



aktiv.

Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID

**Flott fritidseiendom med kystlinje
I total renoverert og påbygd hytte I 4
soverom**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waagø@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Selger: Elisabeth Kristiansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 107/107 kvm
Tomtstr.: 1328.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1707250021

Flott fritidseiendom med kystlinje I total renoverert og påbygd hytte I 4 soverom

Aktiv eiendomsmegling v/Anniken Waagø har gleden av å presentere Foldavegen 705- en unik eiendom med kystlinje. Beliggenheten er flott og tomten er romslig. Videre kan eiendommen skilte med flott opparbeidet tomt og påbygd og renoverert hytte.

Verdt å merke seg:

Hytte med sjøgrense
Totalrenovt og påbygd hytte
Nytt rør-i-rør anlegg og innlagt vann
Nytt og oppgradert skjult elektrisk anlegg
Tak, vindu og vegger ble satt inn ny i 2019
Flott opparbeidet uteområde

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Kommunaleavgifter	80
Kommunal tilknytning	81
Feierrapport	82
Vedtekter for hyttegrend	83
Boligmappa	86
Matrikkelrapport	87
Bygningsskisser	94
Planstatus	101
Kart arealplan	102
Kart planforslag	103
Nabolagsprofil	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 138 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom og vindfang

2. etasje

BRA-i: 50 m² 4 Soverom og TV-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

138 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Det er byggemeldt en utvendig bod, men denne er ikke bygd.

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

Kommentar: Snekkerarbeid i egenregi. Rørlegger, elektriker og maler (våtrom) utført av godkjente foretak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1328.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1328,30 kvm.

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

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger fint til ca fem minutter fra Foldereid. Hytten ligger i enden av den private hyttevegen.

Adkomst

Enkel adkomst fra hovedveien, med tinglyst veirett frem til hytten.

Offentlig kommunikasjon

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Buss: Bogan, Linje 660, 23-701

Bygningssakkyndig

Svein Kristian Skeie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig i 2 etasjer. Grunnmur av pilerer. Veggkonstruksjon i reisverk, med malt stående trekledning. Takkonstruksjon i pult-taks form med tekking av stålplater.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i stål. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert snøfangere på tilbygg oppført i 2019, men mangler på den gamle delen.

Snøfangere er montert på den siden som har terrasser.

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon av selvberende pulttakstoler.

Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble på kaldtloft avdekket avføring fra mus. Eier var klar over dette, og har også angitt dette i egenerklæringen, og skriver at det er oppdaget en åpning

som nå er tettet.. Eier opplyste også om det de ikke har registrert mus inne i selve hytta. Avviket anbefales og holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Det anbefales at forekomst av avføring fra mus holdes under oppsikt.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hovedytterdør tar litt i øvre kant og er litt vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres. Døra bør justeres litt på hengslene for å hindre slitasje som kan redusere levetiden

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har spilevegg på den ene siden og vegg på den andre siden. Det er derfor ikke behov for rekkverk, men det skal være håndlist på begge sider. Spilevegg har åpning større en 10cm

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det må monteres håndlist på begge sider. Det bør settes inn flere spiler slik at åpning mellom dem blir under 10c

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk var vanskelig å måle da dusjkabinett er over sluk. Årstall: 2025 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er begrenset fall på gulv fra døråpning til dusjkabinett, ca 5-7mm. Sluk er under kabinett, og der er det visuelt påvist at sluk er noe nedsenket.

Konsekvens/tiltak:

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

Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett, da dette forhindrer mye vannsøl i rommet. Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å holde den åpen

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk ligger under kabinett, derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring

Konsekvens/tiltak:

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredning under vask er en eldre skrivepult. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert eget avløp fra vaskemaskin. Eier forklarte at avløps-slange ble lagt i dusjkabinett når vaskemaskin ble brukt. Avløpsrør fra vask går igjennom vegg. Det er åpning mellom rør og kledning og ingen mansjett/tetting.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres eget avløp for vaskemaskin. Rørgjennomføring i vegg ved servant må tettes

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er begrenset ventilasjon da alle vinduer mangler luftespalte, og det finnes ikke lufteventiler i vegg.

Lufting skjer nå via åpningsvinduer

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassen bygd i impregnerte materialer. Delvis anlagt på bakke, og delvis anlagt på impregnerte bærebjelker understøttet impregnerte søyler som er festet i søylesko på fundament. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på deler av terrassen som ligger over 0,5 meter fra bakke. Glassrekkverk på andre deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Grunnet sikkerhet, må det bygges rekkverk der høyde til terreng er over 0,5 meter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Toalett, kobling av rør til utslipp av spill vann er utført av comfot. resten av badet er utført av magne service as (rør til kjøkken, blandebatteri, oppvaskmaskin, vann kjøkken,vann til dusj, varmtvannsbereder og ute kran og minirensanlegg

Arbeid utført av: Magne service, og comfot kolvereid,og k- plan, og Nte

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er lagt avretnings masse med fall, våtromsbelegg, og nytt sluk

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt vann til hytta

Arbeid utført av: Torbjørn wennevik

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er mus på loftet, fant mulig en åpning har tettet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nte har fått i oppdrag å gå over deler av anlegget

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arebeide er gjort av oss

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nærmeste nabo har tinglyst at hun skal ha parabol ledning over tomten. jeg har nå koblet antenne ledningen er nå koblet opp i vår parabol. Nabo har tillatelse til å gå over vår tomt til nedgang til sjøen

Tilleggs kommentar:

Hytten er medlem i Vestre bogan hyttefelt. Vestre bogan hytteforening har ei privat strømnnett på område, slik at strøm forbruk blir utregnet 1-2 ganger i året Nye eiere av hytten har mulighet å sette opp naust og båt utlegg

Innhold

1.etg: Stue/kjøkken, bad/vask og vindfang

2.etg: 4 soverom og TV-stue

Standard

1.etasje:

Stue/Kjøkken: Gulv med laminat. Vegger og tak med beiset panel.

Bad/vask: Gulv med vinylbelegg m/oppbrett. Vegger og tak med beiset panel.

VF: Gulv med laminat. Vegger og tak med beiset panel.

2.etasje:

Sov 1: Gulv med laminat. Vegger med beiset panel og tak med malt panel

Sov 2: Gulv med laminat. Vegger og tak med malt panel

Sov 3: Gulv med laminat. Vegger og tak med malt panel

Sov 4: Gulv med malt furu/gran. Vegger og tak med malt panel.

TV-stue Gulv med laminat. Vegger og tak med beiset panel

Fritidsbolig fra 1982, med større oppgraderinger og tilbygg fom 2019. Oppgradering og tilbygg vurderes i god håndverksmessig utførelse. Fint opparbeidet uteområde, med noe beplantning og terrasser. Noe av terrassene er overbygd med tak. Det vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt. Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp i stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, tilbygg fra 2019. Fasade/kledning har stående bordkledning, og den er byttet på hele hytta i forbindelse med tilbygg i 2019. Det er lagt vindsperre, sløyfer og lekter med lufting. Takkonstruksjon av selvbærende pulttakstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er satt inn i forbindelse med tilbygg og reovering i 2019, men ved stikkprøver viste produksjonsdato fra 2017. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen bygd i impregnerte materialer. Delvis anlagt på bakke, og delvis anlagt på impregnerte bærebjelker understøttet impregnerte søyler som er festet i søylesko på fundament.

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat, på ett av soverommene er det malt gran/furu gulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Noe av panelet er beiset og noe

malt. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag på opprinnelig del fra byggeår, bjelkelag på tilbygg fra 2019. Bygget er oppført med bjelkelag på dragere og søyler, derfor ingen behov for radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noen dører i malt heltre furu av eldre årgang.

VÅTROM:

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og faktura. Badet har panel i tak og vegger, vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med WC, innredning med vask stående på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggene har panel. Taket har panel. I og med at det er panel på vegger i våtsonen, anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett for å begrense vannsøl på vegger. Området rundt vask bør også vises litt ekstra oppmeksomhet da vannsøl på vegg kan forekomme. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Noe lagt med rør i rør. Vannledninger på bad var lagt åpent med forkrommet kobber-rør. Det er ikke montert rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 167 liter. Varmepumpe (luft til luft), installert i 2024. Nytt skap med automatsikringer fra 2021.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av fjell. Bygget står på pilerer i fjell. Vann renner uhindret rundt pilarene og bort fra bygget. Det er ved befaring ikke registrert noen oppsamling av vann under bygget. Hytten står på pilerer. På gammel del er det murte søyler med teglstein anlagt på fundament, på ny del støpte pilerer.

Lett skrånet tomt, stort sett fjellgrunn. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er privat grunnboret brønn. Septikktank er fra 2019. Anlegget er av typen Klargestor BA, ett godkjent minirensanlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hytten har blitt bygd på og totalrenovert ut og innvendig siden 2019. Uteområdet har blitt opparbeidet de siste par årene. Det er offentlig godkjent omlegging av bekken, og dette er gjort av fagfolk ifølge selger.

Modernisert/Påkostet år

2019

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd. Det er Telenorsignal på eiendommen.

Parkering

Det er parkering på egen tomt.

Solforhold

Det er meget gode solforhold, fra morgen til kveld. Ved midtsommer har du solen på verandaen frem til ca kl 22 på kvelden.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89933742

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er tilknyttet privat strømnnett igjennom Vestre Bogan hytteforening. I vedtektene fremgår følgende under §2: Strømmordninga består av et felles abonnement, med kapasitet på 126 Ampere. For at det skal bli strøm nok til alle hytter, må fordelingen bli deretter. Hytteeiere som skal ha mer strøm, må derfor ordne med eget strømmopplegg og strømmabonnement.

Styret i Vestre Bogan Hyttegrend opplyser følgende pr 17.07.2025: All strøm i Vestre Bogan Hyttegrend leveres gjennom ett felles abonnement og deles likt mellom 7 hytter. Vedtektene er nå endret slik at enhver som ønsker å oppgradere strømkapasiteten må etablere eget strømmabonnement. Fellesanlegget har ikke kapasitet til å dekke utvidede strømbehov for enkeltbrukere utover dagens bruk. Dette gjelder også for eiendommen som nå er til salgs. Det foreligger ikke noen rettighet eller garanti for særskilt strømkapasitet.

Denne eiendommen vil trolig ikke klare å ligge innenfor maks kapasitet for felles strømforsyning for hyttefeltet slik den er oppbygd i dag. Eiendommen må da enten tilpasse det elektriske anlegget til å ligge innenfor tilgjengelig strømkapasitet på fellesanlegget eller må koble seg til egen strømforsyning. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne/gjennomføre, og alle kostnader forbundet med dette. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe 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.

Feieattest: Notat fra feier: 15.03.2024; ikke kontrollert, ikke forskritsmessig/godkjent stige på tak. Neste estimerte feiing er satt til 18.03.2028.

Info strømforsyning

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er tilknyttet privat strømnnett igjennom Vestre Bogan hytteforening. I vedtektene fremgår følgende under §2: Strømforsyning består av et felles abonnement, med kapasitet på 126 Ampere. For at det skal bli strøm nok til alle hytter, må fordelingen bli deretter. Hytteeiere som skal ha mer strøm, må derfor ordne med eget strømforsyning og strømforsyning.

Styret i Vestre Bogan Hyttegrennd opplyser følgende pr 17.07.2025: All strøm i Vestre Bogan Hyttegrennd leveres gjennom ett felles abonnement og deles likt mellom 7 hytter. Vedtektene er nå endret slik at enhver som ønsker å oppgradere strømforsyningen må etablere eget strømforsyning. Fellesanlegget har ikke kapasitet til å dekke utvidede strømbehov for enkeltbrukere utover dagens bruk. Dette gjelder også for eiendommen som nå er til salgs. Det foreligger ikke noen rettighet eller garanti for særskilt strømforsyning.

Denne eiendommen vil trolig ikke klare å ligge innenfor maks kapasitet for felles strømforsyning for hyttefeltet slik den er oppbygd i dag. Eiendommen må da enten tilpasse det elektriske anlegget til å ligge innenfor tilgjengelig strømforsyning på fellesanlegget eller må koble seg til egen strømforsyning. Kjøper påtar seg risikoen

både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne/gjennomføre, og alle kostnader forbundet med dette. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 3 175

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 818 019

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 400

Velforening

Vestre bogan hyttegrend, se vedlegg for hyttegrenden sine vedtekter.

Info vannavgift

Hytten er en del av et privat vannverk, pr i dag er det ingen vannavgift, men kjøper er kjent med at det kan komme avgift på et senere tidspunkt.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

VESTRE BOGAN HYTTEGREN

Organisasjonsnummer

915 684 750

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 11 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/139/11:

11.07.1900 - Dokumentnr: 900100 - Utskifting

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1900 - Dokumentnr: 900100 - Utskifting

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 232 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 232 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1964 - Dokumentnr: 853 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1964 - Dokumentnr: 853 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1977 - Dokumentnr: 219 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver:EDEL BOGAN MEIDAL f 06 12 1945
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1977 - Dokumentnr: 219 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver:EDEL BOGAN MEIDAL f 06 12 1945
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1988 - Dokumentnr: 5318 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1988 - Dokumentnr: 5318 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1998 - Dokumentnr: 3365 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1998 - Dokumentnr: 3365 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2001 - Dokumentnr: 100 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2001 - Dokumentnr: 100 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2015 - Dokumentnr: 1218815 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 23.06.1995 med doknr 3988
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2015 - Dokumentnr: 1218815 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 23.06.1995 med doknr 3988
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2015 - Dokumentnr: 1218815 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:12
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2015 - Dokumentnr: 1218815 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:12
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:15

Bestemmelse om vannrett

Opprinnelig tinglyst 15.07.1971 med doknr 3478

Uteglemt registrert i gnr. 139 bnr. 4. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:15

Bestemmelse om vannrett

Opprinnelig tinglyst 15.07.1971 med doknr 3478

Uteglemt registrert i gnr. 139 bnr. 4. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:15

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse

Uteglemt registrert i gnr. 139 bnr. 4. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:15

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse

Uteglemt registrert i gnr. 139 bnr. 4. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:17

Bestemmelse om vannrett

Opprinnelig tinglyst 17.12.1982 med doknr 10827

Servitutter inntatt i festekontrakten registrert i feil eiendom.

Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:17

Bestemmelse om vannrett

Opprinnelig tinglyst 17.12.1982 med doknr 10827

Servitutter inntatt i festekontrakten registrert i feil eiendom.

Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:17
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:17
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:13
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 30.10.1990 med doknr 9341
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:13
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 30.10.1990 med doknr 9341
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:13
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:13
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1624 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:14
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 15.02.1979 med doknr 1340
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1624 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:14
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 15.02.1979 med doknr 1340
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1624 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:14
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1624 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:14
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 211092 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:16
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 17.12.1982 med doknr 10828
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 211092 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:16
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 17.12.1982 med doknr 10828
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 211092 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:16
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde kratt og trær som er til sjenanse
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 211092 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:16
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde kratt og trær som er til sjenanse
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 465353 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:19
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 465353 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:19
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2018 - Dokumentnr: 1554987 - Boret
Rettighetshaver: Bogan Marion Grindberg
Fnr: 210941 42692
Rettighetshaver: Bogan Øystein

Fnr: 120240 45585
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2018 - Dokumentnr: 1554987 - Borett
Rettighetshaver: Bogan Marion Grindberg
Fnr: 210941 42692
Rettighetshaver: Bogan Øystein
Fnr: 120240 45585
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2020 - Dokumentnr: 3338253 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4
Elektronisk innsendt

16.11.2020 - Dokumentnr: 3338253 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4
Elektronisk innsendt

11.07.1900 - Dokumentnr: 900100 - Utskifting
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 232 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1964 - Dokumentnr: 853 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1988 - Dokumentnr: 5318 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1998 - Dokumentnr: 3365 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2001 - Dokumentnr: 100 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2015 - Dokumentnr: 1218815 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 23.06.1995 med doknr 3988
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2015 - Dokumentnr: 1218815 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:12
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:15
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 15.07.1971 med doknr 3478
Uteglemt registrert i gnr. 139 bnr. 4. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:15
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Uteglemt registrert i gnr. 139 bnr. 4. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:17
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 17.12.1982 med doknr 10827
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert i feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:17
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:13
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 30.10.1990 med doknr 9341
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:13
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1624 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:14
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 15.02.1979 med doknr 1340
Servitutter inntatt i festekontrakten registrert på feil eiendom.
Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2016 - Dokumentnr: 1624 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:14
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde trær og kratt som er til sjenanse
Servitutter heftet i feil eiendom. Rettet etter tingl. §18. 30.03.2016 KTS.
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 211092 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:16
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig tinglyst 17.12.1982 med doknr 10828
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 211092 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:16
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å rydde kratt og trær som er til sjenanse
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 465353 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:19
Overført fra: Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2025 - Dokumentnr: 297543 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Elektronisk innsendt

15.06.2015 - Dokumentnr: 532570 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5060 Gnr:139 Bnr:4

15.06.2015 - Dokumentnr: 532570 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1751 Gnr:139 Bnr:4 Fnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 8122 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1751 Gnr:139 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1278366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5051 Gnr:139 Bnr:11

16.05.2025 - Dokumentnr: 548826 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:5060 Gnr:139 Bnr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommentar: Det er byggemeldt en utvendig bod, men denne er ikke bygd.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Selger har sendt inn søknad om ferdigattest 11.06.2025.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Det er innlagt vann fra brønn som eier har investert i sammen med grunneier Arve Bogan. Det er godkjent avløpsanlegg.

Privat vei med tinglyst veirett.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan vedtatt

Dato

Planen vedlagt Ja

LNFR BFE

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg

3 vedlegg

Kommentar

I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE 01, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen 139/11 foreslått satt av til fritidsboligformål. I praksis er dette en videreføring fra gjeldende plan hvor eiendommen er innenfor BFEområde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 390 (Omkostninger totalt)

88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 888 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 891 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf

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

Totalt kr: 93 200

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Marøyvegen 6, 7900 Rørvik

Salgsoppgavedato

14.01.2026





















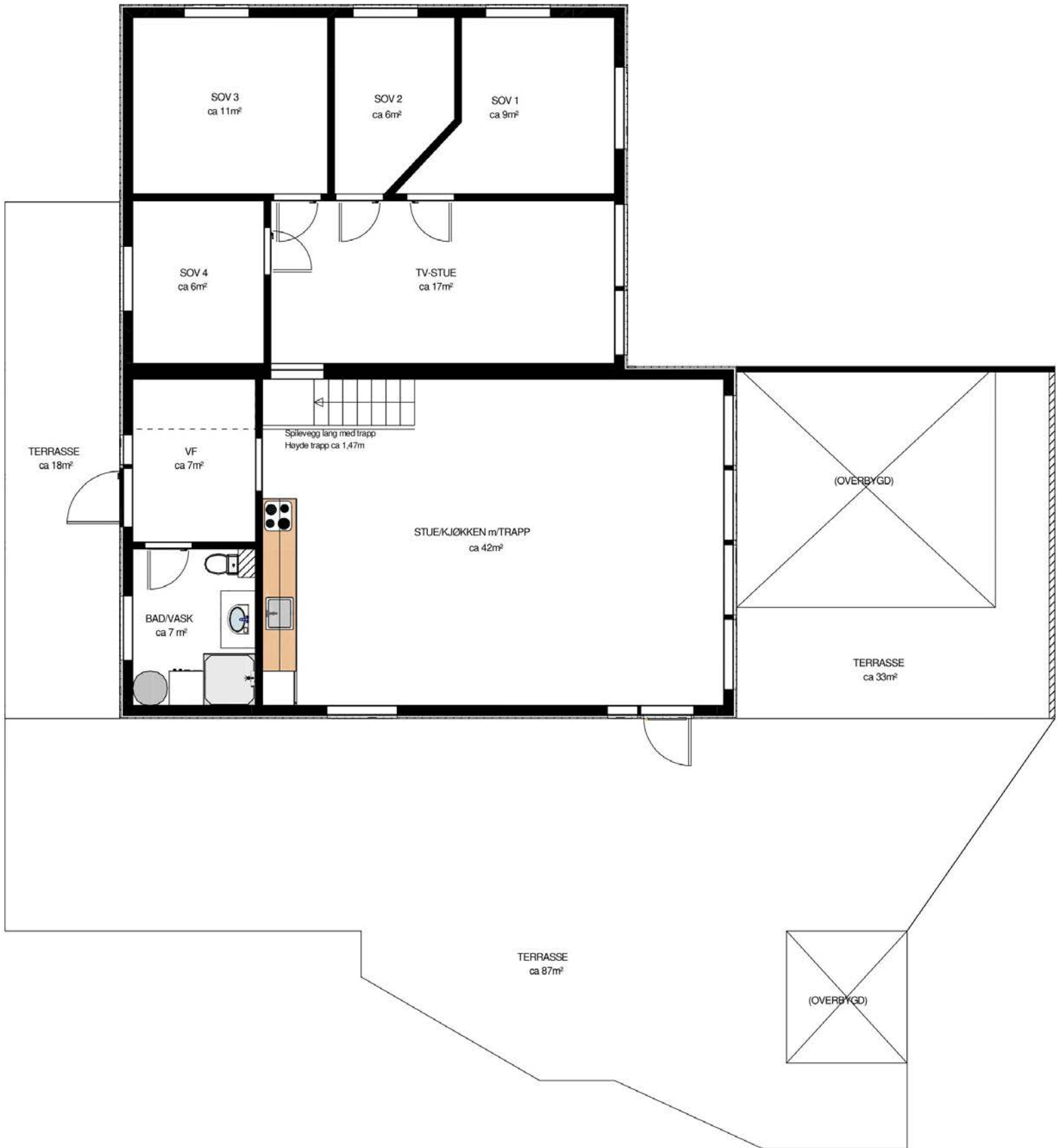








Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentelige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



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

 Fritidsbolig

 Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 139, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 22528-1003

Referansenummer: YJ1514

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kristian Skeie

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Svein Kristian Skeie

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeeregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i ca 1982 (iflg eier) og senere restaurert i 2019/2020. Tilbygg oppført i 2019. Generelt veldig godt vedlikeholdt bygg, med gode løsninger. Tomta er stort sett naturtomt med noe beplantning. Stort uteområde med terrasser. Oppgruset adkomstvei og parkeringsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner og nedløp i stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, tilbygg fra 2019. Fasade/kledning har stående bordkledning, og den er byttet på hele hytta i forbindelse med tilbygg i 2019. Det er lagt vindspærre, sløyfer og lekter med lufting.
Takkonstruksjon av selv bærende pulttakstoler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er satt inn i forbindelse med tilbygg og renovering i 2019, men ved stikkprøver viste produksjonsdato fra 2017.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen bygd i impregnerte materialer. Delvis anlagt på bakke, og delvis anlagt på impregnerte bærebjelker understøttet impregnerte søyler som er festet i søylesko på fundament.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat, på ett av soverommene er det malt gran/furu gulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Noe av panelet er beiset og noe malt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag på opprinnelig del fra byggeår, bjelkelag på tilbygg fra 2019.
Bygget er oppført med bjelkelag på dragere og søyler, derfor ingen behov for radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innendig har boligen malte fyllingsdører. Noen dører i malt heltre furu av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og faktura. Badet har panel i tak og vegger, vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med WC, innredning med vask stående på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Veggene har panel. Taket har panel. I og med at det er panel på vegger i våtsonen, anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett for å begrense vannsøl på vegger. Området rundt vask bør også vises litt ekstra oppmeksomhet da vannsøl på vegg kan forekomme.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Noe lagt med rør i rør. Vannledninger på bad var lagt åpent med forkrommet kobber-rør. Det er ikke montert rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 167 liter
Varmepumpe (luft til luft), installert i 2024
Nytt skap med automatsikringer fra 2021.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygget står på pilarer i fjell. Vann renner uhindret rundt pilarene og bort fra bygget. Det er ved befaring ikke registrert noen oppsamling av vann under bygget.
Hytten står på pilarer. På gammel del er det murte søyler med teglstein anlagt på fundament, på ny del støpte pilarer.
Lett skrånet tomt, stort sett fjellgrunn.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er privat grunnboret brønn.
Septikktank er fra 2019. Anlegget er av typen Klargester BA, ett godkjent minirensanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

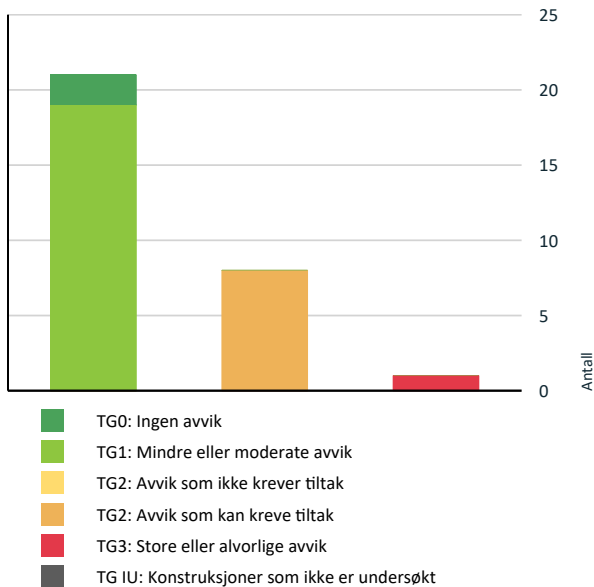
Fritidsbolig

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

Det er byggemeldt en utvendig bod, men denne er ikke bygd.

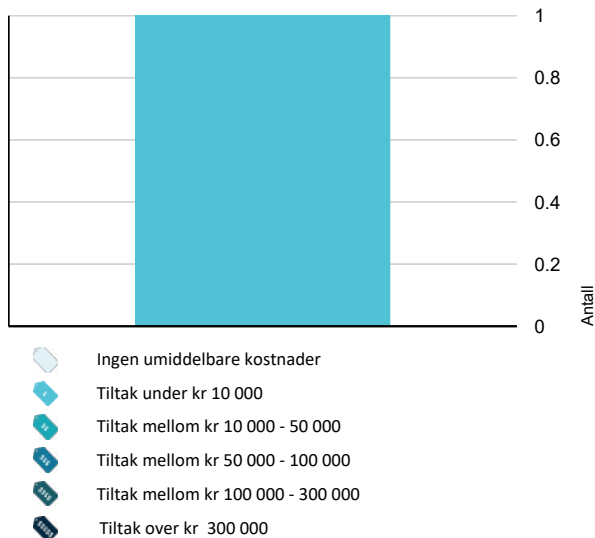
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1982

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier. Vesentlig oppgradering de 6 siste årene.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Gjennomgående bra standard med vesentlig oppussing og tilbygg de siste årene.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg på ca 57 m2
2020	Modernisering	Eksisterende del totalrenovert. Alle yttervegger bortsett fra en vegg er skiftet ut. Bjelkelag er fra byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert snøfangere på tilbygg oppført i 2019, men mangler på den gamle delen. Snøfangere er montert på den siden som har terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, tilbygg fra 2019. Fasade/kledning har stående bordkledning, og den er byttet på hele hytta i

Tilstandsrapport

forbindelse med tilbygg i 2019. Det er lagt vindsperre, sløyfer og lekter med lufting.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av selv bærende pulttakstoler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble på kaldtloft avdekket avføring fra mus. Eier var klar over dette, og har også angitt dette i egenerklæringen, og skriver at det er oppdaget en åpning som nå er tettet.. Eier opplyste også om det de ikke har registrert mus inne i selve hytta. Avviket anbefales og holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales at forekomst av avføring fra mus holdes under oppsikt.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er satt inn i forbindelse med tilbygg og renovering i 2019, men ved stikkprøver viste produksjonsdato fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Hovedytterdør tar litt i øvre kant og er litt vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døra bør justeres litt på hengslene for å hindre slitasje som kan redusere levetiden.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen bygd i impregnerte materialer. Delvis anlagt på bakke, og delvis anlagt på impregnerte bærebjelker understøttet impregnerte søyler som er festet i søylesko på fundament.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrassen som ligger over 0,5 meter fra bakke. Glassrekkverk på andre deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Grunnet sikkerhet, må det bygges rekkverk der høyde til terreng er over 0,5 meter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, på ett av soverommene er det malt gran/furu gulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Noe av panelet er beiset og noe malt. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag på opprinnelig del fra byggeår, bjelkelag på tilbygg fra 2019.

Radon

Bygget er oppført med bjelkelag på dragere og søyler, derfor ingen behov for radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har spilevegg på den ene siden og vegg på den andre siden. Det er derfor ikke behov for rekkverk, men det skal være håndlist på begge sider. Spilevegg har åpning større en 10cm

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndlist på begge sider. Det bør settes inn flere spiler slik at åpning mellom dem blir under 10cm

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører. Noen dører i malt heltre furu av eldre årgang.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og faktura. Badet har panel i tak og vegger, vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med WC, innredning med vask stående på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel. I og med at det er panel på vegger i våtsonen, anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett for å begrense vannsøl på vegger. Området rundt vask bør også vises litt ekstra oppmerksomhet da vannsøl på vegg kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk var vanskelig å måle da dusjkabinett er over sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er begrenset fall på gulv fra døråpning til dusjkabinett, ca 5-7mm. Sluk er under kabinett, og der er det visuelt påvist at sluk er noe nedsenket.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett, da dette forhindrer mye vannsøl i rommet. Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig for å holde den åpen.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under kabinett, derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredning under vask er en eldre skrivepult.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert eget avløp fra vaskemaskin. Eier forklarte at avløps-slange ble lagt i dusjkabinett når vaskemaskin ble brukt. Avløpsrør fra vask går igjennom vegg. Det er åpning mellom rør og kledning og ingen mansjett/tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres eget avløp for vaskemaskin.
Rørgjennomføring i vegg ved servant må tettes.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig med hulltaking da det var kjøkkeninnredning og yttervegger på tilliggende konstruksjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Noe lagt med rør i rør. Vannledninger på bad var lagt åpent med forkrommet kobber-rør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset ventilasjon da alle vinduer mangler luftespalte, og det finnes ikke lufterventiler i vegg. Lufting skjer nå via åpningsvinduer

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe (luft til luft), installert i 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Nytt skap med automatsikringer fra 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget står på pilarer i fjell. Vann renner uhindret rundt pilarene og bort fra bygget. Det er ved befaring ikke registrert noen oppsamling av vann under bygget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på pilarer. På gammel del er det murte søyler med teglstein anlagt på fundament, på ny del støpte pilarer.

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånet tomt, stort sett fjellgrunn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Septiktank er fra 2019. Anlegget er av typen Klargestor BA, ett godkjent minirensanlegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

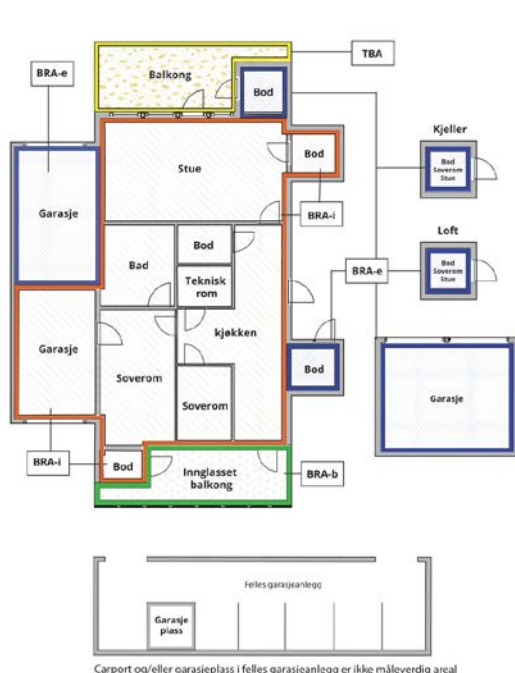
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boden
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 byggteknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	57			57	138
Etasje 2	50			50	
SUM	107				138
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Vindfang		
Etasje 2	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, TV-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er byggemeldt en utvendig bod, men denne er ikke bygd.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Snekkerarbeid i egenregi. Rørlegger, elektriker og maler (våtrom) utført av godkjente foretak.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Elisabeth Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	139	11		0	485.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foldavegen 705

Hjemmelshaver

Kristiansen Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger vakkert til nede ved Indre Follafjord. Lett tilgjengelig med FV 17 like ved. Ca 5 km fra Foldereid sentrum

Adkomstvei

Det er felles avkjøring fra FV 17 for flere hytter i området. Egen privat vei ned til hytta.

Tilknytning vann

Privat vann. Grunnvann

Tilknytning avløp

Avløp via kjemisk avløspanlegg, godkjent

Regulering

Kommunedelplan, Nærøysund kommune

Om tomten

Lett skrånet tomt mot sjøen

Tinglyste/andre forhold

I flg eier ligger det en vannledning over tomten som fører til naboeiendommen. Dette er ikke tinglyst.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
280 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YJ1514>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250021	
Selger 1 navn	
Elisabeth Kristiansen	
Gateadresse	
Foldavegen 705	
Poststed	Postnr
FOLDEREID	7985
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89933742

Document reference: 1707250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: EK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	toalett, kobling av rør til utslipp av spill vann er utført av komfort. resten av badet er utført av magne service as (rør til kjøkken, blandebatteri, oppvaskmaskin, vann kjøkken,vann til dusj, varmtvannsbereder og ute kran og minirensanlegg
Arbeid utført av	Magne service, og komfort kolvereid,og k- plan, og Nte

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er lagt avretnings masse med fall, våtromsbelegg, og nytt sluk
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt vann til hytta
Arbeid utført av	Torbjørn wennevik

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er mus på loftet, fant mulig en åpning har tettet
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Nte har fått i oppdrag å gå over deler av anlegget
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeide er gjort av oss

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nærmeste nabo har tinglyst at hun skal ha parabol ledning over tomten. jeg har nå koblet antenne ledningen er nå koblet opp i vår parabol. Nabo har tillatelse til å gå over vår tomt til nedgang til sjøen

Document reference: 1707250021

Tilleggs kommentar

Hytten er medlem i Vestre bogan hyttefelt. Vestre bogan hytteforening har ei privat strømnett på område, slik at strøm forbruk blir utregnet 1-2 ganger i året. Nye eiere av hytten har mulighet å sette opp naust og båt utlegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

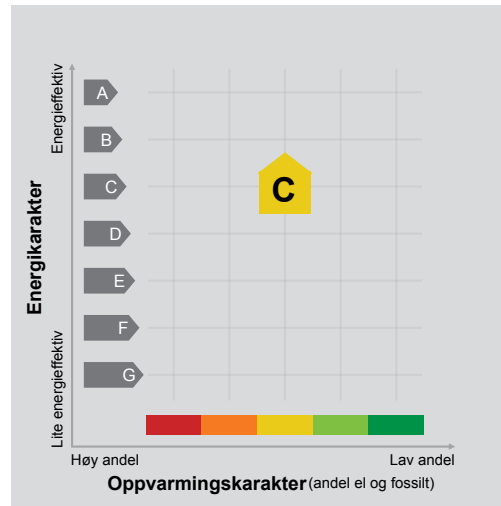
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth kristiansen	0b1e8b18abc4bd43af2dd 4bb15847468be900704	20.05.2025 08:03:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1707250021

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

Adresse	Foldavegen 705
Postnummer	7985
Sted	FOLDEREID
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186862953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127369
Dato	28.05.2025



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

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

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

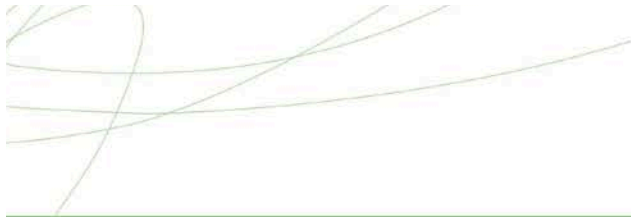
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Nærøysund Kommune

Adresse Postboks 133, 7901

Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 139 **Bruksnr.:** 11

Adresse: Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID

Referanse: 1707250021

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		1609
Branntilsyn, feiing		406
Eiendomsskatt		1160

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 139 **Bruksnr.:** 11

Adresse: Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID

Referanse: 1707250021

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: mandag 17. mars 2025 11:26
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8368556

Ny melding om din Infoland®-ordre #8368556

Ordre referanse: 1707250021

17-03-2025 11:25:47 Notat fra feier: 15.03.2024; ikke kontrollert, ikke forskriftsmessig/godkjent stige på tak. Neste estimerte feiing er satt til 18.03.2028.

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

Productdata

Matrikkel: 5060/139/11/0/0 Id: 154985951 Label: Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID H0101 Type: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Bygningstype: 161 FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Etasjer: 1 Bruksareal_bygning: 0.0 Adresse: Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID Etasjekode: H0101 Bruksareal: 0.0 Andelseier0: Elisabeth Kristiansen Bygningsnummer: 186862953 Enheter: 1 Etasjenummer: 1 Husnr: 705 Gateadresse: Foldavegen Postnr: 7985 CadastreKey: 5060-139-1

Vedtekter for Vestre Bogan hyttegrend

§1 Navn

Foreningens navn er: "Vestre Bogan Hyttegrend".

§2 Formålsparagraf

Foreningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for medlemmenes trivsel og sikkerhet. Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

Drifte felles vedlikehold av vei, felles strøm, felles vannanlegg, felles vinterbrøyting og vedlikehold av felles søppel-stativ.

Arbeide for å få til tilfredsstillende ordning for båtutlegg til alle feltets hytter. Sørge for at nødvendig rydding i feltets friareal blir utført.

§3 Geografisk område

Området er inntegnet på et kart (fra Nærøy kommune) som inngår som en del av vedtektene. Alle hytter innenfor avmerket område inngår i Vestre Bogan Hyttegrend. I alt åtte hytter.

§4 Medlemskap

Alle hytter som benytter felles parkeringsplasser og vei og er tilknyttet felles strømmnett og vannanlegg, er pliktige medlemmer. Alle medlemmer har stemmerett. Det er kun en stemme pr. hytte.

§5 Styret

Foreningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Bare en fra hver hytte bør sitte i styret samtidig. Styremedlemmene velges på årsmøtet. Leder velges hvert år, styremedlemmer hvert 3. år.

Styret skal innkalle til og avholde årsmøte, iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser. Forvalte foreningens eiendeler/eiendom samt føre kontroll med foreningens økonomi og etter behov opprette komiteer eller personer til spesielle oppgaver og etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representere foreningen utad.

Styret holder møte når leder bestemmer, eller på forespørsel fra de øvrige styremedlemmene. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Fra styremøtene føres det referat/protokoll som godkjennes av de møtende.

Styret er beslutningsdyktig når leder og to styremedlemmer møter. Forretningsfører har signaturrett og tegner og forplikter på vegne av "Vestre Bogan Hyttegrend".

Referat fra møter skal distribueres til medlemmene snarest etter avholdt møte.

§ 6 Kontingent

Årsmøtet fastsetter kontingenten. Giro for innbetaling sendes ut til medlemmene etter årsmøtet.

§7 Økonomi

Foreningen skal føre regnskap. Regnskapet skal godkjennes av en revisor (regnskapskyndig person).

Lagets arbeids- og regnskapsår følger kalenderåret.

§8 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet og holdes hvert år innen utgangen av juni.

Årsmøtet innkalles med minst 14 dagers varsel til medlemmene.

Forslag til saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må sendes til styret senest 6 uker før årsmøtet.

Styremedlemmene har stemmerett men de deltar ikke i avstemning som gjelder bedømmelsen av styrets egne disposisjoner.

Styret fastsetter dagsorden for årsmøtet. Den skal omfatte:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsmelding
3. Revidert regnskap
4. Arbeidsplan for kommende år
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av: styreleder, styremedlemmer, revisor, valgkomite for neste årsmøte

Stemmegeving kan skje ved fullmakt.

§9 Oppløsning

Oppløsning av "Vestre Bogan Hyttegrend" kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje må vedtaket gjentas enstemmig. Det velges et avviklingsstyre som skal forstå avviklingen. Det ordinære styret kan velges som avviklingsstyre og får stilling som avviklingsstyre dersom intet valg foretas.

§ 10 Vedtektsendringer

Eksisterende vedtekter kan kun endres på ordinært årsmøte. Det skal stå i innkallingen hva endringen går ut på. Gyldig vedtak krever minst 2/3 flertall. Forslag til vedtektsendringer må sendes skriftlig senest 6 uker før årsmøtet. Endring av § 9 Oppløsning, krever enstemmighet.

§11 Registrering i Enhetsregisteret

Vestre Bogan Hyttegrend skal registreres i Enhetsregisteret og opplysningene skal oppdateres i forbindelse med valg av nytt styre og vedtektsendringer.

Vedtatt på stiftelsesmøte 3.07.2015



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CML6793
Matrikkel: 5060-139/11/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Elisabeth Kristiansen



Adresse:
Foldavegen 705,
7985 FOLDEREID

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Kursfortegnelse (IM) - Kursfortegnelse - 16.05.2022 19:35:00	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-05-24
Samsvarserklæring IM - Tilk jacuzzi, soverom, utelys veranda	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-05-24
Sluttkontroll R1 IM - Tilk jacuzzi, soverom, utelys veranda	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-05-24
Risikovurdering R1 IM - Tilk jacuzzi, soverom, utelys verand	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-05-24
Samsvarserklæring. Opplegg for varmpumpe.pdf	BINDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-03-19
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko. Opplegg for varmpumpe.pdf	BINDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-09-12
Risikovurdering. Renseanlegg Biodisc .pdf	BINDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-08-08
Sluttkontroll. Renseanlegg Biodisc.pdf	BINDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-08-08
Samsvarserklæring. Renseanlegg.pdf	BINDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-08-08

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenshet:	Gårdsnr 139, Bruksnr 11	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	311 Ytre-Foldereid
Veiadresse:	Foldavegen 705, gatenr 51000	Valgkrets:	12 Kolvereid
	7985 Foldereid	Kirkesogn:	9110807 Nærøy
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.06.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 328,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenshet.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenshet.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenshet.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenshet.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Sammenslåing	Forretning:	16.05.2025	Avgiver	5060/139/20	-842,9
	Matrikkelført:	09.05.2025	Mottaker	5060/139/11	842,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.10.2020	Berørt	5060/139/4	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2020	Berørt	5060/139/11	0,0
			Berørt	5060/139/12	0,0
			Berørt	5060/139/18	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.10.2020	Avgiver	5060/139/4	-842,9
	Matrikkelført:	16.11.2020	Berørt	5060/139/11	0,0
			Berørt	5060/139/18	0,0
			Mottaker	5060/139/20	842,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/139/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/139/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.06.2015	Avgiver	5060/139/4	-497,2
	Matrikkelført:	11.06.2015	Tidligere festegrunn	1751/139/4/8	0,0
			Mottaker	5060/139/11	497,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.06.2015	Avgiver	5060/139/4	-7 310,3
	Matrikkelført:	11.06.2015	Berørt	5060/139/11	0,0
			Berørt	5060/139/12	0,0
			Berørt	5060/139/13	0,0
			Berørt	5060/139/14	0,0
			Berørt	5060/139/15	0,0
			Berørt	5060/139/16	0,0
			Berørt	5060/139/17	0,0
			Berørt	5060/149/1	0,0
			Mottaker	5060/139/18	7 310,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.06.2015	Avgiver	5060/139/4	-522,5
	Matrikkelført:	11.06.2015	Berørt	5060/139/11	0,0
			Tidligere festegrunn	1751/139/4/7	0,0
			Mottaker	5060/139/12	522,5
Kartforretning	Forretning:	03.06.2015	Berørt	1751/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2015	Berørt	1751/139/3/3	0,0
			Berørt	1751/139/3/5	0,0
			Berørt	1751/139/4/6	0,0
			Berørt	1751/139/4/10	0,0
			Berørt	1751/139/4/11	0,0
			Berørt	5060/139/2	0,0
			Berørt	5060/139/3	0,0
			Berørt	5060/139/4	0,0
			Berørt	5060/139/11	0,0
			Berørt	5060/139/12	0,0
			Berørt	5060/149/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Foldavegen 705	H0101	Fritidsbolig	45,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186862953			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Foldavegen 705	H0101	Fritidsbolig	60,0	Kjøkken	2		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annen tjenesteyting	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.07.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	186862953 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0			60,0	60,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Kristiansen Elisabeth	170669

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Foldavegen 705	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annen tjenesteyting	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	12,0	Igangset.till.:	08.03.2021
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300871496			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0		12,0		12,0		12,0

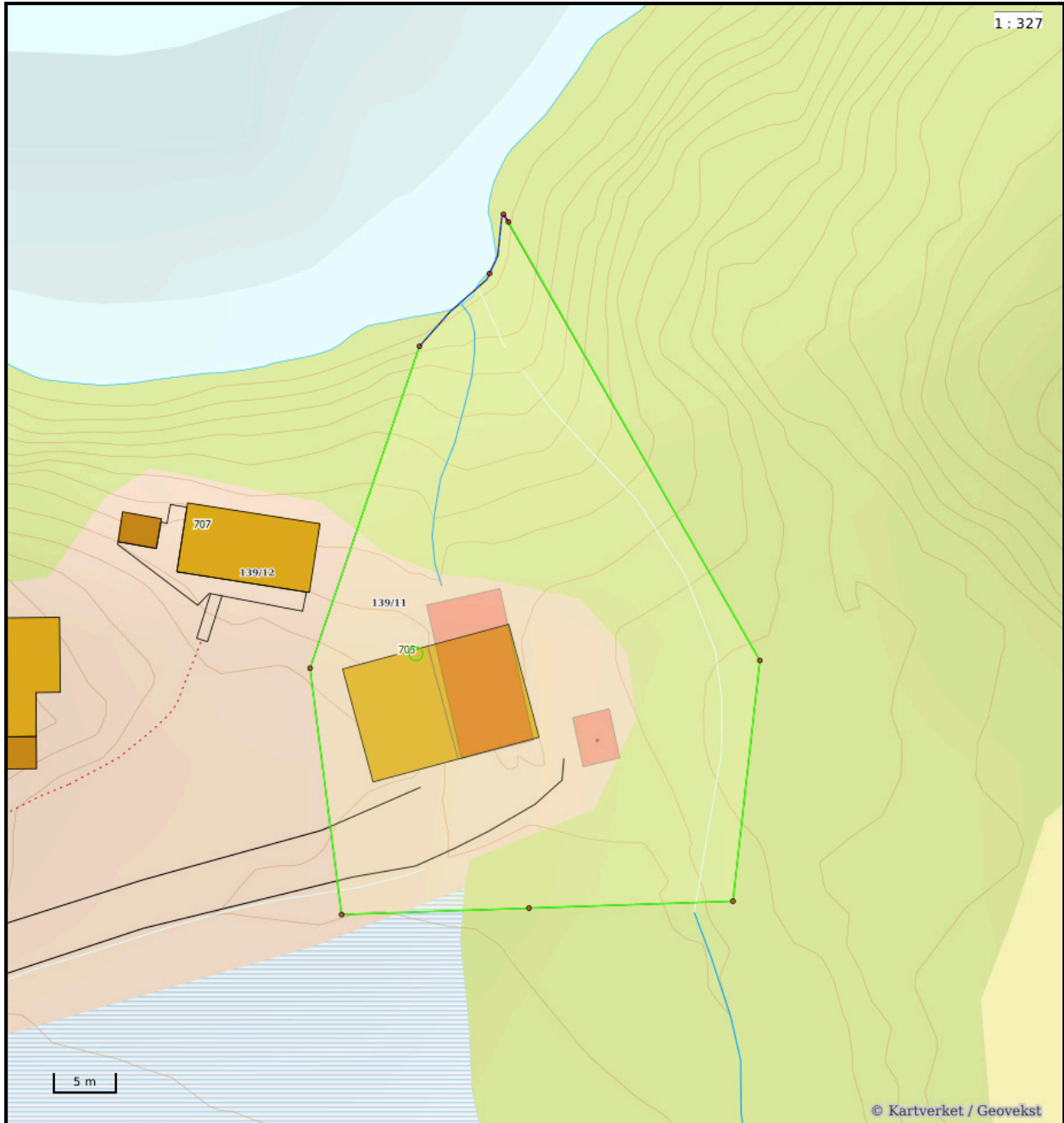
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristiansen Elisabeth	170669

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

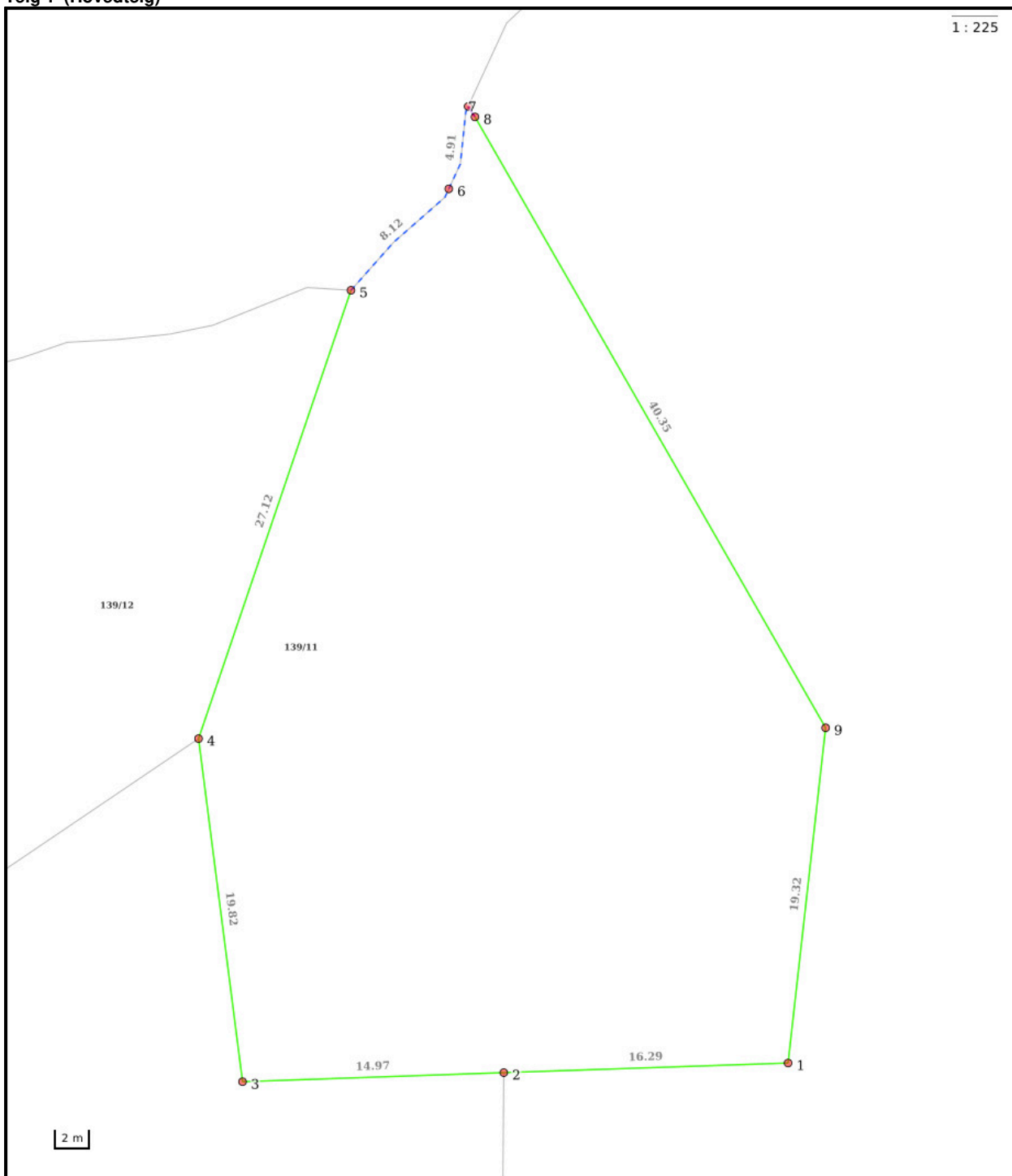
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 225



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 328,30m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

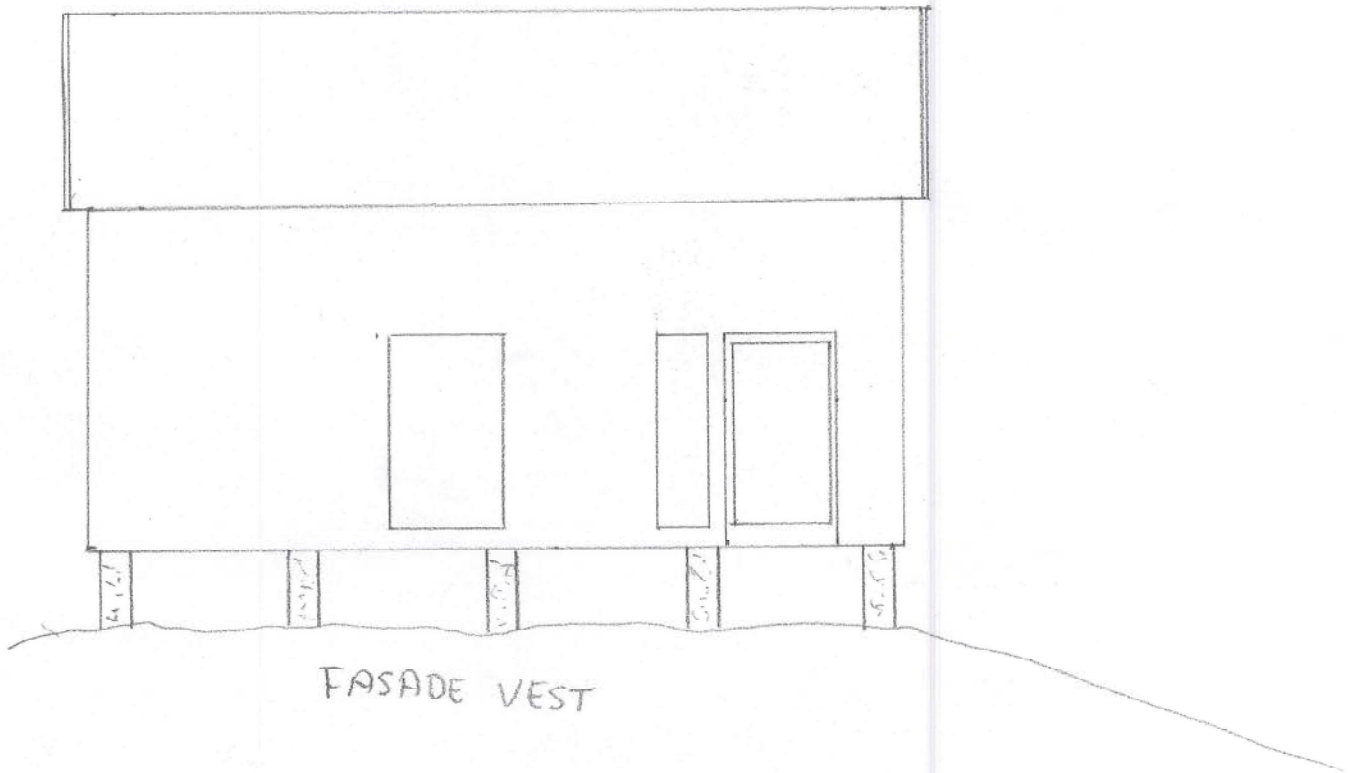
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 204 798,76	650 677,07	16,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 204 796,67	650 660,91	14,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 204 794,73	650 646,07	19,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 204 814,06	650 641,70	27,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 204 840,45	650 647,95	8,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 204 846,76	650 652,98	4,91m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	20		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
7	7 204 851,57	650 653,64	0,71m	Ukjent	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 204 851,01	650 654,08	40,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 204 818,08	650 677,39	19,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

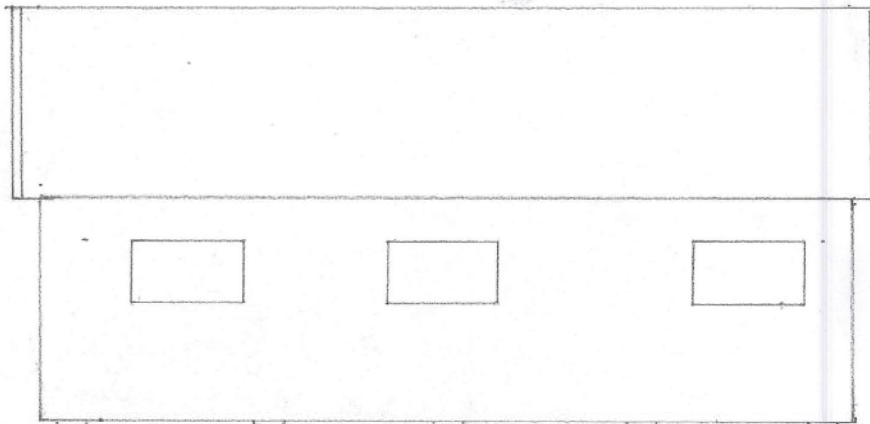
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

MÅLESTOKK 1:50

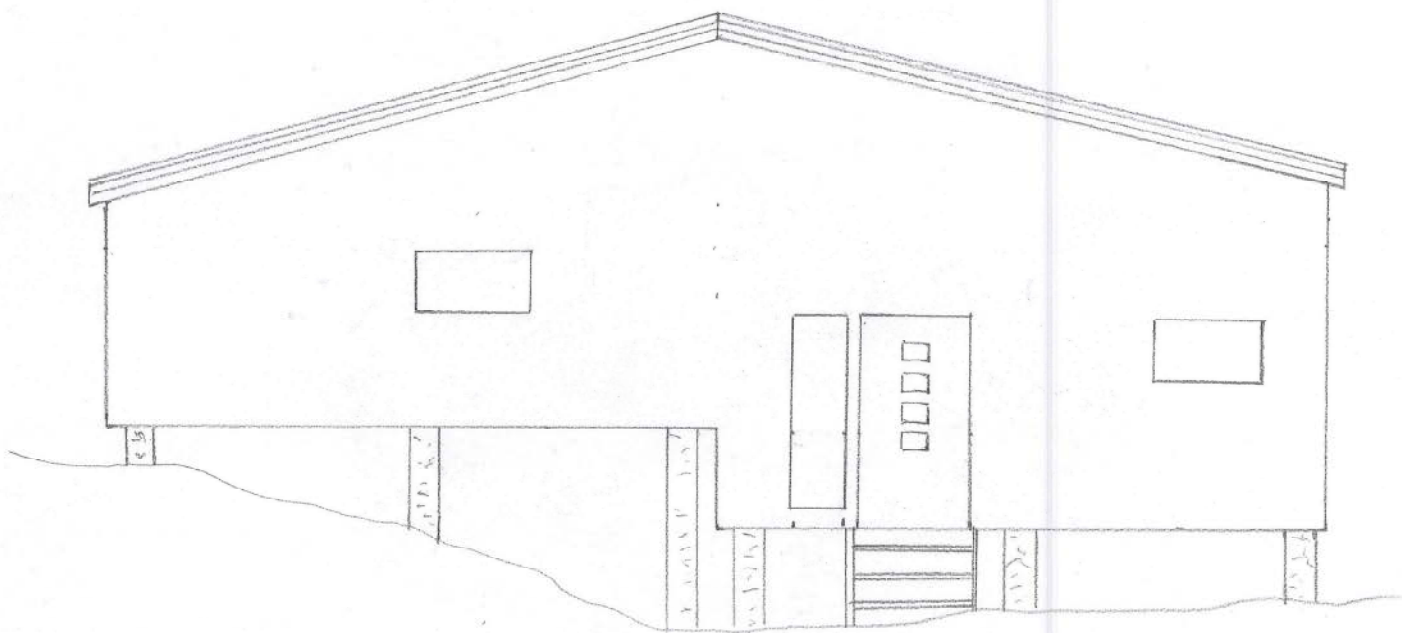


MÅLESTÖCK 1:50



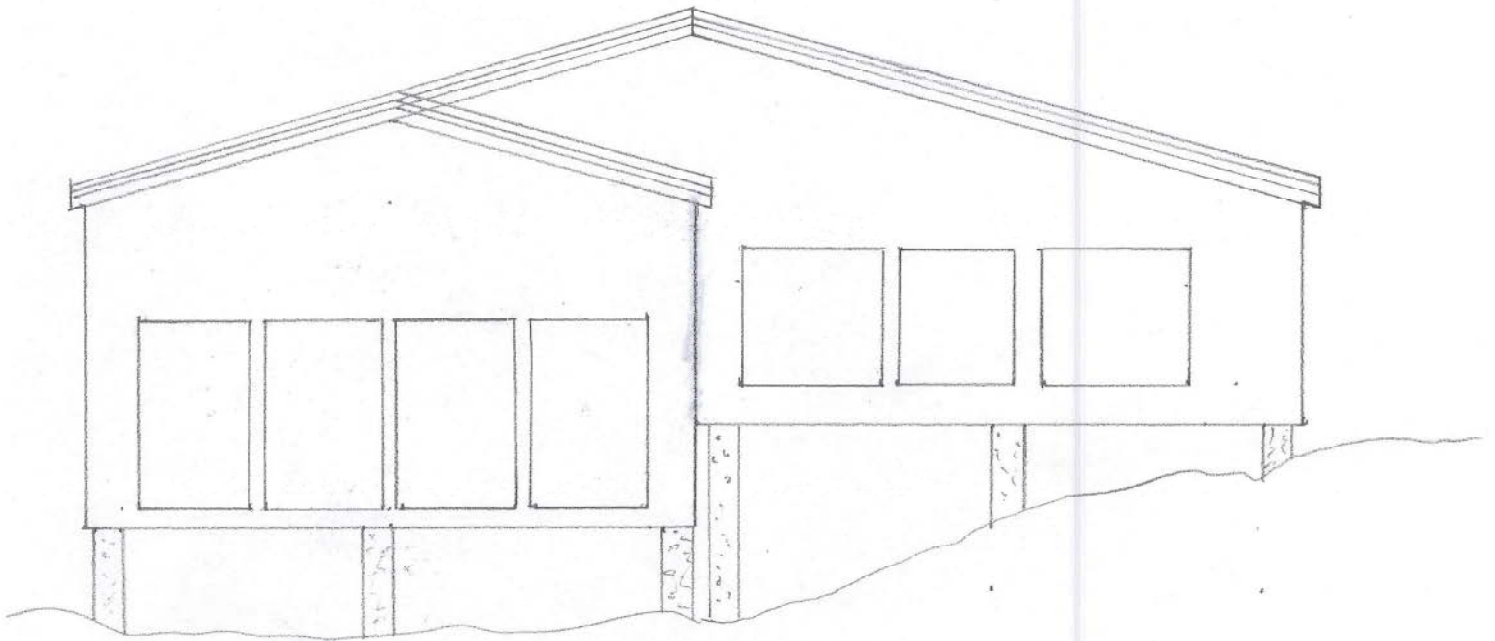
FASADE ØST

MÅLESTOKK 1:50



FASADE SØR

MÅLESTORCK 1:50

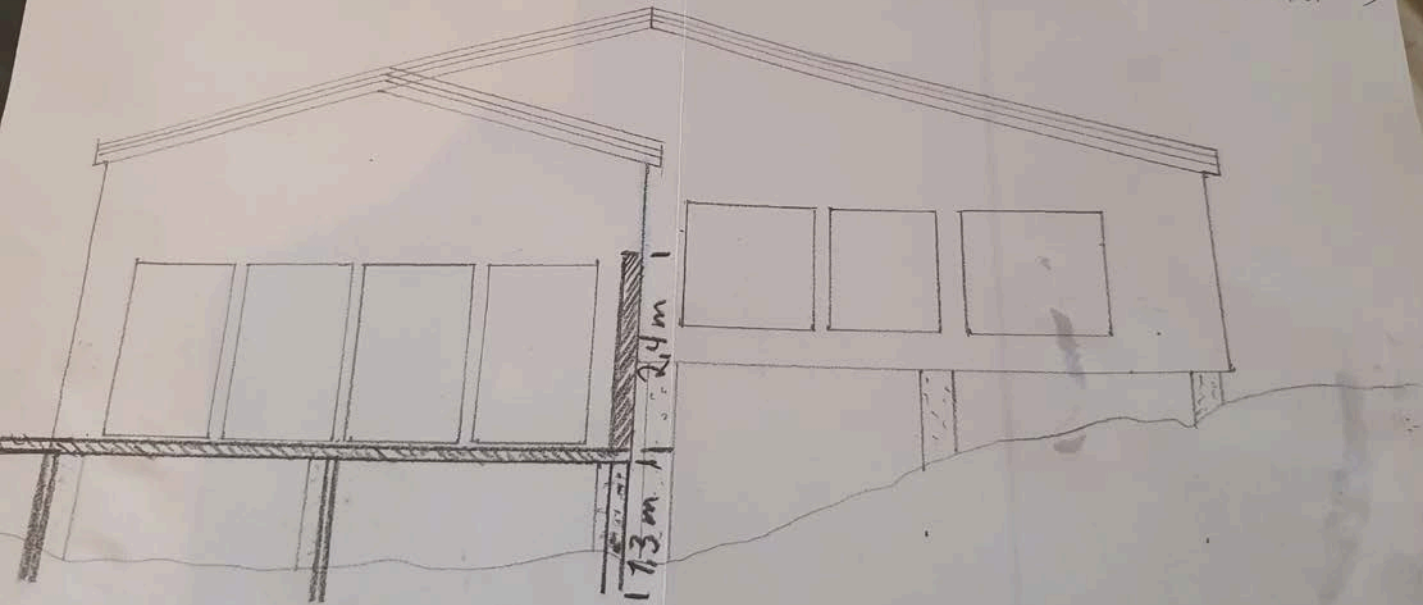


FASADE NORD

MÅLESTOKK 1:50

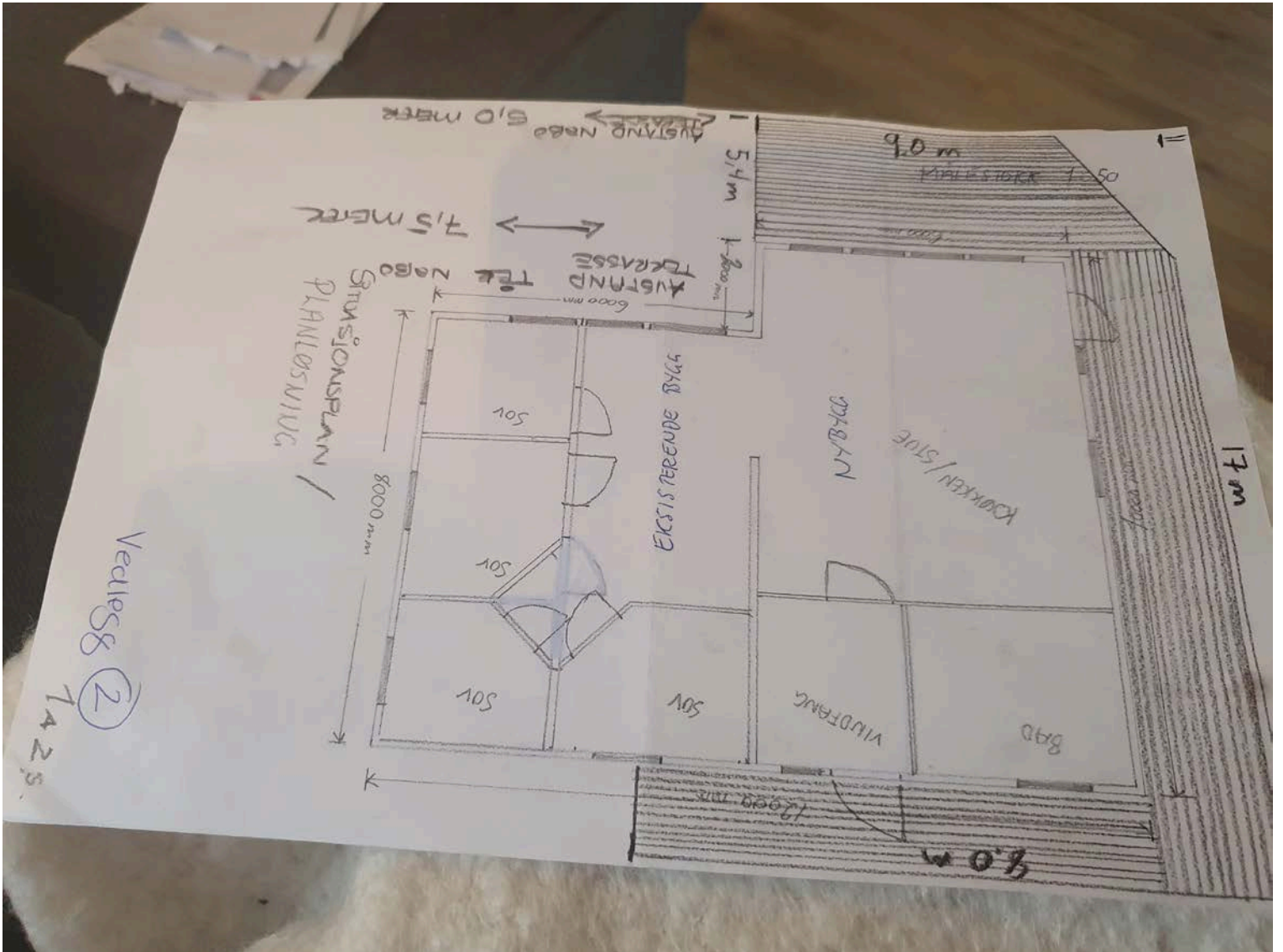
veelegg

Leveg utforming:
LIKT SOM HYTTEVEGG (HELVEGG
SVART)

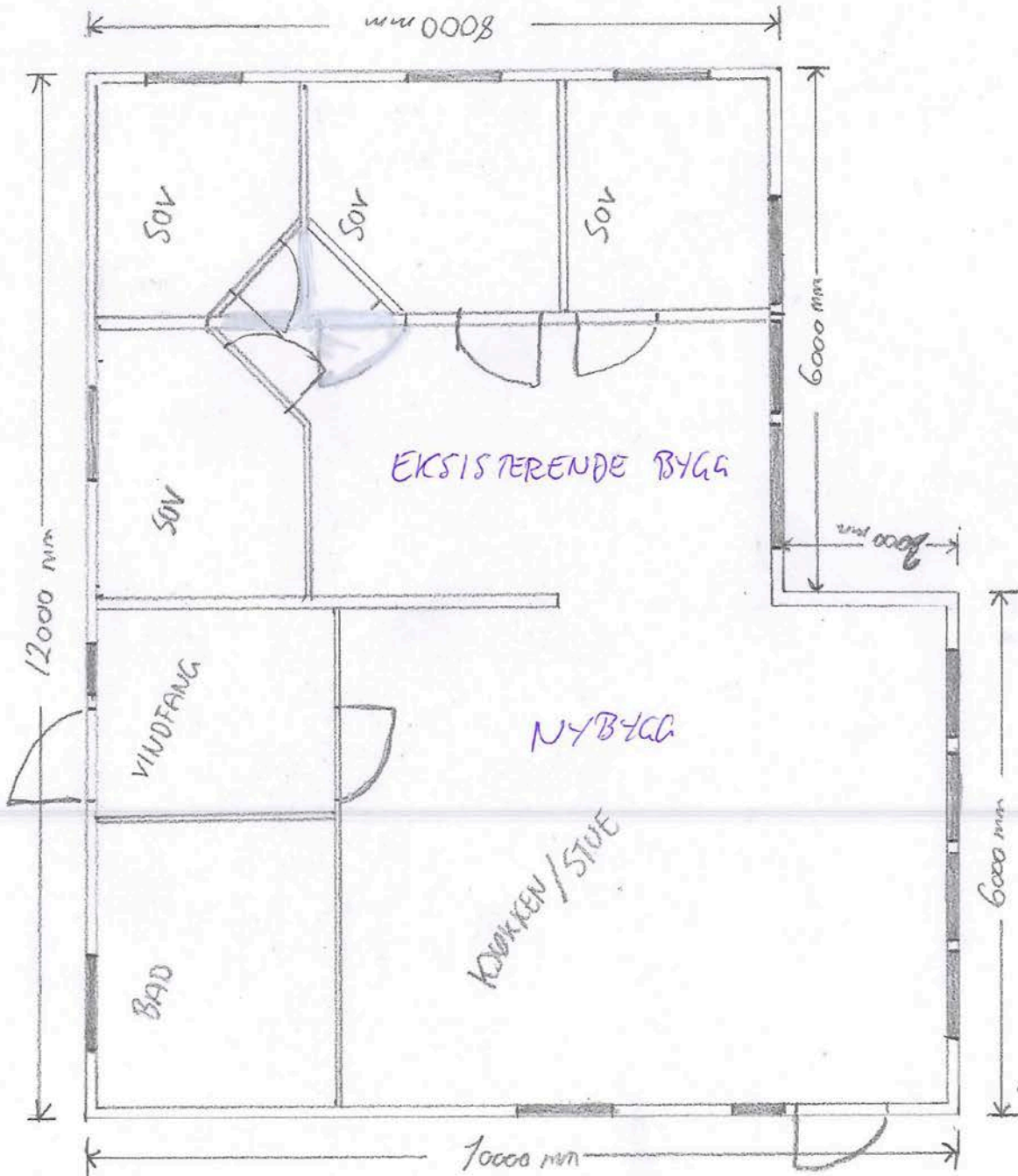


FASADE NORD

2/25



PLANLØSNING



MÅLESTOKK 1:50



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 139 **Bruksnr.:** 11**Adresse:** Foldavegen 705, 7985 FOLDEREID**Referanse:** 1707250021

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR BFE

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
I kommuneplanens arealdel for Nærøy, nå kommunedelplan for Nærøysund, ligger eiendommen innenfor LNFR BFE 01, dvs. landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsområde med bestemmelser om spredt bygging. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen 139/11 foreslått satt av til fritidsboligformål. I praksis er dette en videreføring fra gjeldende plan hvor eiendommen er innenfor BFE-område.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

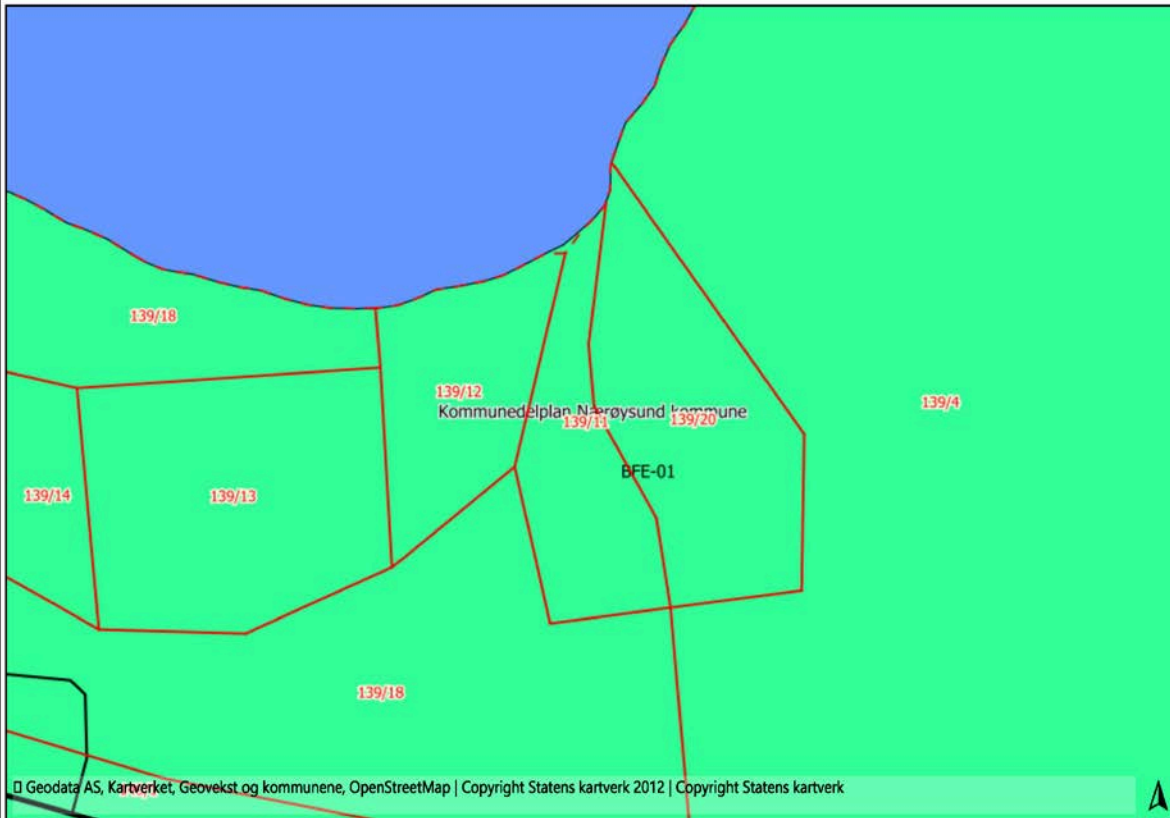
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

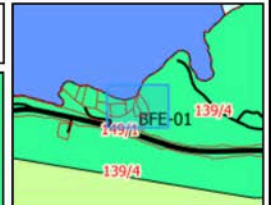
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Map Title



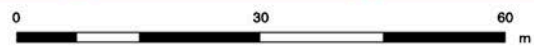
Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | Copyright Statens kartverk 2012 | Copyright Statens kartverk



Tegnforklaring

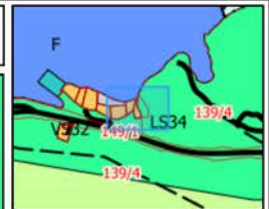
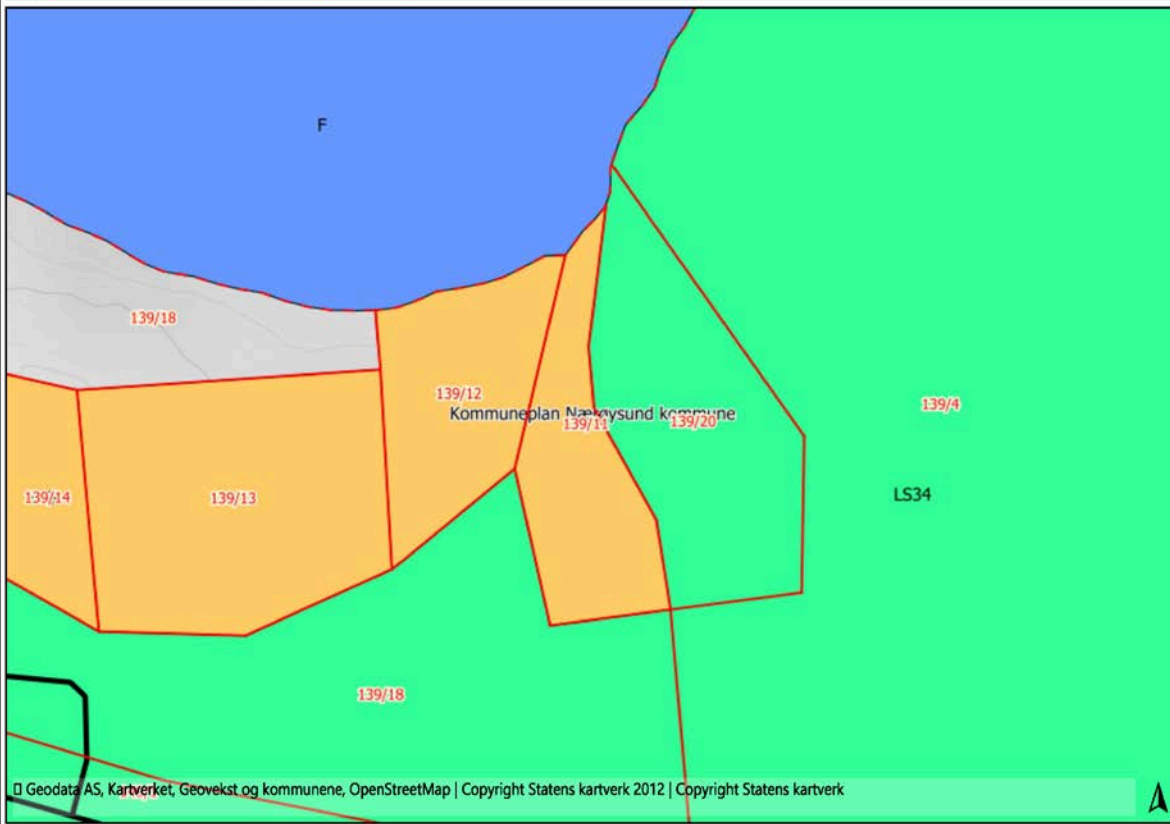
Gråtonekart
Geocache

Notater



Dette er et brukergenerert statisk kart fra GisLink og skal kun brukes som referanse. Vi kan ikke garantere at kartdata er nøyaktige.

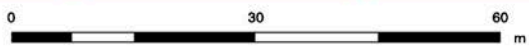
SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON



Tegnforklaring

- Gråtonekart
- Geocache

Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | Copyright Statens kartverk 2012 | Copyright Statens kartverk



Dette er et brukergenerert statistisk kart fra GisLink og skal kun brukes som referanse. Vi kan ikke garantere at kartdata er nøyaktige.

SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON

Notater

sjø. Utslippets størrelse er oppgitt til å være 5 pe. Med bakgrunn i opplysninger i søknaden, vurderes at anlegget er tilstrekkelig dimensjonert slik at anlegget kan godkjennes som omsøkt.

Tømming

Slamavskillere må tømmes regelmessig, slik at det stilles som vilkår at anlegget blir etablert slik at det lett er tilgjengelig for tømming ved bruk av slambil og iht. Kommunal slamforskrift, Nærøysund kommune, kunngjort 14.01.2021.

Rensekrav

Utslipet etter anlegget er til sjø. Sjøområdene i Nærøysund kommune er ansett som mindre følsomt område etter forurensningsforskriftens §12-9. Slik at anleggene må ivareta rensekravene etter §12-9 bokstav a.

Driftsavtale for minirensesanlegg

Etter forurensningsforskriftens § 12-13 skal minirensesanlegg drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale. Det stilles som vilkår at det skal dokumenteres at driftsavtale som oppfyller kravene til pkt. 2.3 i vedlegg 2 i forurensningsforskriftens kap. 11 er inngått før anlegget kan tas i bruk.

Utslippetssted

Utslipet etter minirensesanlegg skal gå til sjø. Det er iht. forurensningsforskriftens § 12-11 bokstav a, og tillates som omsøkt.

Nærøysund kommune har ikke noen egen lokal forskrift, forurensningsforskriftens kap. 12 legges derfor til grunn i sin helhet. For løsninger skal preaksepterte løsninger benyttes så fremt noe annet ikke fremkommer av søknaden. For veiledning viser kommunen til VA/miljøblad som er utarbeidet av Norsk kommunalteknisk forening (NFK) og Norsk Vann.

Ansvar og godkjenning etter plan- og bygningsloven

Avløpsanlegg er et teknisk anlegg etter plan- og bygningsloven og opparbeidelse av anlegget betinger godkjenning etter plan- og bygningsloven. Det er innsendt ansvarserklæringer ifbm. byggesak, slik at ansvar etter pbl. §20-3 anses som i varetatt gjennom byggesøknaden.

Ferdigstillelse

Det er ikke lov å ta i bruk anlegget før det er gitt brukstillatelse for anlegget etter plan- og bygningsloven. Alle vilkår stilt i utslippstillatelse skal være ivaretatt ved søknad om brukstillatelse for avløpsanlegget. Anlegget blir ikke innmeldt i kommunens tømmerutiner før det foreligger brukstillatelse for anlegget.

Naturmangfold

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldsloven §§ 8-12. Det foreligger ikke vitenskapelige eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Avgjørelsesmyndighet

Vedtaket er fattet iht. Nærøysund kommune sitt delegeringsreglement.

VEDTAK:

Nærøysund kommune gir i medhold av forurensningsforskriftens § 12-5 utslippstillatelse for sanitært avløpsvann fra fritidsbolig på eiendommen gnr. 139 bnr. 11. Det tillates etablert et Klagester BA 5Pe minirensesanlegg med avløp til sjø. Anlegget skal oppfylle renskravene etter § 12-9 a.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Anlegget er dimensjonert for en kapasitet på 5 pe og skal ikke ha en høyere belastning.**
- 2. Det skal sendes inn dokumentasjon på at det er inngått skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale for minirensesanlegget jf. § 12-13 før anlegget kan tas i bruk.**
- 3. Adkomst til anlegget skal være lett tilgjengelig for tømning med bil og iht. Kommunal slamforskrift, Nærøysund kommunale, vedtatt 14.01.2021.**
- 4. Utslippstillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3år. Jfr. §12-5.**

Klageadgang

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

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

Med hilsen
kommunalteknikk

Kurt Kristiansen
Enhetsleder

Alexander Båfjord
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakerliste:

TORBJØRN WENNEVIK
ELISABETH KRISTIANSEN

Vestre Bogan hyttegrend

Vedtekter for Vestre Bogan hyttegrend

§ 1 Navn

Foreningens navn er Vestre Bogan hyttegrend.

§ 2 Formålsparagraf

Foreningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området, og virke for medlemmenes trivsel og sikkerhet. Foreningen skal ta opp saker som fremmer disse formål.

Det innebærer å drifte vedlikehold av felles

innkjørsel/parkeringsplass/vei, felles strøm og felles vannanlegg.

Arbeide for å få til tilfredsstillende ordning for båtutlegg til alle feltets hytter. Sørge for at nødvendig rydding i feltets friareal blir utført.

Strømordninga består av et felles abonnement, med kapasitet på 126 Ampere. For at det skal bli strøm nok til alle hytter, må fordelingen bli deretter. Hytteeiere som skal ha mer strøm, må derfor ordne med eget strømopplegg og strømabonnement.

Sommervann er en ordning som skal opprettholdes. Samtidig vil hyttegrenda arbeide for en felles ordning med helårsvann for dem som ønsker det over tid.

§ 3 Geografisk område

Vestre Bogan hyttegrend består av Foldavegen 705, 707, 709, 711, 713, 715 og 717.

§ 4 Medlemskap

Alle hytter som benytter felles parkeringsplasser og vei og er tilknyttet felles strømmnett og vannanlegg, er pliktige medlemmer. Alle medlemmer har stemmerett. Det er kun en stemme pr. hytte.

§ 5 Styret

Foreningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer.

Bare en fra hver hytte kan sitte i styret samtidig. Styremedlemmene velges på årsmøtet. Leder velges hvert år, styremedlemmer hvert 3. år. Styret skal: Innkalle til og avholde årsmøte, iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser. Forvalte foreningens eiendeler/eiendom samt føre kontroll med foreningens økonomi og etter behov opprette komitéer eller personer til spesielle oppgaver, og etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representere foreningen utad.

Styret holder møte når leder bestemmer, eller på forespørsel fra de øvrige styremedlemmene. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Fra styremøtene føres det referat/protokoll som godkjennes av de møtende.

Styret er beslutningsdyktig når leder og to styremedlemmer møter. Forretningsfører har signaturrett og tegner og forplikter på vegne av Vestre Bogan hyttegrend.

Referat fra møter skal distribueres til medlemmene snarest etter avholdt møte.

§ 6 Kontingent

Årsmøtet vedtar neste års kontingent. Denne innkreves sammen med oppgjørsregninga for strøm. (endret årsmøte 2021)

§ 7 Økonomi

Foreningen skal føre regnskap. Regnskapet skal godkjennes av en revisor (regnskapskyndig person).

Lagets arbeids- og regnskapsår følger kalenderåret.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet og holdes hvert år innen utgangen av juni.

Årsmøtet innkalles med minst 14 dagers varsel til medlemmene.

Forslag til saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må sendes til styret senest 6 uker før årsmøtet.

Styremedlemmene har stemmerett, men de deltar ikke i avstemning som gjelder bedømmelsen av styrets egne disposisjoner.

Styret fastsetter dagsorden for årsmøtet. Den skal omfatte:

1. Valg av møteleder og referent

2. Årsmelding
3. Revidert regnskap
4. Arbeidsplan for kommende år
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av: styreleder, styremedlemmer, revisor, valgkomite for neste årsmøte
7. Innkomne saker

Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

§ 9 Oppløsning

Oppløsning av ”Vestre Bogan Hyttegrend” kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje må vedtaket gjentas enstemmig. Det velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges som avviklingsstyre og får stilling som avviklingsstyre dersom intet valg foretas.

§ 10 Vedtektsendringer

Eksisterende vedtekter kan kun endres på ordinært årsmøte. Det skal stå i innkallingen hva endringen går ut på. Gyldig vedtak krever minst 2/3 flertall. Forslag til vedtektsendringer må sendes skriftlig senest 6 uker før årsmøtet. Endring av § 9 Oppløsning, krever enstemmighet.

§ 11 Registrering i Enhetsregisteret

Vestre Bogan Hyttegrend skal registreres i Enhetsregisteret og opplysningene skal oppdateres i forbindelse med valg av nytt styre og vedtektsendringer.

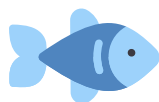
Vedtatt på stiftelsesmøte 03.07.2015,
§ 6 Kontingent endret på årsmøtet 2021,
§ 2 og § 3 endret på årsmøtet 28/6.2025.

Nabolagsprofil

Foldavegen 705

Avstand til sjø

24 m



Offentlig transport

✈ Rørvik lufthavn Ryum 57 min 🚗

🚗 Bogan 9 min 🚶
Linje 660, 23-701 0.9 km

Avstand til byer

Kolvereid 31 min 🚗

Namsos 1 t 26 min 🚗

Steinkjer 1 t 59 min 🚗

Trondheim 3 t 46 min 🚗

Mo i Rana 177.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 LAD OPP - Foldereid - AC 4 min 🚗

🚗 PWR UP - Terråk 23 min 🚗

Aktiviteter

Årsand Gård 13 min 🚗

Sport

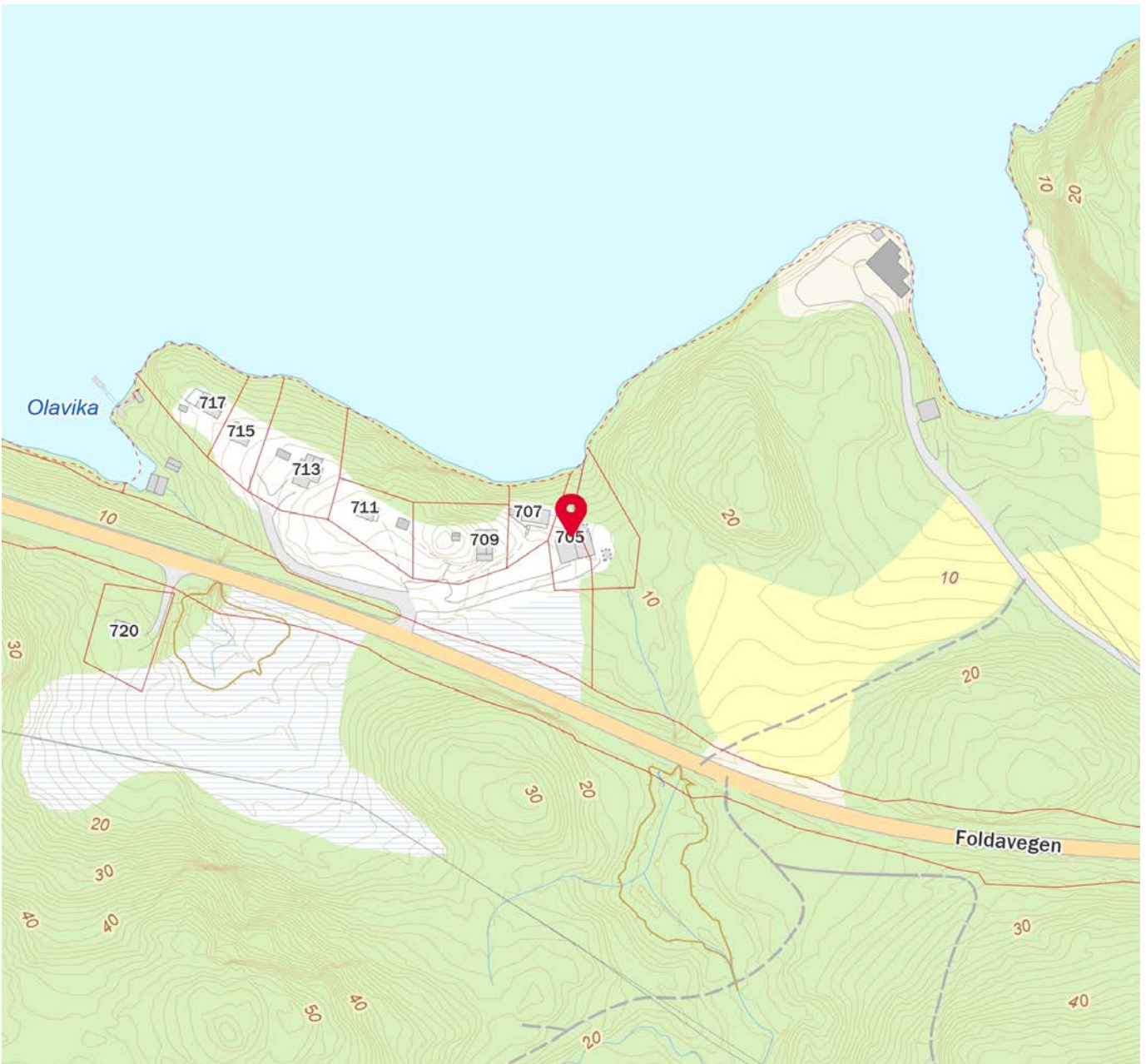
🏀 Foldereid skole 5 min 🚗
Ballspill 5.1 km

🏀 Kjerkhaugen fotballbane 5 min 🚗
Fotball 5.3 km

Dagligvare

Joker Foldereid 4 min 🚗
Post i butikk, PostNord 5.1 km

Coop Prix Terråk 23 min 🚗
Post i butikk 28.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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. Les mer på 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Foldavegen 705
7985 FOLDEREID**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø**Telefon:** 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre