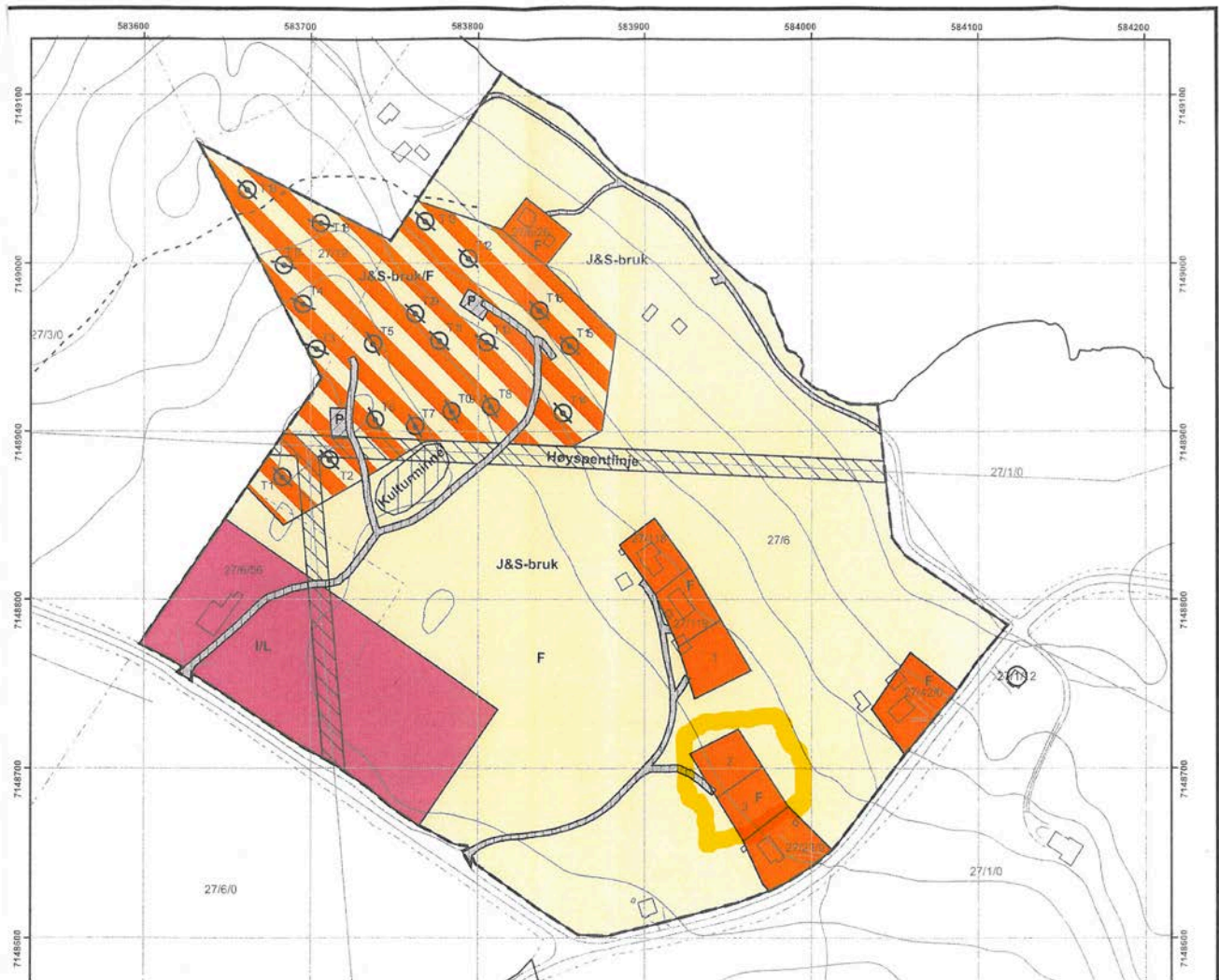
**Besøksadresse**  
Lauvsneshaugen 25

**Telefon**  
74221100

**Kontonr**  
Bank: 44090700089

**E-post:**  
postmottak@flatanger.kommune.no

**Org.nr.** 845153272



**TEG**

- PEL: f
- BYGG
- LAND
- OFFE
- FRICA
- FARE
- SPE

Regl.  
Kilb.

- SAKS
- 1. gan
- Offert
- 2. gan
- 3. gan
- Komm.
- PLAN

# TEGNFORKLARING

## PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

### BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 1)

-  Fritidsbebyggelse
-  Industri og lager

### LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 2)

-  Område for Jord- og skogbruk

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 3)

### FRICMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 4)

### FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 5)

-  Høyspentlinje

### SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 6)

-  Privat veg/parkering

### FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr. 7)




-  Felles Parkering

### KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2, ledd)

-  Fritidsbebyggelse / Jord og Skogbruk

### LINJESYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense

-  Eksisterende bygning
-  Punkt plassert hytte m/møneretning  
ikke juridisk bindende
-  Avkjørsel

Kartgrunnlag, FKB Statens kartverk

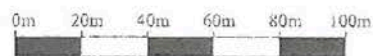
Plandata er digitalisert fra manuskart /GPS-målinger.

Digitalisering, redigering og grafisk utforming  
utført av **Potet'n**

UTM-WGS-84 sone 32

Ekvidistanse 5 meter

Kartmålestokk 1:2000



Målestokk 1:2000

Reguleringsplan med bestemmelser for:  
Kilbkan i Flatanger kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig høring fra ..... til .....

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

Kartblad: Digitalt uttak

Kartprodusent: Statens kartverk

SAKSNR

DATO

SIGN.

SAKSNR

TEGNNR

SAKSBEH.



7149100

7149000

7148900

7148800

7148700

7148600

Vik Midtre

Ragnfrid Holberg Lindseth og Jon Ivar Lindseth

Reg.nr.	03/44	Saksbeh.	MICK
21 FEB. 2005			
Ark kode P	27/6		
Ark kode S			
J.nr.	425	Dok nr.	26
Kassasjon			

# REGULERINGSPLAN

## KILBAKKEN BOLIG- OG FRITIDSFELT

Prosjektansvarlig er Jon Ivar Lindseth

Planarbeidet har foregått i nært samarbeid med Prevista/ Natura og Flatanger kommune.

Mars 2004  
rev. Juni 2004  
rev. Jan 2005

# INNHALDSFORTEGNELSE

1	<b>Reguleringsbestemmelser</b>	3
2 §1	<b>Generelt</b>	3
3 §2	<b>Byggeområder</b>	3
3.1	Fritidsbebyggelse med uthus	3
3.1.1	Plassering og utforming	3
3.1.2	Materialbruk og farger	4
3.1.3	Grad av utnytting	4
3.1.4	Terreng og vegetasjon	4
3.2	Boligbebyggelse	4
3.2.1	Materialbruk og farger	4
3.2.2	Grad av utnytting	5
3.2.3	Terreng og vegetasjon	5
3.3	Industriområdet	5
3.3.1	Bruk av området	5
4 §3	<b>Landbruksområder</b>	5
5 §4	<b>Spesialområder</b>	6
5.1	Privat veg	6
5.2	Frisiktzone	6
6 §5	<b>Fellesområder</b>	6
6.1	Felles avkjørsel	6
6.2	Felles parkeringsplass	6
7 §6	<b>Fellesbestemmelser</b>	6
7.1	Vilkår for utbygging	6
8	<b>Reguleringsplan godkjent</b>	7
9	<b>Reguleringskart, Kilbakken bolig- og fritidsfelt, vedlegg</b>	8
10	<b>Planbeskrivelse, Planområdet</b>	9
10.1	Beliggenhet	9
10.2	Eiendomsforhold og driftsforhold	9
10.3	Kvartærgeologiske forhold	9
10.4	Topografi	9
10.5	Vegetasjon i området	9
10.6	Bonitetsforhold og fauna	9
10.7	Tekniske anlegg og arealbruk i dag	9
10.8	Kulturminner	10
11	<b>Bakgrunn for planutarbeidelsen</b>	10
12	<b>Plan</b>	10
12.1	Adkomst	10
12.2	Vegtrafikkstøy	10
12.3	Arealdisponering	10
12.4	Form og farge	10
12.5	Terreng og landskapsbehandling	11
12.6	Parkering	11
12.7	Elektrisitet	11
12.8	Vannforsyning	11
12.9	Renovasjon	11
12.10	Privet	11
13.	100-meters beltet	12
14.	Endringer i planen jan.05	12

## 1 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Kilbakken bolig- og fritidsfelt dekker deler av eiendommen til Vik Midtre, gnr. 27 bnr. 6.

### 2 §1 Generelt

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på økonomisk kartverk i målestokk 1 :2000  
Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

\*Byggeområder

- Fritidsbebyggelse med uthus
- Boligbebyggelse
- Industriområde

\*Landbruksområder

\*Spesialområder

- Privat veg
- VA-Anlegg
- Frisiktsone

\*Fellesområder

- Felles avkjørsler
- Felles parkering

## 3 §2 Byggeområder

### 3.1 Fritidsbebyggelse med uthus

Gjelder tomtene nr. H1 - 20

#### 3.1.1 Plassering og utforming

- Det kan oppføres fritidsbebyggelse i form av frittliggende hytter med tilhørende uthus.
- Hver hytte med uthus skal tilpasses sin tomt.
- Hytter og uthus skal plasseres lavt i terrenget.
- Hyttenes plassering er angitt med nummererte peler i marken på hver tomt. Pelen skal ligge innenfor hyttas fire yttervegger.
- Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrenget er 30 cm i flatt terreng, og 110 cm i hellende terreng.
- For hytter som bygges på påler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.
- Evt. gjerde må i materialbruk og utforming underordnes naturpreget i området. Ved fargesetting benyttes jordfarger ( brunt, grått, rødt etc.)

### 3.1.2 Materialbruk og farger

- Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området med materialbruk som harmonerer med naturmiljøet omkring (tre, naturstein, skifer etc.)
- Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (rødt, grønt, brunt etc.)
- Taktekking skal utføres med materialer som har matt og mørk virkning.
- Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

Detaljsspørsmål avgjøres i forbindelse med ordinær byggesøknad.

### 3.1.3 Grad av utnytting

- På hver tomt kan det oppføres ei hytte, ett uthus / anneks.
- Samlet bebygd areal skal ikke overstige 110 m<sup>2</sup>.
- Takvinkel 22 – 40 grader.
- Hyttene bygges 1 til 1.5 etasje. Raffhøyde maks. 300 cm, gavlhøyde maks. 800 cm.
- Tomter som ligger inntil felles avkjørsel kan opparbeide egen avkjørsel og inntil to biloppstillingsplasser på egen tomt.

### 3.1.4 Terreng og vegetasjon

- Terrenningrep skal i størst mulig grad unngås. Nødvendige terrenningrep skal repareres slik at naturpreget gjenopprettes.
- Eventuelle overskuddsmasser etter terrenningrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende på omgivelsene.
- Overordna vegetasjon skal ha preg av naturlig åpen trevegetasjon. Hytteeierne kan ivareta sin interesse for utsikt mot sjøen når den ikke går på bekostning av naboens behov for skjermning.

## 3.2 Boligbebyggelse

Gjelder tomtene B1 – 3

### 3.2.1 Materialbruk og farger

- Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området mht. utforming, materialer og fargevirkning.
- Taktekking skal utføres med tekningsmateriale som har en matt eller mørk virkning.
- Evt. gjerde må i materialbruk og utforming underordnes naturpreget i området mht. utforming og fargevirkning.

Detaljsspørsmål avgjøres i forbindelse med ordinær byggesøknad.

### **3.2.2 Grad av utnytting av nye og eksisterende boligtomter**

- Tillatt bebygd areal (BYA) 30%.
- Takvinkel 22-45 grader.
- Maks gesimshøyde 800 cm.

### **3.2.3 Terreng og vegetasjon**

- Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås. Nødvendige terrenginngrep skal repareres slik at naturpreget gjenoprettes.
- Eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende på omgivelsene.
- Overordna vegetasjon skal ha preg av naturlig åpen trevegetasjon. Boligeierne kan ivareta sin interesse for utsikt når det ikke går på bekostning av naboens behov for skjermning.

## **3.3 Industriområde**

### **3.3.1 Bruk og utnyttelse av området**

- Området skal brukes til industri, lagerplass for båter og lignende
- Maks høyde på bygninger 800 cm.
- Tillatt bebygd areal (BYA) 25%.

## **4 § 3 Landbruksområde**

Området skal benyttes til tradisjonelt landbruksformål.

## **5 § 4 Spesialområder**

### **5.1 Privat veg**

Det er planlagt nytt veganlegg ,og utbedring av deler av eksisterende veier.

### **5.2 Frisiktsone**

Avkjørslene skal plasseres slik at de oppfyller de krav som stilles for Fv.493.  
Avkjørslene skal holdes ryddet for vegetasjon. Frisiktsone til fylkesveg er satt til 4 x 102 m..

## **5 § 5 Fellesområde**

### **5.3 Felles avkjørsel**

Adkomsten til området går via felles avkjørsler:  
FA1: felles avkjørsel for oppsitterne i hyttefelt H nr. 8 – 16 og 20.  
FA3: felles avkjørsel for oppsitterne i boligfelt B nr.1-3.  
FA4: felles avkjørsel for oppsitterne i hyttefelt H nr. 1 -7, 17 – 19, for industriområdet og for felles parkeringsplass til hyttebebyggelsen.

### **5.4 Felles parkeringsplass**

Ved avkjørsel FA4 er det felles parkering for hyttebebyggelsen.

## **6 § 6 Fellesbestemmelser**

Hytter med godkjent kloakkanlegg kan ha innlagt vann. Som privet kan benyttes vannklosett.  
Hytter uten godkjent kloakkanlegg , skal benytte biologisk komposteringsklosett.  
Klosettypen skal godkjennes i forbindelse med godkjenning av byggesøknad.

### **7.1 Vilkår for utbygging**

- Før byggetillatelse kan gis, skal det legges fram avtale med g. nr 27 bnr 6. om bruk av vei inn i området.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Kilmyra 23  
7770 FLATANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anders BorgsøTelefon: 928 92 938  
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre