



aktiv.

Ramstadlandveien 404, 7924 AUSTAFJORD

Beliggenheten er attraktiv, med strandlinje og nausttomt på eiendommen I Flytebrygge I 3,8 mål stor tomt



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Selger: Kent Are Kvisterø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 93/289 kvm
Tomtstr.: 3735 m²
Soverom: 4
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 266, bnr. 24
Oppdragsnr.: 1707250010

Opplev det perfekte fritidsparadiset ved sjøen! Strandlinje I Flytebrygge I Nausttomt

Aktiv eiendomsmegling v/Anniken Waagø har gleden av å presentere Ramstadlandveien 404- en unik eiendom med kystlinje. Beliggenheten er attraktiv, med strandlinje og nausttomt på eiendommen. Videre kan eiendommen skilte med flytebrygge, 3,8 mål stor tomt og egen strandlinje på eiendommen

Verdt å merke seg:

Totalrenovert bolig/fritidsbolighus med gipsbelagte overflater

Nytt rør-i-rør anlegg

Nytt og oppgradert skjult elektrisk anlegg

Flytebrygge på 20 meter medfølger

Godkjenning på å sette opp terrasse fremfor garasjen, med utestue under

Godkjenning til å sette opp naust, tomte er klargjort
sjelden mulighet

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Kommunale avgifter	74
Kommunal tilknytning	75
El-rapport Tensio	76
Matrikkelrapport	77
Byggemeldinger/skisser	85
Bygningsskisse	121
Situasjonskart med flytebrygge	123
Planopplysninger	124
Situasjonskart	125
Kart med planforslag	126
Vegstatuskart	127
Tinglyste erklæringer	128
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 196 m²

BRA totalt: 289 m²

TBA: 79 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 14 m² Kjellerrom / lagerrom

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré / gang, kjøkken, stue og bad

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 106 m² Uinnredet areal og garasje

2. etasje

BRA-e: 90 m² Uinnredet areal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 122 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Kommentar: Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Terrasser på ca 27 m² er oppført under "åpent areal - TBA". Deler av kjeller (23 m²) som har under 1,9m romhøyde er medregnet under ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

Dette gjelder også noe (6 m²) areal ut mot yttervegg i 2.etg.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Ut fra gitte opplysninger er det ikke foretatt bruksendringer av rom i boligen som er vurdert å være søknadspiktig.

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

Garasje:

Kommentar: Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Terrasser på ca 52 m² er oppført under "åpent areal - TBA". Del av areal ut mot yttervegger i 2.etg (5 m²) er ikke målbart i hnehold til gjeldende måleregler. Etter innredning av loftet vil arealet på loftet innskrenkes noe. Dette til orientering.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3735 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3735 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til nede ved sjøen, vendt mot vest. Her er det flott og landlig beliggenhet med nausttomt og strand på eiendommen.

Det er et fint turområde, og kort vei til havna på Lyngsnes og Ramstadlandet, flotte turer i nærheten, som opp til Sundsfjellet og Lyngsneshesten.

Det er også matbutikk på Austafjord, som du må passere på veien utover.

Adkomst

Enkel adkomst fra hovedveien.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Austafjord barnehage (2-5 år)

Skoler:

Austafjord skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Val videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tømmer utvendig kledd med stående trekledning. Tak med saltaksform er tekket med metallplater. Vinduer består av 2 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

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:

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen

symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand. Det observeres imidlertid spor etter mus. Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak bør foretas.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak utføres deretter.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv. Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv. Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen. Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak:

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

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1938.

Utvendig fuktsikring er av ukjent type. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 27/05-2025, utført av takstingeniør Ståle Hjelmseth

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av rør i rør, sluk, avløp, servant, toalett og dusjkabinett.

Arbeid utført av: Emilsen Rør A/S

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert helt nytt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kommer over i sluk under dusjkabinett på grunn av hår ansamling. Sluk bør sjekkes og rengjøres ved jevne mellomrom.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fornyhet avløpsrør til septiktank, samt oppføring og innleggelse av vann og avløp til garasje.

Arbeid utført av: Ofstad Maskin A/S

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt fukt i grovkjeller, ikke utført tiltak med drenering rundt hus

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har ikke vært installert ildsted siden jeg overtok huset. Så det vet jeg ikke.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Delvis noen sprekker i mur. Alt av gulv/dragere er byttet ut.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har delvis vært mus.

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

Svar :Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av el-anlegg er skiftet.

Arbeid utført av: Viteq A/S

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Delvis egen utførelse av snekkerarbeid.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse, Garasje og øvrig fasade. Delvis utført av egen innsats, generell snekering.

Arbeid utført av: Valø Bygg A/S

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mangler takstige i forbindelse med feiing av pipe. Men er ikke installert ildsted.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ikke ferdigattest på garasje

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:

I forbindelse med godkjenning av flytekai/kai anlegg. Foreligger det i godkjenningen at om det skulle bli oppført hytte eller lignende sør/sørvest av min eiendom, skal de ha mulighet for båtplass ved kai anlegg ved eiendommen. Dette var en forutsetning for å på oppføre kai anlegg. Største del av plen er egentlig dyrket jord som jeg har en muntlig avtale med å klippe og bruke som plen.

Innhold

Enebolig:

Kjeller: Kjellerrom / lagerrom

1. etasje: Entré / gang, kjøkken, stue og bad

2. etasje: Gang og 4 soverom

Garasje:

1. etasje: Uinnredet areal og garasje
2. etasje: Uinnredet areal

Standard

Kjeller:

Entre: Åpne murflater på gulv og vegger. Ubehandlete osp plater i himling.

1. etasje:

Entre: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende.

Malte gips i himling. Gulvvarme som oppvarming.

Gang / trapp: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende. Malte gips i himling.

Stue: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende.

Malte gips i himling. Gulvvarme som oppvarming.

Kjøkken: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende. Malte gips i himling. Gulvvarme som oppvarming.

Laminert innredning med benkeplate av laminat. Av integrert utstyr er det kjøleskap, komfyr, mikro og oppvaskmaskin.

Bad / vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap med dobbel nedfelt servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

2. etasje:

Gang: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende.

Malte gips i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende. Malte gips i himling. Panelovn som oppvarming.

Soverom 2: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende. Malte gips i himling. Panelovn som oppvarming.

Soverom 3: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende. Malte gips i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv og vegg med osb plater, med malte gipsplater utenpåliggende. Malte gips i himling. Panelovn som oppvarming.

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.

Modernisert/Påkostet år

2016

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber

Parkering

På egen gårdsplass samt i garasje

Solforhold

Meget gode, du har sol på eiendommen fra morgen til sen aften.

Forsikringsselskap

IF

Diverse

Informasjon fra kommunen:

I 2020 ble det gitt dispensasjon og tillatelse til tiltak for tilbygg bolig, tilbygg og påbygg uthus, naust og grillhus. Godkjent plantegning av andre etasje i garasje viser ikke rominndeling, men ett rom, dvs. at det ikke er godkjent innredning av for eksempel kjøkken, våtrom, stue o.l. Dersom nåværende eier eller ny eier ønsker å innrede garasjen, må det søkes om endring av gitt byggetillatelse. Til orientering, dersom innredning innebærer at det etableres en selvstendig boenhet, må boenheten oppfylle tekniske krav til boligbygg, herunder krav til romhøyde, energi, ventilasjon, tilgjengelighet, brann o.l.

Da det er gitt én samlet byggetillatelse for ovennevnte bygninger, må alle være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest. Dersom ny eier for eksempel ikke ønsker å bygge ett eller flere av bygningene, eller bygge annet ift. tillatsen (utforming, plassering, høyde o.l.), må det søkes om endringstillatelse før det kan gis ferdigattest.

Diverse:

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Info strømforbruk

Ifølge eier brukte han ca 12000 kWh strøm i det siste året.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 12 071

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 345 000

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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 266, bruksnummer 24 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:

5060/266/24:

12.01.1979 - Dokumentnr: 370 - Kjøpekontrakt

Bestemmelse om rett til utskilt tomt

Rettighetshaver ODD VICTOR ELVELAND

Overført fra: Knr:5060 Gnr:266 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527067 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:266 Bnr:3

18.03.2025 - Dokumentnr: 309686 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

12.11.2015 - Dokumentnr: 1057849 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5060 Gnr:266 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 251247 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1750 Gnr:66 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1462559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5050 Gnr:66 Bnr:24

Ferdigattest/brukstillatelse

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. 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 i bruk.

I matrikkelen for eiendommen er det anført at «Eiendommen er tatt i bruk». Dette betyr at det kan være gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, men grunnet eiendommens alder kan dette ikke bekreftes. Kjøpers risiko og ansvar

Selger har søkt om påbygg med terrasse og innglasset veranda på garasje, oppsett av naust og påbygg av inngangsparti på bolighuset, ifølge kommunen anbefaler de at kjøper overtar ansvar fra samme tidspunkt som overdragelse. Ny kjøper må da søke om endring av gitt tillatelse og belegge tiltaket med ansvar, følgende søknaddskjema kan fåes til megler.

5168 – Søknad om endring.

5184 – Søknad om selvbygger (det er tilsvarende som i dag). Alternativt må de erklære ansvar og få foretak til å være ansvarlig.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommer er koblet på kommunalt vann, det har frem til nå ikke vært registrert septikk med kommunal tømning, men dette ble sendt inn til registrering til Nærøysundkommune 28.05.2024. Det er offentlig vei frem til avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan vedtatt

Dato

Planen vedlagt Ja

LNF sone 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Kommentar:

Eiendommen ligger i LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund.

LNF sone 2 = landbruks-, natur- og friluftsfomål med bestemmelser om spredt bebyggelse. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen også foreslått som LNF sone 2-område (som nå heter LS-område / landbruk spredt-område).

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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar og uten dyrket mark samt mindre enn 100 dekar totalt. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 915 050 (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 96 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% 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

5 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk. og evt tilstede ved overtakelse

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 2 stk

Totalt kr: 77 400

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

Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

30.05.2025











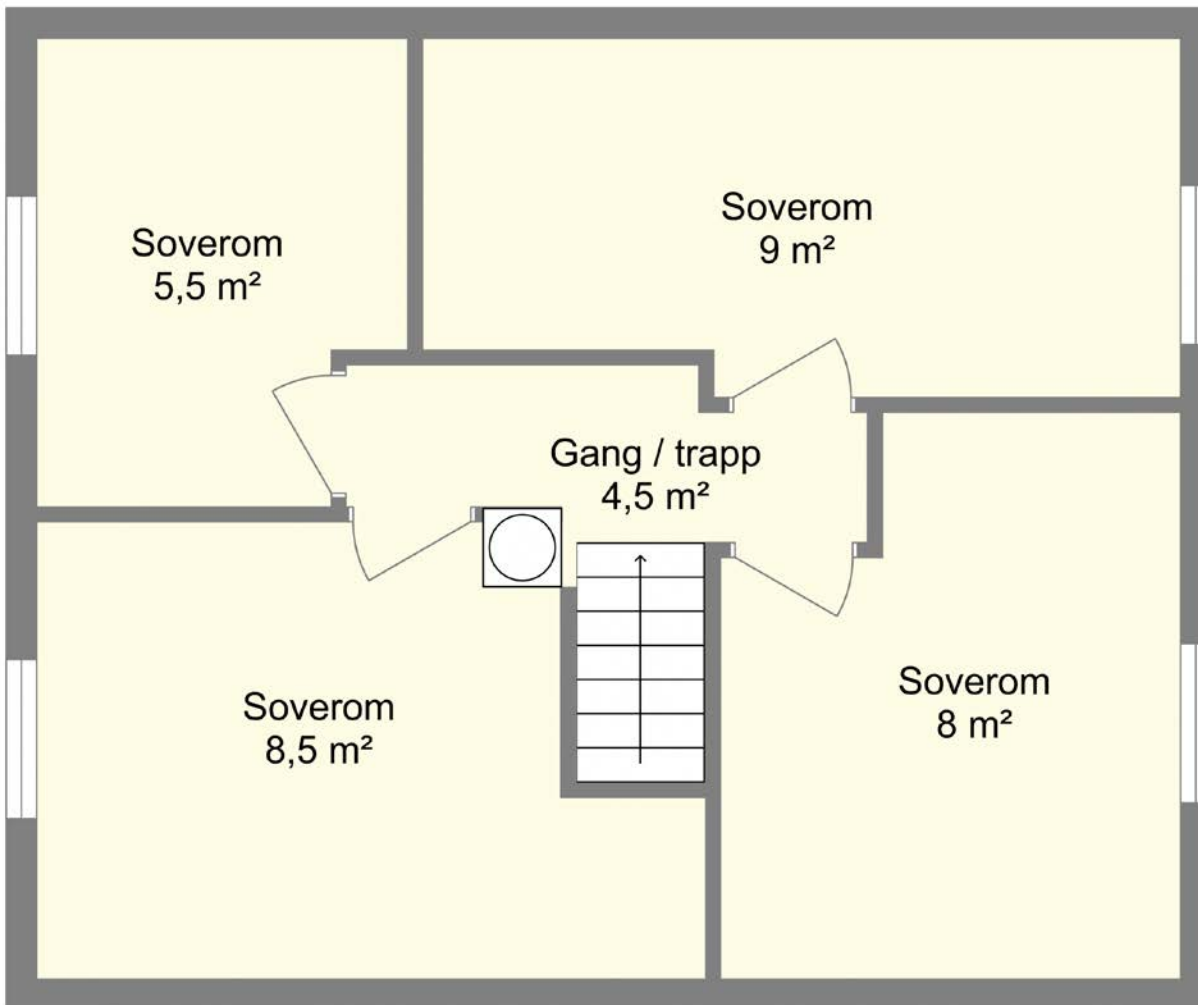






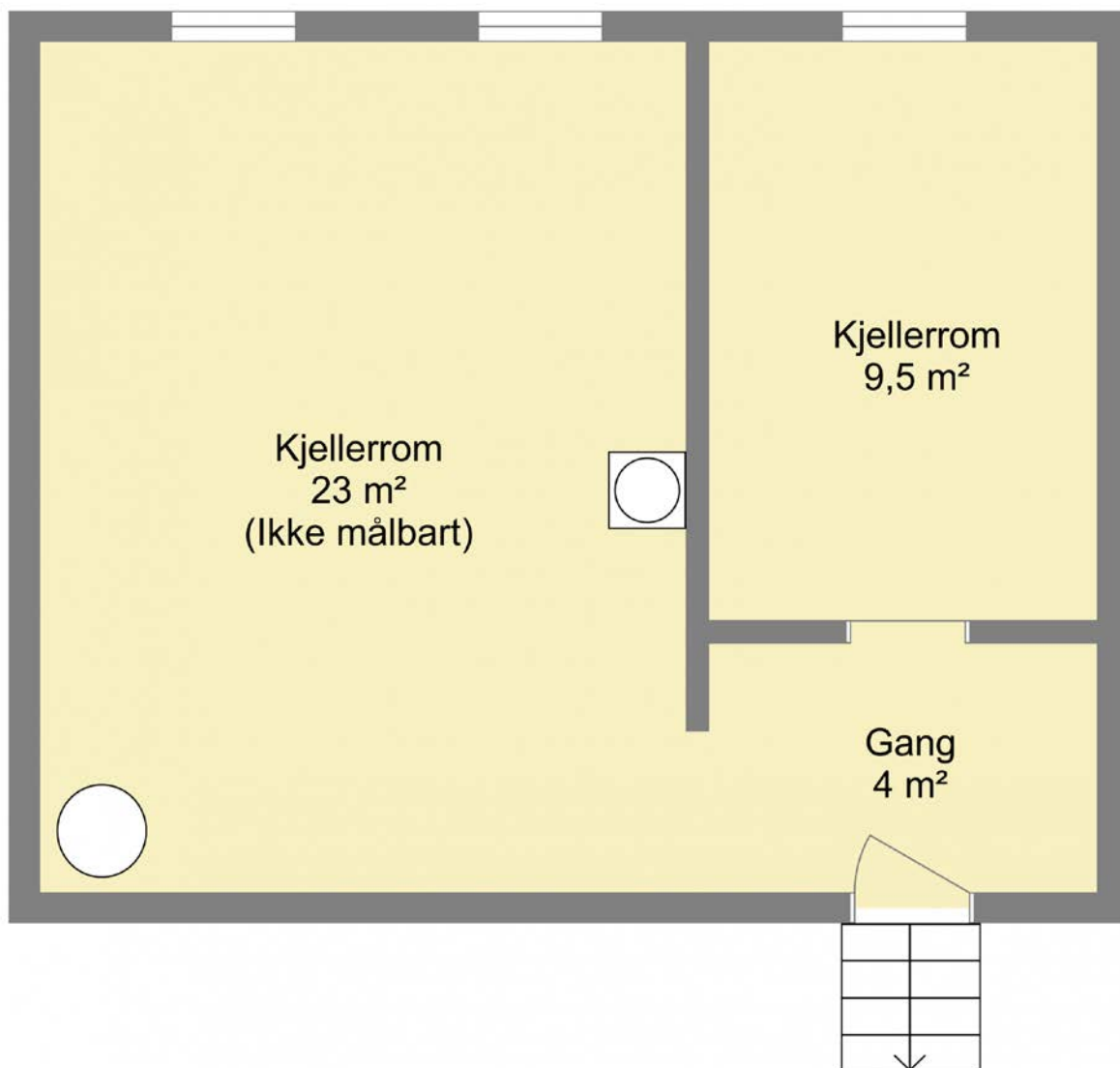


Ramstadlandveien 404
2. etg.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

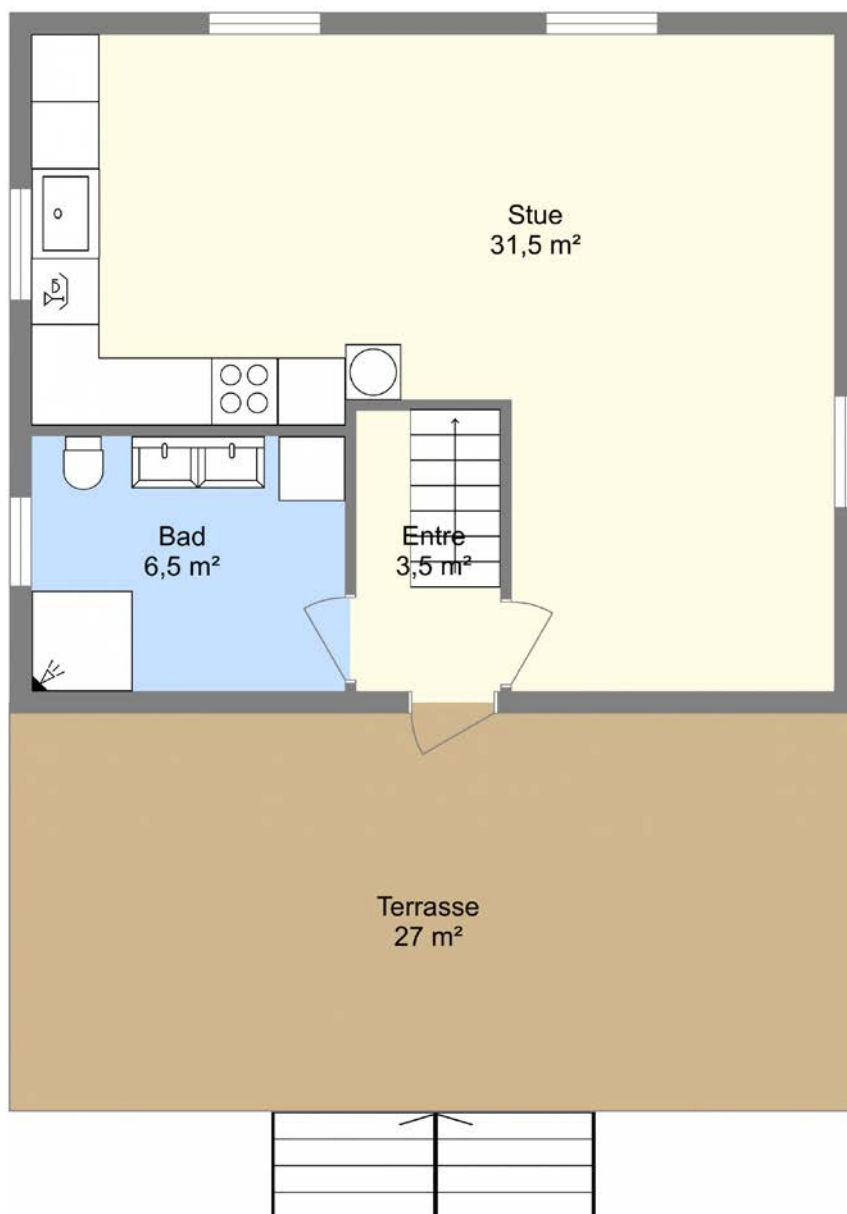
Ramstadlandveien 404
Kjeller.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Ramstadlandveien 404

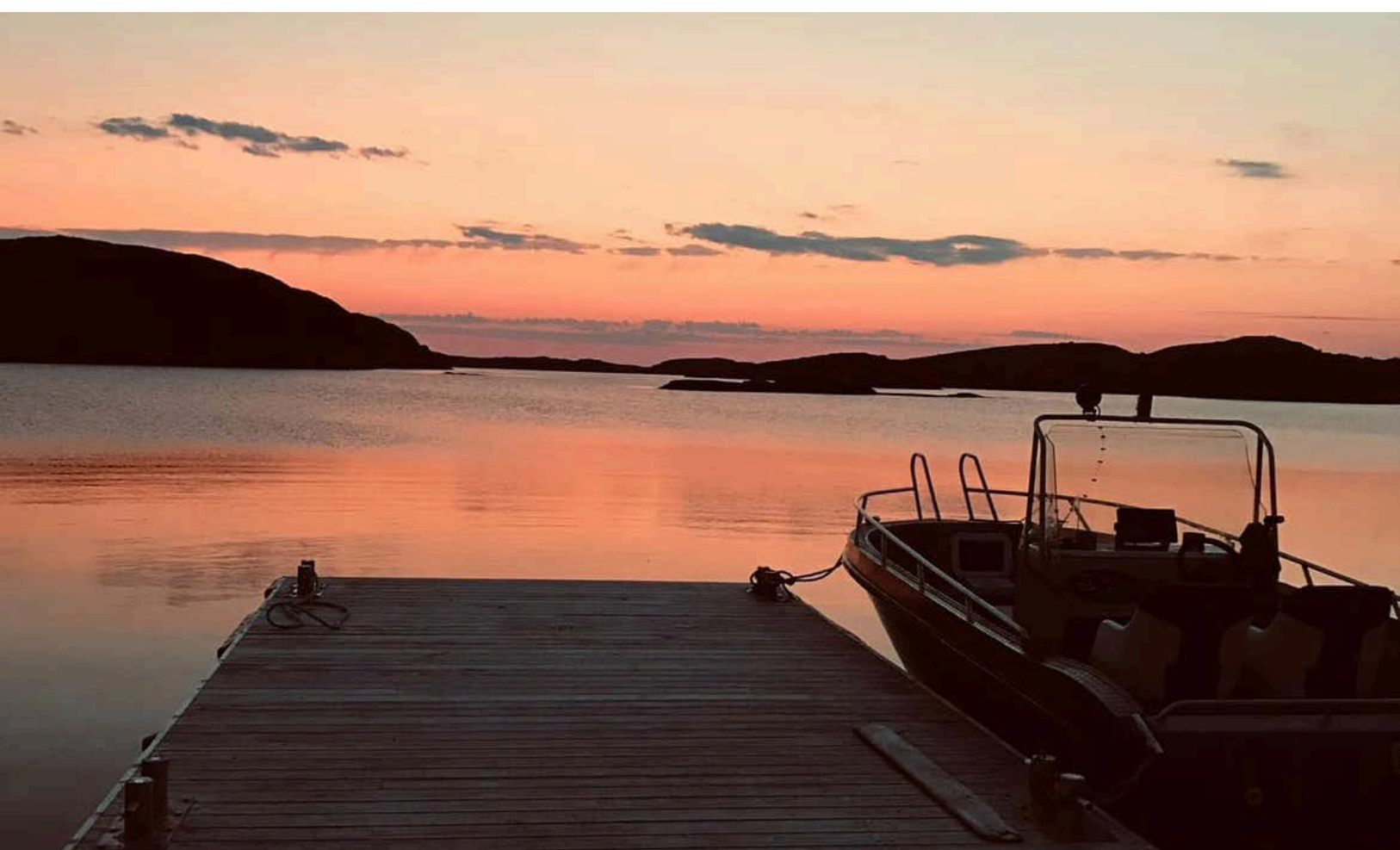
Hovedplan.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

Avdelingsbanksjef
Tlf. 992 66 806
aka@grong-sparebank.no



IDA
GULLIKSEN

Kunderådgiver
Tlf. 991 00 071
igu@grong-sparebank.no



TONE
INGEBRIGTSEN

Kunderådgiver
Tlf. 917 35 327
tin@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



Tlf. 74 31 28 60 • www.grong-sparebank.no

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ramstadlandveien 404, 7924
AUSTAFJORD



NÆRØYSUND kommune



gnr. 266, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 18795-1522

Referansenummer: PV6941

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2016. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra 2016 og består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et avvik fra det lokale brann og feievesen på manglende takstige opp til pipe. Da boligen ikke er tilkoblet ildsted vurderes takstige som ikke nødvendig. Det anbefales allikevel å melde av dette til brann / feievesen.

Veggene har konstruksjon av tømmer.

Fasade har stående bordkledning fra 2016.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det observeres imidlertid spor etter mus. Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer fra 2016 med 2-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjelelmur er skummet fast. Skummet skal tildekkes fra utsiden for å unngå slitasje og vanninntrengning i skummet. Det må påregnes tetting utvendig. Dette til orientering.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør fra 2016.

Vindu med 2-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda / terrasse er fra 2016 og er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Utvendig trapp i front av boligen er fra 2016 og er oppført av trykkimpregnerte materialer.

det er krav til rekkverk der det er over 50 cm fra bakkenivå til overkant trinn/terrasedekke.

Det må påregnes etablering av rekkverk i trappa.

Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i boligen er totalrenovert i 2016.

Innvendig er det gulv av laminat. Varmefolie som oppvarming.

Veggene har malte plater. Vegger er kledd med treplater før gips. Spaklet og malt.

Innvendige tak har malte plater.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at underside av etasjeskillet er kledd med plast og treplater.

Plast / dampspærre skal etableres på varm side av konstruksjonen. Det anbefales å holde temperaturen i kjelleren oppe slik at man unngår eventuell kondens i konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Pipa er ikke tilkoblet ildsted på befaringsdagen.

På grunn av pipas alder anbefales det å kontakte det lokale brann / feievesen å gjennomføre en kontroll av pipe før en eventuell tilkobling av ildsted.

TG er ikke vurdert.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i overflater.

Ved fuksøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.

Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.

Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Boligen har en plassbygget malt tretrapp fra 2016 med åpne trinn. Trappen er bratt, noe som ikke var uvanlig på byggetidspunktet.

Vurderes ikke å være av betydning for konstruksjonen.

Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik. Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra 2016.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er rehabilitert i 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er ikke etablert bunnlist under våtromsplater. Avviket vurderes ikke å være av betydning da badet benyttes med dusjkabinett og direkte avrenning til sluk.

Med bakgrunn i dette anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 7 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall.

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemmt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørerskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken og i yttervegg.

Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2016.

Rørskap i kjeller.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Avløpsrør er fra byggeår og 2016 av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av

boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Boligen har en varmtvannstank på 198 liter. Montert på en trepalle i kjeller.

Produksjonsår er 2016.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elanlegget er et skjult anlegg fra 2016. Sikringsskap er etablert i kjeller og har innmat av automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

Dokumentasjon på anlegget foreligger.

Brannteknisk: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Brannvarslere og slukkeapparat er av nyere alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1938.

Utvendig fuktsikring er av ukjent type.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kortlang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Inspeksjon av grunnmur utvendig er begrenset da grunnmur utvendig er isolert og kledd med plater i 2016.

Inspeksjon er foretatt innvendig.

Det er på befaringsdagen ikke registrert riss / sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Det er ikke registrert spesielt tilsig til grunnmur fra omkringliggende terreng.

Selger har ikke opplyst om at det dannes dammer på terrenget inntil boligen.

Fallforhold vurderes derfor å ikke være av betydning for boligens konstruksjoner.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2016. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder.

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke opplyst om eller registrert symptomer på svikt i forbindelse med anlegget. Vurderes å fungere som tiltenkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger, derav TG 2.

Septiktanken er av glassfiber.

Det er ikke opplyst om problemer forbundet med septiktanken. Vurderes å fungere som tiltenkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

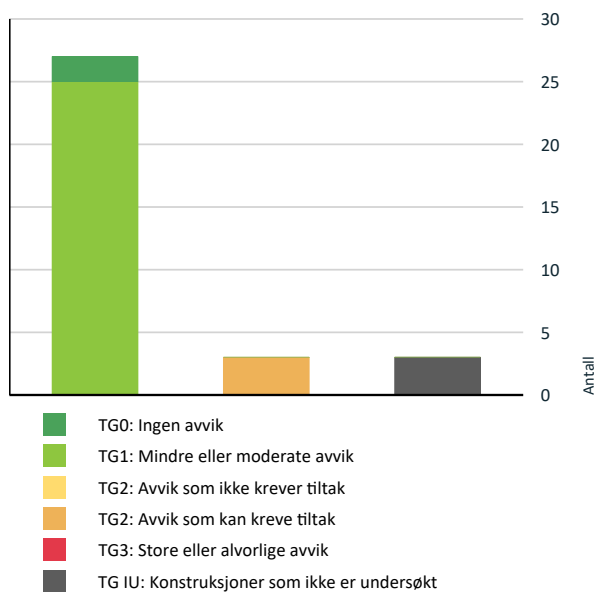
Ut fra gitte opplysninger er det ikke foretatt bruksendringer av rom i boligen som er vurdert å være søknadspliktig.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1938

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tømmer utvendig kledd med stående trekledning.
Tak med saltaksform er dekket med metallplater.
Vinduer består av 2 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Boligen er totalrehabilitert i 2016
2016	Modernisering	Boligen er totalrehabilitert i 2016

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2016. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 2016 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et avvik fra det lokale brann og feievesen på manglende takstige opp til pipe. Da boligen ikke er tilkoblet ildsted vurderes takstige som ikke nødvendig. Det anbefales allikevel å melde av dette til brann / feievesen.

Veggkonstruksjon

Veggene har konstruksjon av tømmer.
Fasade har stående bordkledning fra 2016.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Tilstandsrapport

Det observeres imidlertid spor etter mus. Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak bør foretas.

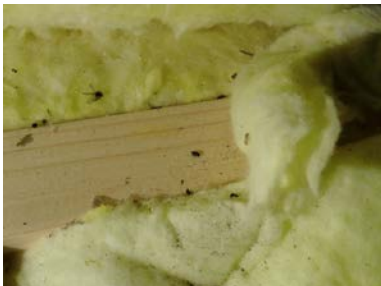
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak utføres deretter.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra 2016 med 2-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjelelmur er skummet fast. Skummet skal tildekkes fra utsiden for å unngå slitasje og vanninntrengning i skummet. Det må påregnes tetting utvendig. Dette til orientering.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør fra 2016. Vindu med 2-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse er fra 2016 og er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp i front av boligen er fra 2016 og er oppført av trykkimpregnerte materialer.

det er krav til rekkverk der det er over 50 cm fra bakkenivå til overkant trinn/terrasedekke.

Det må påregnes etablering av rekkverk i trappa.

Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen er totalrenovert i 2016.
Innvendig er det gulv av laminat. Varmefolie som oppvarming.
Veggene har malte plater. Vegger er kledd med treplater før gips. Spaklet og malt.
Innvendige tak har malte plater.
Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at underside av etasjeskillet er kledd med plast og treplater.
Plast / dampspærre skal etableres på varm side av konstruksjonen. Det anbefales å holde temperaturen i kjelleren oppe slik at man unngår eventuell kondens i konstruksjonen.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Pipa er ikke tilkoblet ildsted på befaringdagen.
På grunn av pipas alder anbefales det å kontakte det lokala brann / feievesen å gjennomføre en kontroll av pipe før en eventuell tilkobling av ildsted.
TG er ikke vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.
Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en plassbygget malt tretrapp fra 2016 med åpne trinn.
Trappen er bratt, noe som ikke var uvanlig på byggetidspunktet. Vurderes ikke å være av betydning for konstruksjonen.
Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra 2016.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2016.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Det er ikke etablert bunnlist under våtromsplater. Avviket vurderes ikke å være av betydning da badet benyttes med dusjkabinett og direkte avrenning til sluk.
Med bakgrunn i dette anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 7 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørerskel.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken og i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger. Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2016. Rørskap i kjeller. Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og 2016 av plast. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon. Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 198 liter. Montert på en trepalle i kjeller. Produksjonsår er 2016. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elanlegget er et skjult anlegg fra 2016. Sikringsskap er etablert i kjeller og har innmat av automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

Dokumentasjon på anlegget foreligger.

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.

2016

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

Ja Viteq har foretatt rehabilitering av anlegget i 2016.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Det er opplyst fra Tensio at det sist er foretatt tilsyn av anlegget i 2011.

Anlegget er for øvrig totalrehabilitert i 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør 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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Brannvarslere og slukkeapparat er av nyere alder.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1938.

Utvendig fuktsikring er av ukjent type.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Inspeksjon av grunnmur utvendig er begrenset da grunnmur utvendig er isolert og kledd med plater i 2016.
Inspeksjon er foretatt innvendig.
Det er på befaringsdagen ikke registrert riss / sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Det er ikke registrert spesielt tilsig til grunnmur fra omkringliggende terreng.
Selger har ikke opplyst om at det dannes dammer på terrenget inntil boligen.
Fallforhold vurderes derfor å ikke være av betydning for boligens konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2016. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke opplyst om eller registrert symptomer på svikt i forbindelse med anlegget. Vurderes å fungere som tiltenkt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger, derav TG 2.

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.
Det er ikke opplyst om problemer forbundet med septiktanken. Vurderes å fungere som tiltenkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Opplysning fra selger

Standard

Garasjen er fra 2020 og har støpt gulv. Deler av grunnmur i sørligvestlig del er fra et tidligere fjøs. Gulv i garasje er støpt på mark.
Det er uinnredet del i 2.etg, ferdig isolert og klar for inndeling.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Garasjeport av isolert metall.
Tak med saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

2.etg er påbegynt innredning. Arbeid innvendig må påregnes.
Fremstår som ferdig utvendig.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

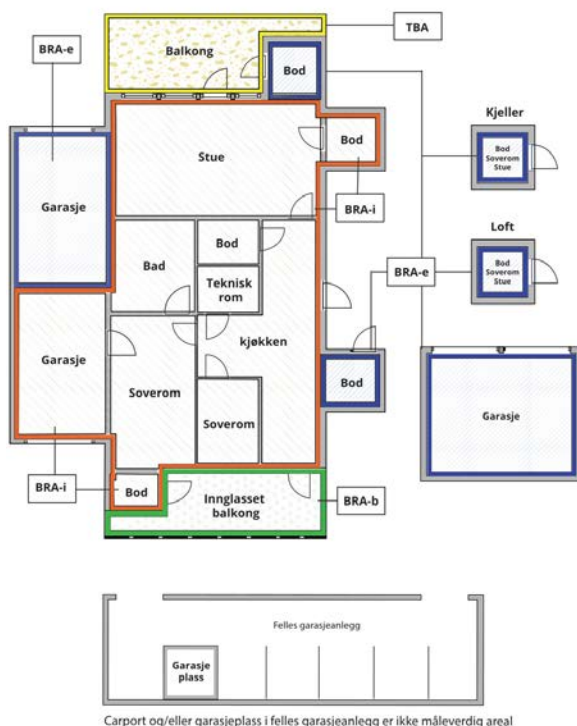
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		6	43
1.etasje	42			42	27		42
Kjeller	14			14		23	37
SUM	93				27	29	122
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 4 soverom		
1.etasje	Entré / gang, Kjøkken, Stue, Bad		
Kjeller	Kjellerrom / lagerrom		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Terrasser på ca 27 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Deler av kjeller (23 m²) som har under 1,9m romhøyde er medregnet under ALH (Areal ved lav himlingshøyde)

Dette gjelder også noe (6 m²) areal ut mot yttervegg i 2.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Ut fra gitte opplysninger er det ikke foretatt bruksendringer av rom i boligen som er vurdert å være søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyre håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		106		106	52		106

2.etasje		90		90		5	95
SUM		196			52	5	201
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Uinnredet areal, Garasje	
2.etasje		Uinnredet areal	

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 52 m² er oppført under "åpent areal - TBA"
Del av areal ut mot yttervegger i 2.etg (5 m²) er ikke målbart i hnehold til gjeldende måleregler.
Etter innredning av loftet vil arealet på loftet innskrenkes noe. Dette til orientering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	79	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	266	24		0	3735 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ramstadlandveien 404

Hjemmelshaver

Kvisterø Kent Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig og sjønært til ca 34 km nordvest for Rørvik i Nærøysund kommune.
Ca 4 km til matbutikk, skole og barnehage i sentrum av Austafjord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund. LNF sone 2 = landbruks-, natur- og friluftsmål med bestemmelser om spredt bebyggelse. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen også foreslått som LNF sone 2-område (som nå heter LS-område / landbruk spredt-område).

Om tomten

Tomten er relativt flat.
Det er etablert en større gruslagt innkjørsel med mulighet for parkering for flere biler.
Gressplen rundt bolig og inn mot garasje.
Naturtomt for øvrig med svaberg.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger godkjenning fra kommune for bygging av naust og grillhytte.

ENERGIATTEST:

Det gjøres oppmerksom på at byggeår i energiattest er satt til 2016.
Boligen er bygget i 1938, men er totalrehabilitert i 2016.
For å fange opp rehabiliteringen er byggeår derfor satt til 2016. Dette til orientering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
920 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250010	

Selger 1 navn
Kent Are Kvisterø

Gateadresse	
Ramstadlandveien 404	

Poststed	Postnr
AUSTAFJORD	7924

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

Document reference: 1707250010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av rør i rør, sluk, avløp, servant, toalett og dusjkabinett.

Arbeid utført av

Emilsen Rør A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert helt nytt.

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

Beskrivelse

Kommer over i sluk under dusjkabinett på grunn av hår ansamling. Sluk bør sjekkes og rengjøres ved jevne mellomrom.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornyhet avløpsrør til septiktank, samt oppføring og innleggelse av vann og avløp til garasje.

Arbeid utført av

Ofstad Maskin A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fukt i grovkjeller, ikke utført tiltak med drenering rundt hus.

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

Beskrivelse

Har ikke vært installert ildsted siden jeg overtok huset. Så det vet jeg ikke.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Delvis noen sprekker i mur. Alt av gulv/dragere er byttet ut.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har delvis vært mus.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av el-anlegg er skiftet.

Arbeid utført av

Viteq A/S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Delvis egen utførelse av snekkerarbeid.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Terrasse, Garasje og øvrig fasade. Delvis utført av egen innsats, generell snekering.
 Arbeid utført av Valø Bygg A/S
- 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
 Beskrivelse Mangler takstige i forbindelse med feiling av pipe. Men er ikke installert ildsted.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Ikke ferdigattest på garasje.
- 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 I forbindelse med godkjenning av flytekai/kai anlegg. Foreligger det i godkjenningen at om det skulle bli oppført hytte eller lignende sør/sørvest av min eiendom, skal de ha mulighet for båtplass ved kai anlegg ved eiendommen. Dette var en forutsetning for å på oppføre kai anlegg. Største del av plen er egentlig dyrket jord som jeg har en muntlig avtale med å klippe og bruke som plen.

Document reference: 1707250010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Are Kvisterø	e79c3439b73b971d692e93 43d08236a0d7b6753b	09.04.2025 09:18:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

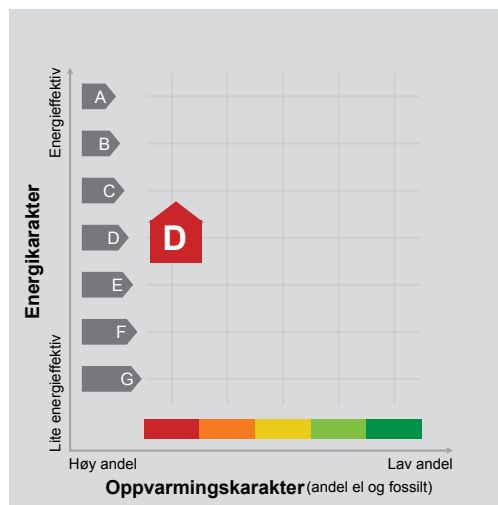
Document reference: 1707250010

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ramstadlandveien 404
Postnummer	7924
Sted	AUSTAFJORD
Kommunenavn	Nærøysund
Gårdsnummer	266
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186687728
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127858
Dato	29.05.2025



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

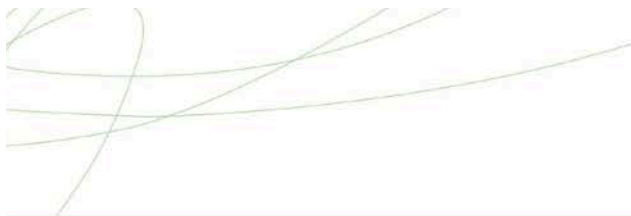
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Spar strøm på kjøkkenet

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 93
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 266 **Bruksnr.:** 24**Adresse:** Ramstadlandveien 404, 7924 AUSTAFJORD**Referanse:** 1707250010

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3843,08
Renovasjon		6530
Branntilsyn, feiing		696
Eiendomsskatt		1002

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 266 **Bruksnr.:** 24**Adresse:** Ramstadlandveien 404, 7924 AUSTAFJORD**Referanse:** 1707250010

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

Kommentar

Det faktureres ikke avløp eller slam. Spurte teknisk om de hadde noen opplysninger her angående dette og fikk dette svaret: I byggesaken sto det at det skulle være privat kloakk, men det forelå ingen utslippstillatelse.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	266	Bruksnr:	24	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ramstadlandveien 404, 7924 AUSTAFJORD						
Dato:	18.03.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.02.2011	
Merknader:		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 266, Bruksnr 24	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	506 Ramstad i Vikna
Veiadresse:	Ramstadlandveien 404, gatenr 50104	Valgkrets:	15 Rørvik
	7924 Austafjord	Kirkesogn:	9110806 Vikna
Oppdatert:	12.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.11.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 735,0 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 matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5060/266/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5060/266/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Feilretting	Forretning:	30.10.2015	Avgiver	5060/266/24	0,0
	Matrikkelført:	30.10.2015			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2015	Avgiver	5060/266/3	-3 734,9
	Matrikkelført:	30.10.2015	Berørt	5060/266/18	0,0
			Berørt	5060/284/1	0,0
			Mottaker	5060/266/24	3 735,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ramstadlandveien 404	H0101	Fritidsbolig	60,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	60,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186687728			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0		40,0				
L01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ramstadlandveien 404	H0101	Bolig	6,0		1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	7,0	Rammetillatelse:	27.04.2020
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	6,0	Igangset.till.:	27.04.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	186687728 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		6,0		6,0		7,0		7,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kvisterø Kent Are	220381

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	186687701			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus annekst til bolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ramstadlandveien 404	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	27.04.2020
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.04.2020
Energikilde:		BRA annet:	130,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	186687701 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				80,0	80,0			77,0	77,0
L01				50,0	50,0			80,0	80,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kvisterø Kent Are	220381

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus annekst til bolig – Påbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ramstadlandveien 404	L0101	Bolig	30,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	39,0	Rammetillatelse:	27.04.2020
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.04.2020
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	186687701 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
L01	1			30,0	30,0			39,0	39,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kvisterø Kent Are	220381

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ramstadlandveien 404	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	43,0	Rammetillatelse:	27.04.2020
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.04.2020
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300802972			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0			43,0	43,0

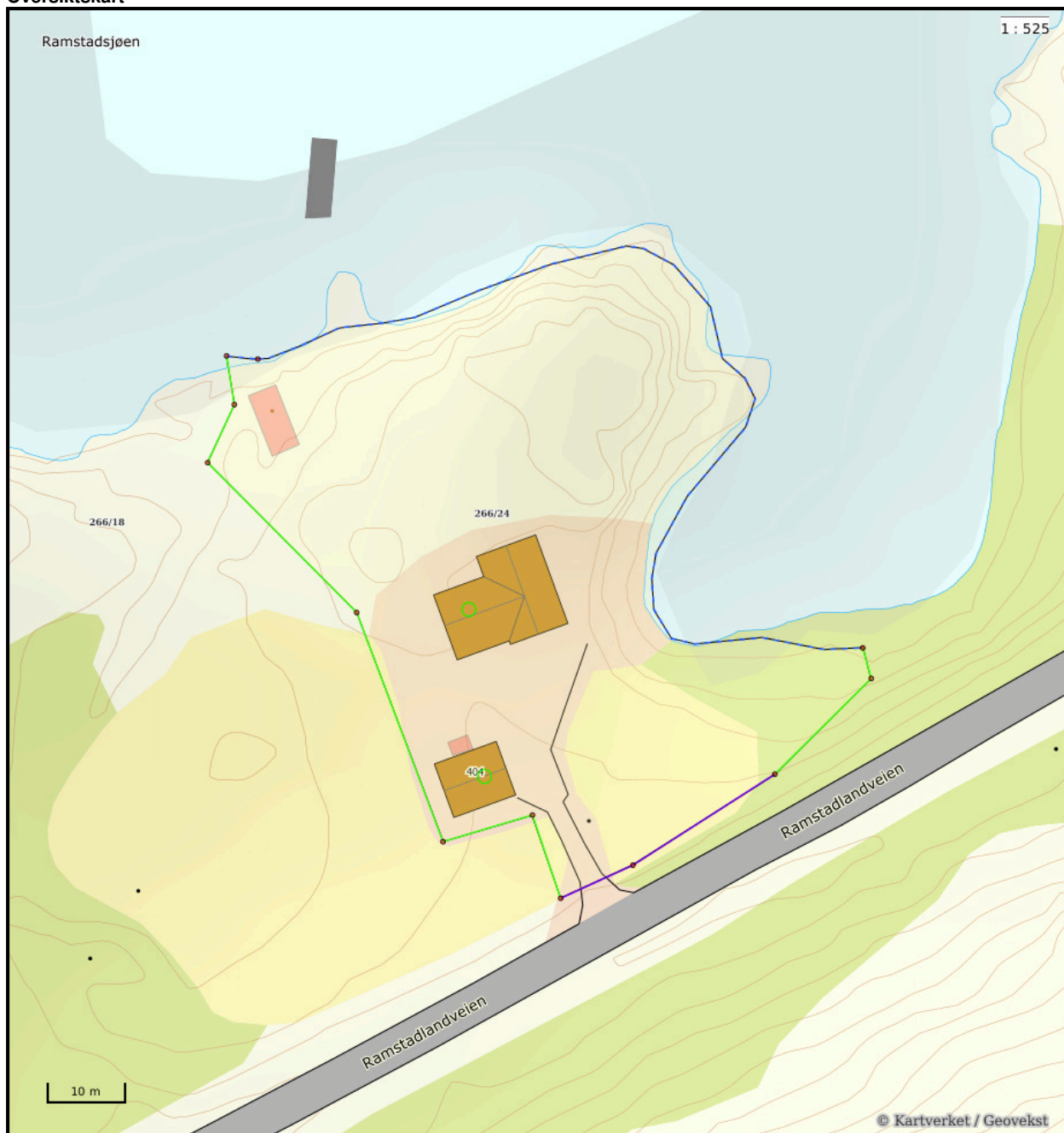
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kvisterø Kent Are	220381

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

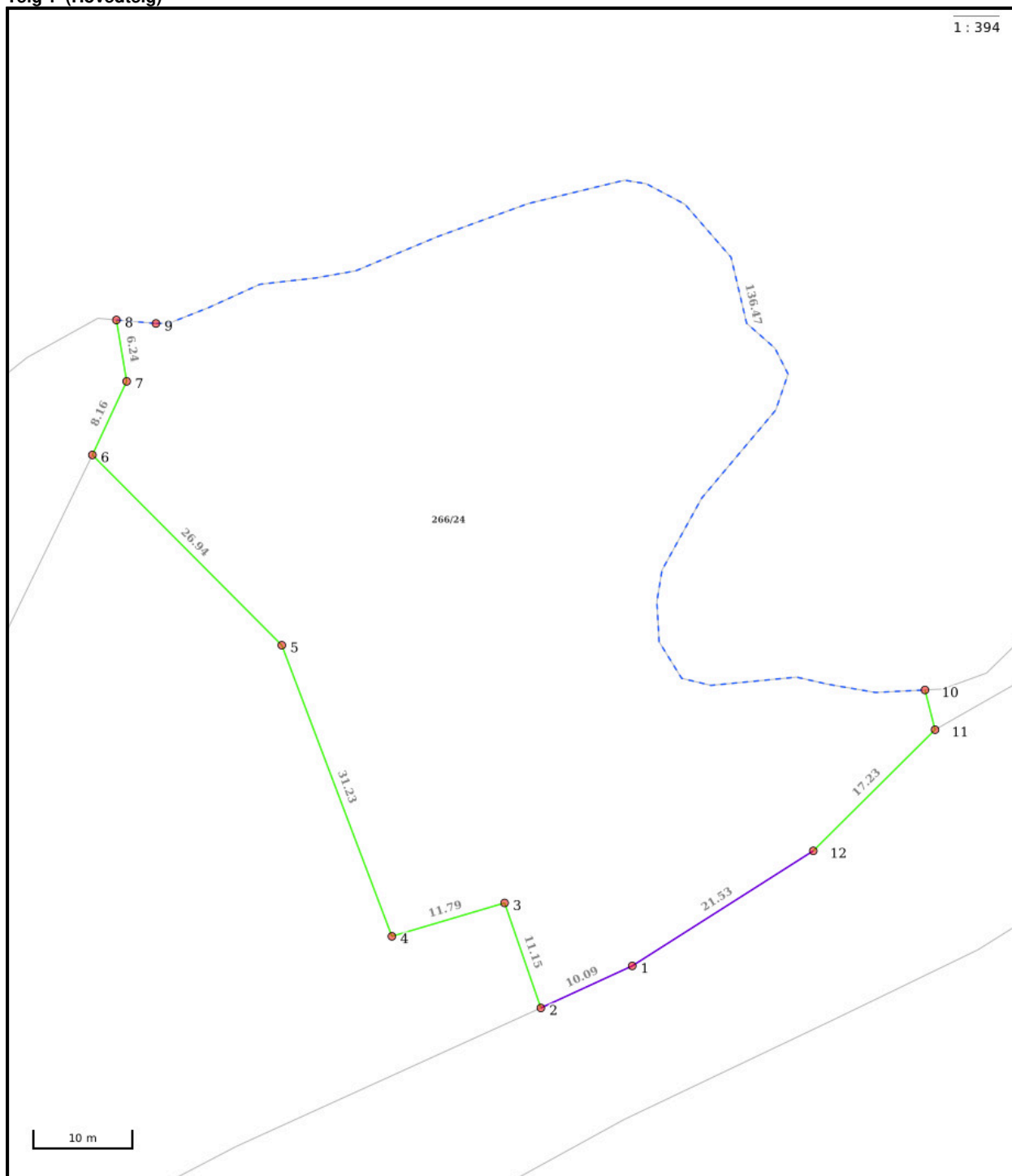
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktbeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 3 735,00m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 204 026,54	593 295,89	10,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
2	7 204 021,47	593 287,16	11,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 204 031,62	593 282,54	11,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 204 027,22	593 271,61	31,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 204 055,25	593 257,85	26,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 204 072,45	593 237,12	8,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 204 080,14	593 239,84	6,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
8	7 204 086,17	593 238,23	3,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Ja	Retningspunkt
9	7 204 086,19	593 242,22	136,47m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
10	7 204 056,89	593 322,50	4,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
11	7 204 053,02	593 323,89	17,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 204 039,75	593 312,88	21,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Nullstill



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☒ Ja	☐ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder						
Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	266	24				
Adresse	Ramstadlandveien 464			Postnr.	7900	
				Poststed	Røråli	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebyggelse, pbl § 20-4 og SAK kap. 3					
	☒ Tilbygg < 50 m ² ☒ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)					
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2					
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)					
	☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet					
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1					
	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet		☐ Grunn-eiendom	☐ Anleggs-eiendom	☐ Festegrunn over 10 år	☐ Arealoverføring
	☐ Annet:					
Planlagt bruk/formål	Beskriv					
	Løsning av bøl og garasje					

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	☒ Arealdel av kommuneplan		☐ Reguleringsplan		☐ Bebyggelsesplan	
	Navn på plan					
	LNF - område zone 2					
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen					

Plassering		
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense	4 m
	Minste avstand til annen bygning	m
	Minste avstand til midten av vei	m
Dette skal vises på situasjonsplanen		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☒ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☐ Offentlig avløpsanlegg ☒ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q -

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 - 1	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	2 - 2	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	3 - 3	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	4 - 18	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn <i>Kent Are Kvisterød</i>	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon <i>91858998</i>
Adresse <i>Ramstadlandveien 404</i>	Postnr. <i>7900</i>	Poststed <i>Rørvik</i>
Dato <i>30.01.19</i>	Underskrift <i>Kent Are Kvisterød</i>	E-post <i>ken-ak@online.no</i>
Gjentas med blokkbokstaver <i>KENT ARE KVISTERØD</i>		Eventuelt organisasjonsnr.

B1



Nærøysund
kommune

SØKNAD OM DISPENSASJON

Eiendomsopplysninger			
Gårds nr. 266	Bruks nr. 24	Feste nr.	Seksjon nr.
Adresse: Ramstadlandveien 404		Post nr. 7900	Sted Rørås

Søker			
Navn Kent Ole Kusterop		Org nr.	
Adresse Ramstadlandveien 404		Post nr. 7900	Sted Rørås
Telefon: 91858998		E-post ken-ak@online.no	

Det søkes dispensasjons fra:	
PLANBESTEMMELSER	
☒ Kommunens arealplan:	Navn på plan
☐ Kommunedelsplan	
☐ Reguleringsplan	
PLAN- BYGGNINGSLOVEN	
☒ Byggeforsbud i strandsonen pbl §1-8 (100 metersbeltet mot sjø og vassdrag)	
☐ Plassering av tiltaket. pbl §29-4	
☐ Byggeteknisk forskrift TEK10	
Annet.	Beskriv:

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytting til ovennevnte:
(Beskriv hvilke bestemmelser i lov/plan/forskrift det søkes dispensasjon fra)
Jeg søker om dispensasjon fra arealplan og hundemetersregel. Det er allerede gjort inngrep innenfor hundemetersbeltet på eiendommen.

Omfang av dispensasjons	
Dispensasjon etter pbl § 19-1 (permanent)	
Dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig)	Fremt til følgende dato:

Side 1 av 2

Tiltak som skal gjennomføres som trenger dispensasjon

(Beskriv hva som skal gjøres/bygges. F.eks. Bygge garasje, bruksendring, annen utnyttelse en i planformål)

Oppføring av garasje, murest og grillkutte.

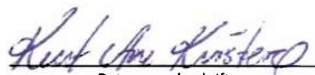
Begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Utdrag fra kap. 19 i pbl.

En dispensasjon krever en grunnlagt søknad og kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Beskriv/grunngi hvorfor dispensasjonen eventuelt skal innvilges.

Det er allerede gjort inngrep innenfor hundrenetets belte.
Ønsker å utvilek eiendomen i forhold til estetikk og trusel
for familien.

Underskrift

Dato og underskrift
tiltakhaver

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel		
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser/vedtak fra andre myndigheter (SAK 10 §6-2)		
Andre vedlegg		

C2

Vikna kommune
Bygningsmyndigheten
Postboks 133 Sentrum
7901 Rørvik

NABOSAMTYKKE

Undertegnede naboer og gjenboere til eiendommen ... *Ramstadlandværen 404*
(navn på eiendommen)

Gnr. *266* bnr. *24* festnr. seksjonsnr., med

hjemmelsaver ... *Kent Are Kvistene*
(navn)

på/i ... *Ramstadlandværen 404*
(stedsnavn)

er forevist tegningene av/for
(byggearbeidets art)

hvor tiltakshaver er ... *Kent Are Kvistene*
(navn)

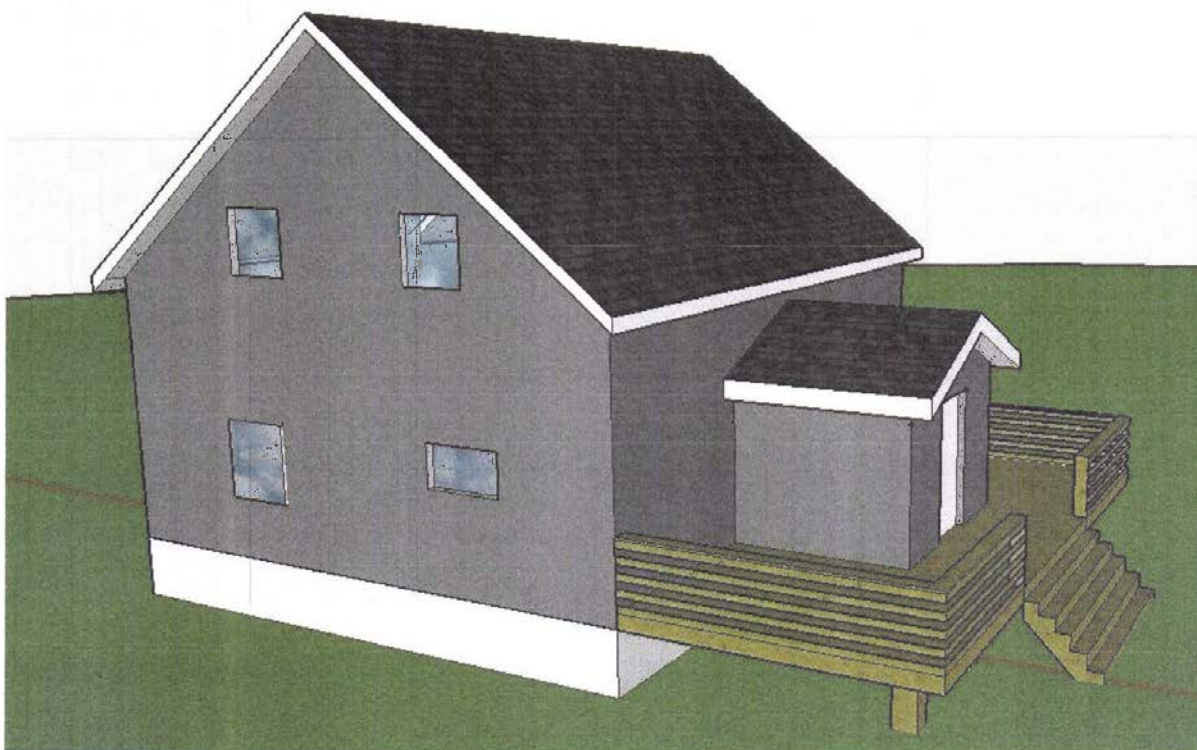
Undertegnede har intet å bemerke til at ovennevnte byggearbeider utføres etter de foreviste tegninger, og for øvrig etter bygningsmyndighetens nærmere bestemmelser. Jfr. plan- og bygningslov 2008-06-27 nr. 71, § 21-3.

Eiendom				Hjemmelshaver	Sted	Dato
Gnr.	Bnr.	Fnr.	S.nr.			
266	18			<i>Helge Hestø Anden</i>	<i>Rørvik</i>	<i>27/1 2020</i>
266	3			<i>Ellen Margrethe Stenmark</i>	<i>Rørvik</i>	<i>30/1 2020</i>

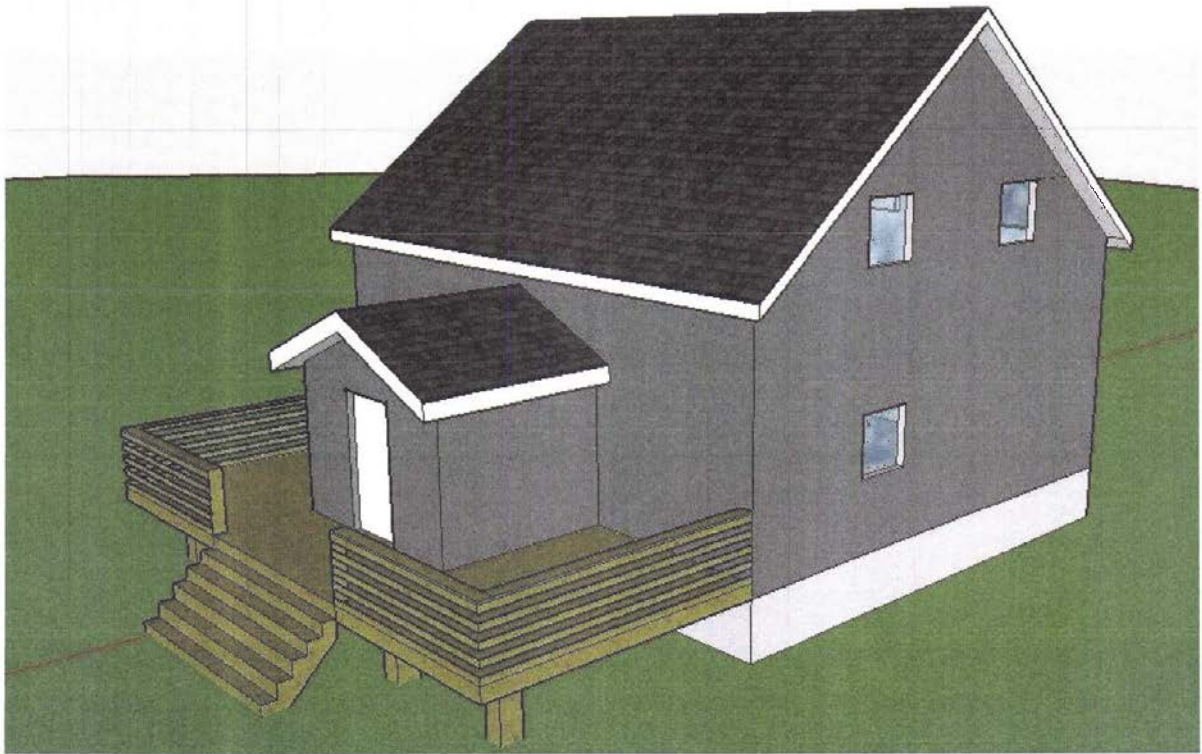
NB. På situasjonskart/evt. oversiktskart (som skal medfølge byggesøknaden) skal foranstående eiendommer være avmerket med sine gårds- og bruksnummer, eventuelt festenummer eller seksjonsnummer.

Arkiv: (F) Tekniske oppgaver/51 Bygningssaker/Skjema byggsak/Nabosamtykke-skjema

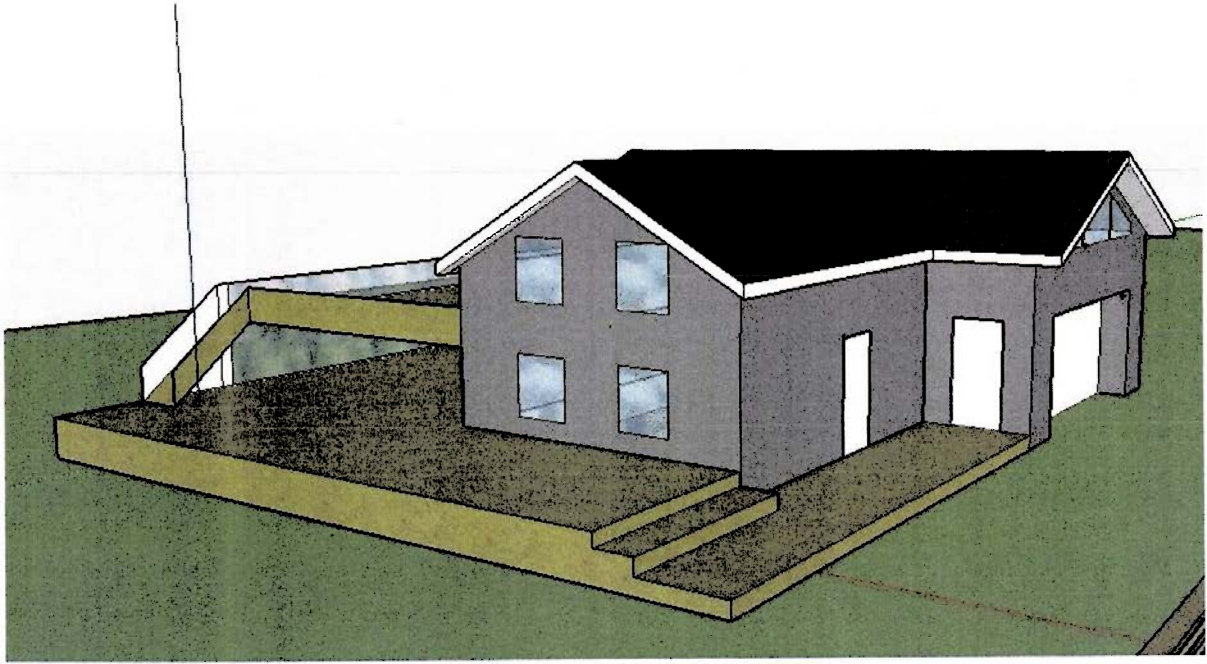
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



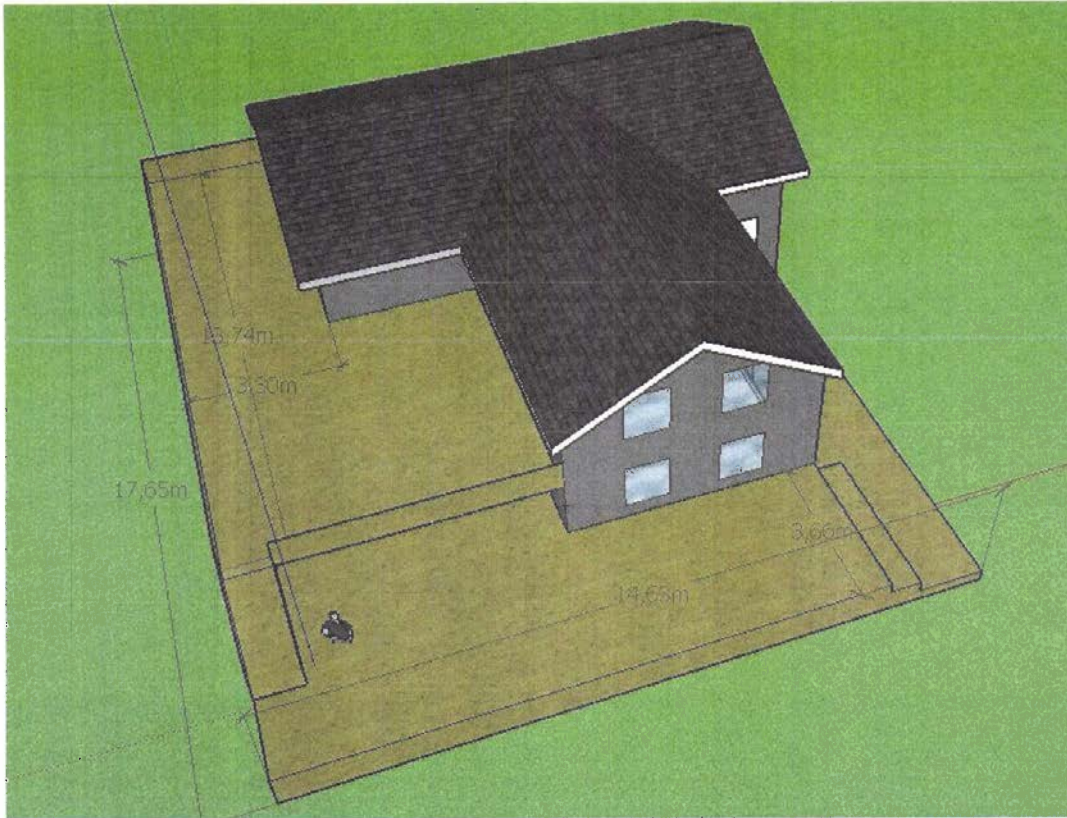
£5



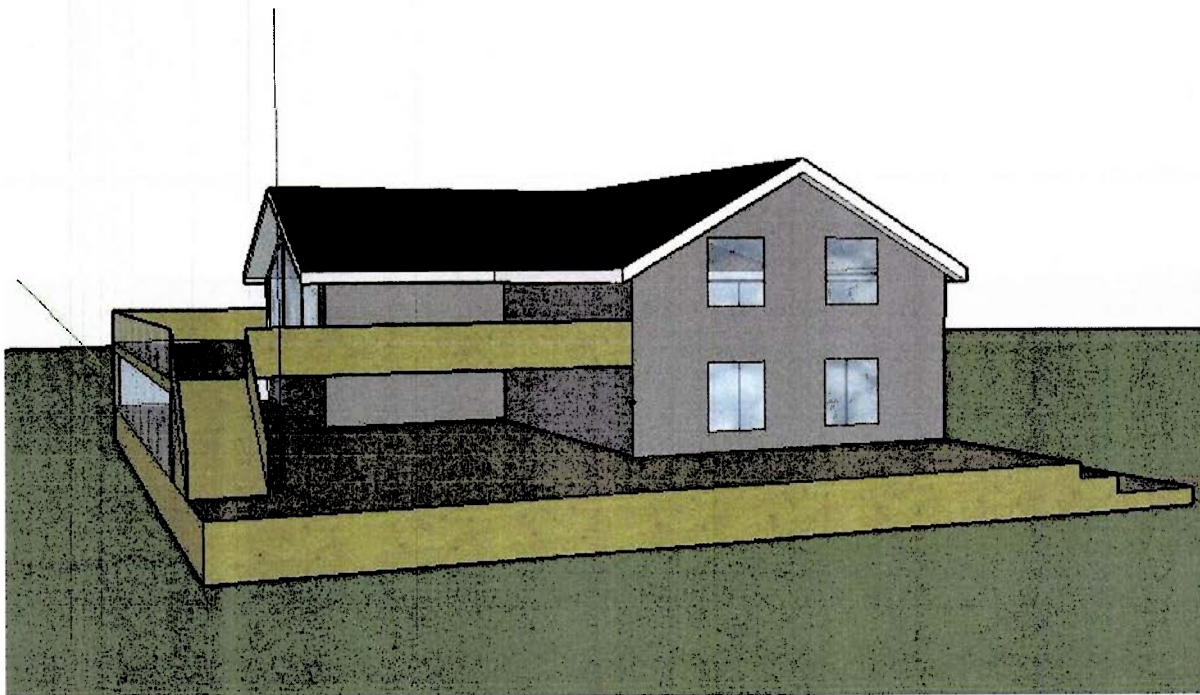
513



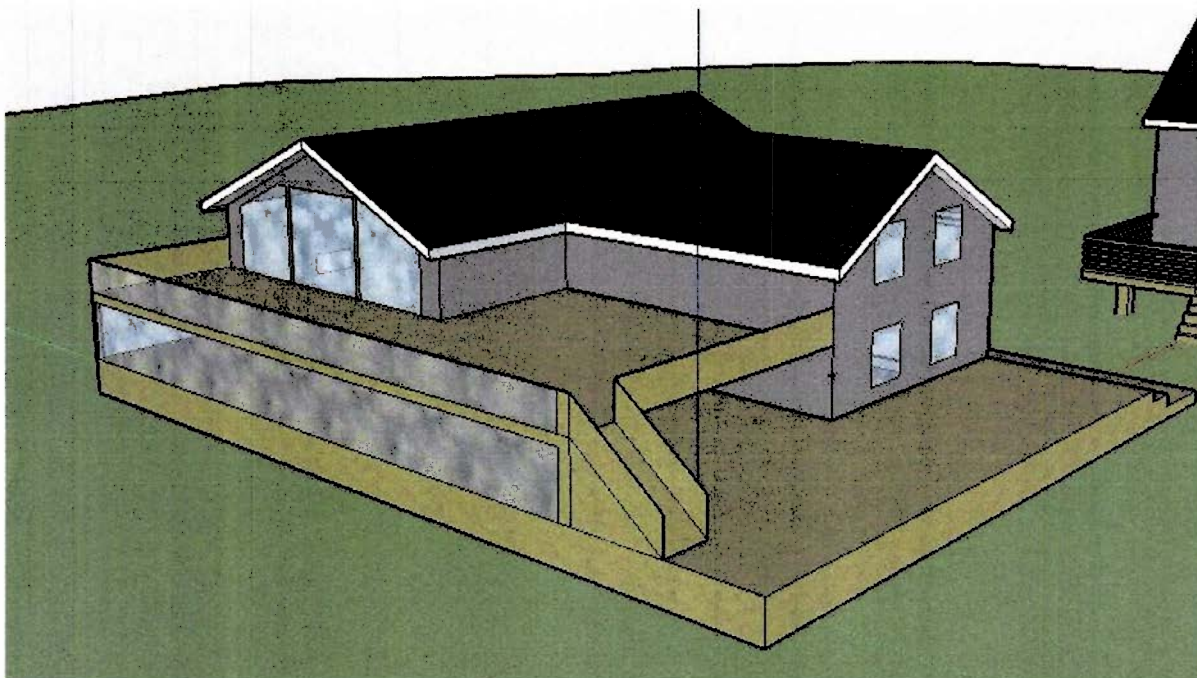
813



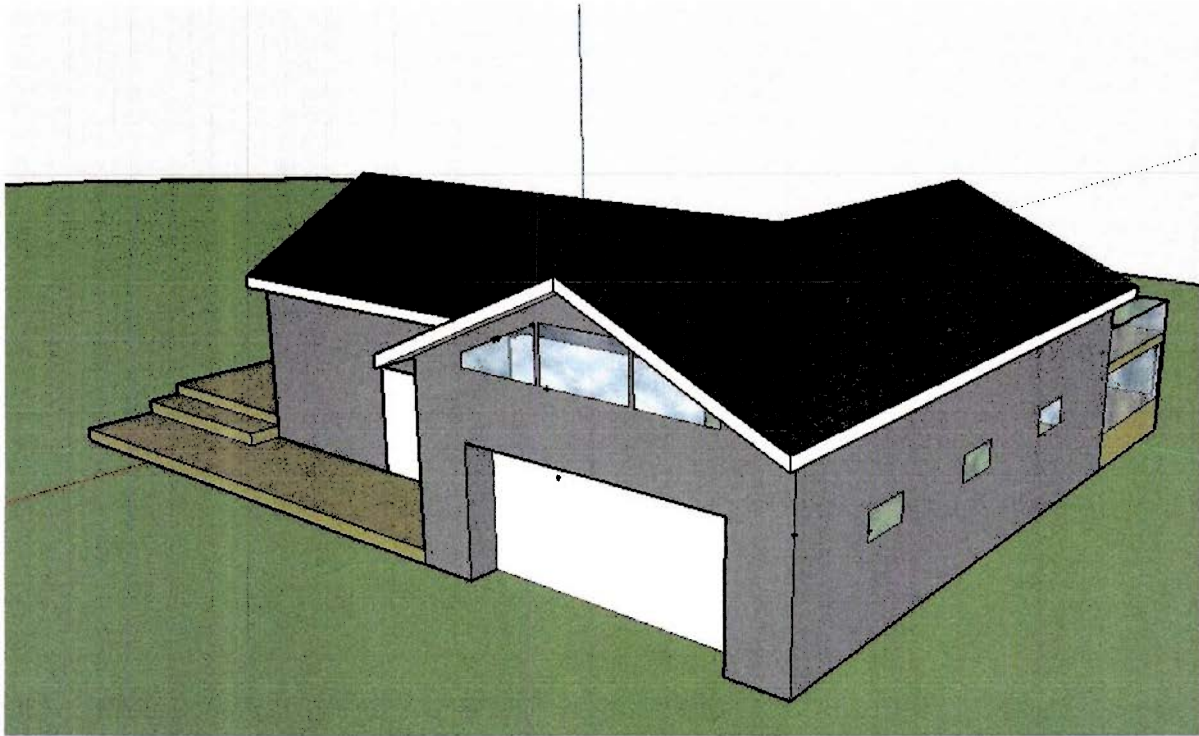
€ 16



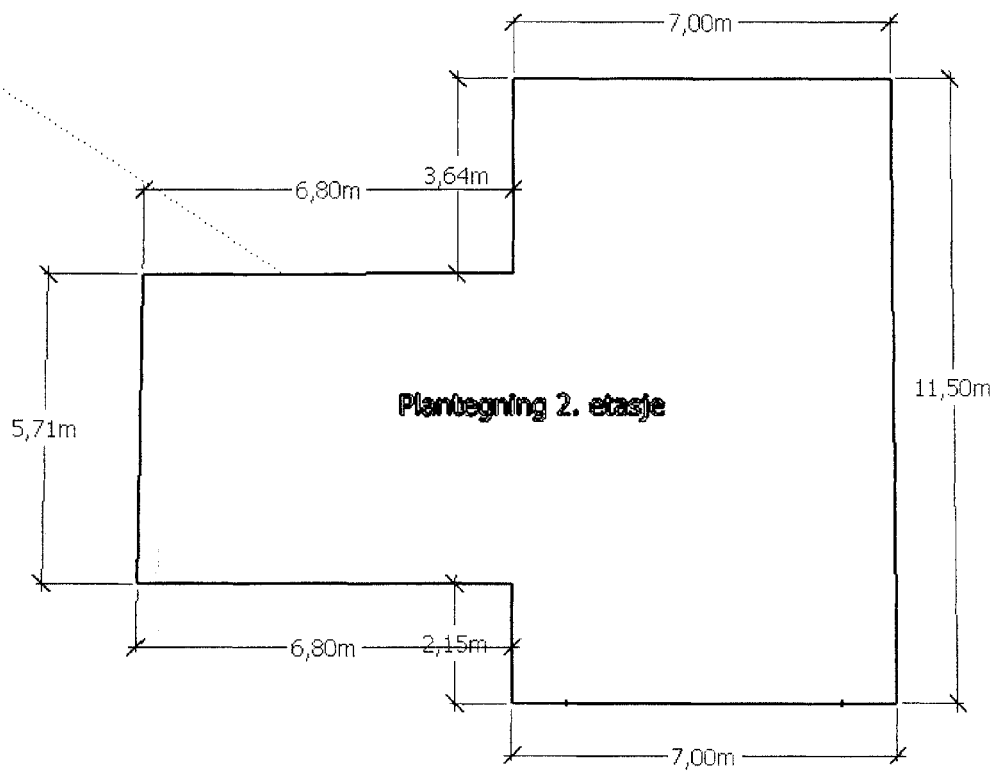
E 14



Fig



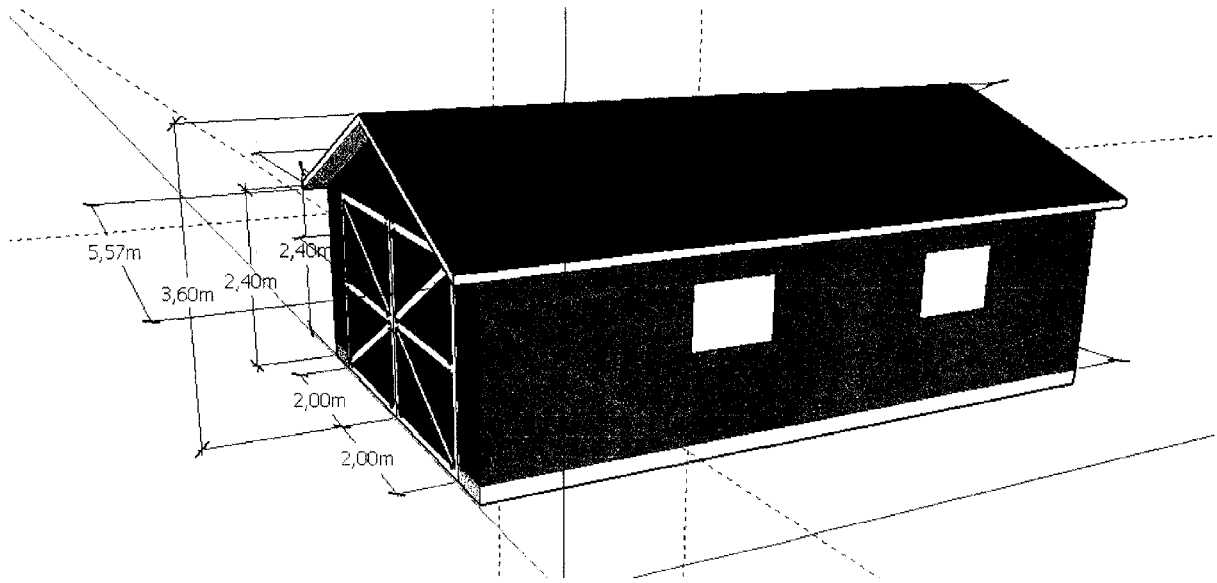
E.2



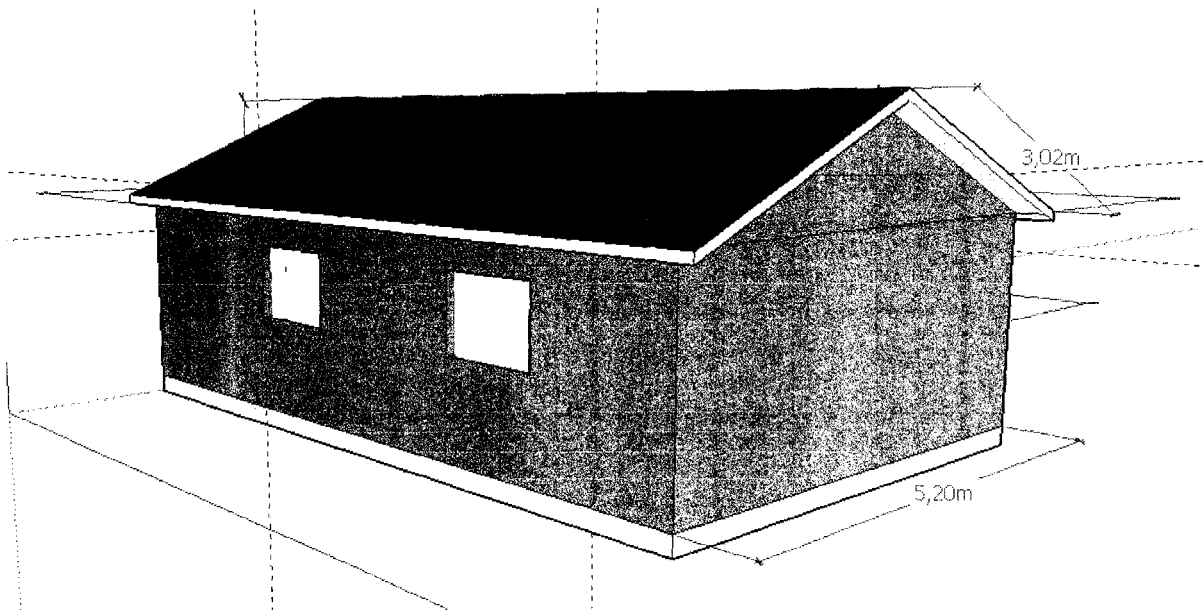
27







11



8
12

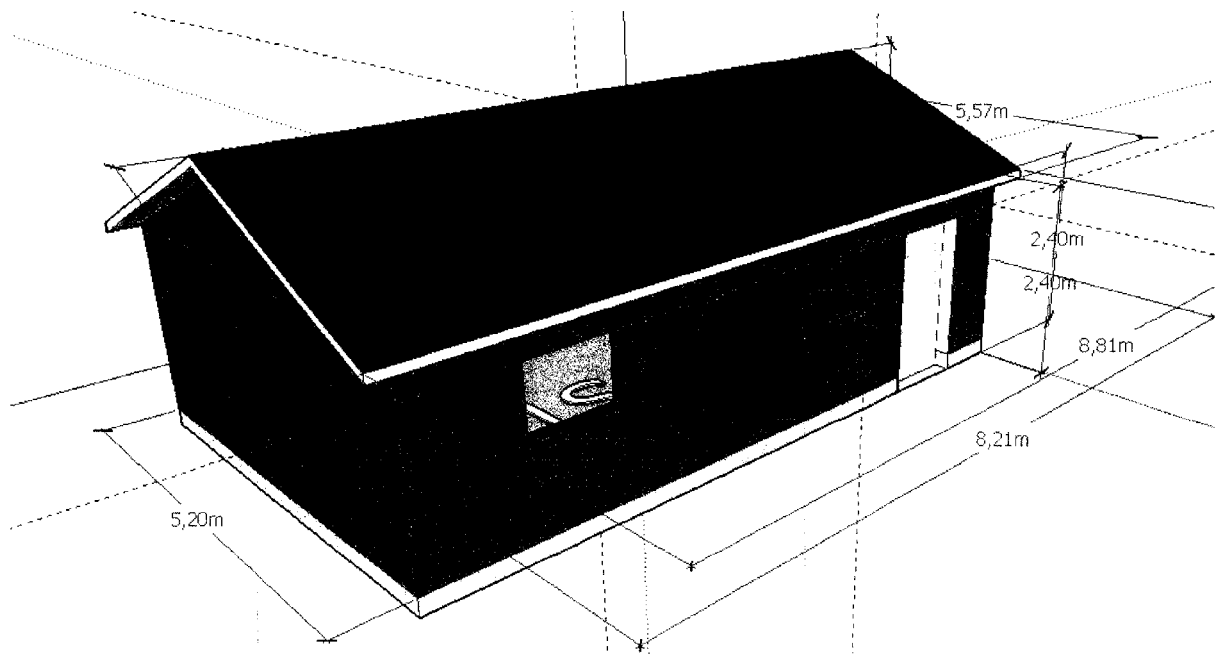
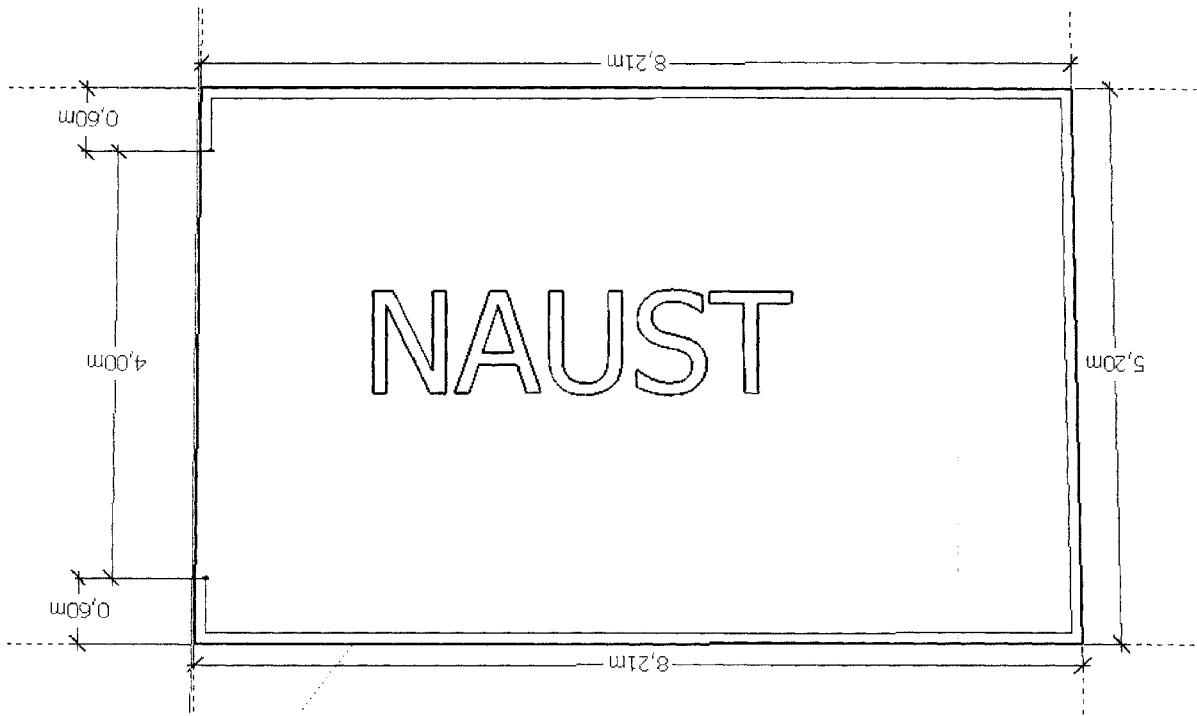
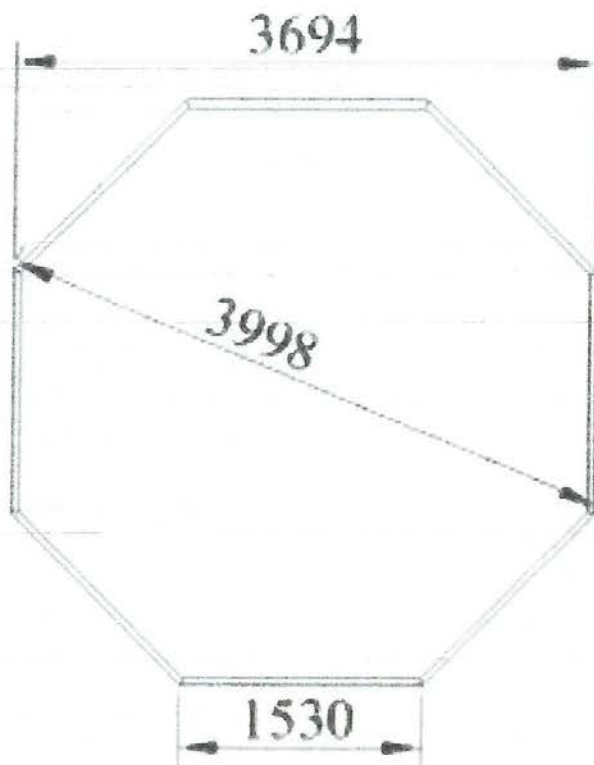


Fig. 4



E 10



Syrene I. Holmboe

Fra: Kent Are <ken-ak@online.no>
Sendt: torsdag 6. februar 2020 17:49
Til: Postmottak Nærøysund kommune
Emne: Byggesak Ramstadlandveien 404
Vedlegg: scan1338.pdf; scan1337.pdf

Heil!

Skulle det være noe som er uklart er det bare å karakter meg på tlf eller mail.

Mvh
Kent Are Kvisterø



Nærøysund kommune

Kent Are Kvisterø

Postboks 317

7901 Rørvik

Administrativt vedtak - Sak nr: 153/20

Deres ref:

Vår ref
2020/1264-6

Saksbehandler
Gretha M. Fosseng

Dato
27.04.2020

Kent Are Kvisterø - Dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel, samt tillatelse til tiltak for tilbygg/påbygg uthus og garasje, tilbygg bolig, naust og grillhus – gnr. 266 bnr. 24

Byggested:	Ramstadlandveien 404	Gnr./bnr.:	266/24
Tiltakshaver/søker:	Kent Are Kvisterø	Adresse:	Postboks 317, 7901 Rørvik
Tiltakets art:	Tilbygg bolig, tilbygg og påbygg uthus, naust og grillhus		

Saksdokument: Søknad om dispensasjon mottatt 30.01.2020 - søknad om tillatelse til tiltak – tegninger – gjenpart nabovarsel – situasjonskart – div. uttalelser

Saksinnføring

Det søkes om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av tilbygg til bolig i en etasje, med bruksareal BRA 6 m², bebyggd areal BYA 7 m². Tilbygget omfatter overbygd inngangsparti/vindfang. I tillegg omsøkes naust med BYA 43 m² og BRA 40 m², samt grillhus ca. 12 m².

Det søkes samtidig om tillatelse til tiltak for tilbygg/påbygg til bestående uthus som omfatter garasje i en etasje med loft BYA 80 m² og BRA 130 m², samt påbygg loft over bestående uthus BRA 30 m².

Minsteavstander iht. plan- og bygningsloven § 29-4 er ivarettatt.

Nabovarsling

Naboer og gjenboere er varslet iht. pbl. § 21-3. Det foreligger ikke nabomerknader.

Planstatus

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel LNF- område (landbruks-, natur- og friluftsområde) sone 2. Av tilhørende retningslinjer for sone 2 framgår at det er mulighet for spredt erverv-, bolig og fritidshus. Dette gjelder områder der det fra før er foretatt tekniske inngrep i form av bygninger, veier o.a. Bygning kan som hovedregel ikke oppføres nærmere sjø enn 100 meters-

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

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

Telefon:

Bankkonto:
4212.51.59669
Organisasjonsnummer:
921 785 410

beltet fra strandlinjen.

Tiltakene i sin helhet, både bestående og planlagte ligger innenfor strandsonen. Omsøkte tiltak vil derfor betinge dispensasjon fra pbl § 1-8.

Dispensasjonssøknad fra arealplan og pbl § 1-8 er vedlagt. I søknaden vises det til at det allerede er inngrep innenfor området. Planlagt utvidelse av bestående bebyggelse og ny bebyggelse er begrunnet ut fra familiære årsaker/behovet for utvidelse og at estetikk vil ivaretas.

Byggetomta med bestående bebyggelse ble fradelt i 2015.

Ansvar

Kent Are Kvisterø søker om personlig ansvarsrett som selvbygger jf. byggesaksforskriften SAK10 § 6-8 for alle funksjoner og ansvarsområder for tiltakene, tiltaksklasse 1.

Han sannsynliggjør nødvendig kompetanse ved medhjelpers utdanning og/eller praksis.

Vann og avløp

Det skal ikke legges inn vann i omsøkte tiltak, for øvrig er eiendommen tilknyttet offentlig vannforsyning og har privat avløpsanlegg.

Høring

Søknaden er sendt på høring til berørte sektormyndigheter som har gitt følgende uttalelser:

Trøndelag fylkeskommune

«Dersom det gis dispensasjon for oppføring av naust må det settes krav om at dette blir en enkel bygning kun beregnet for oppbevaring av båt og båtutstyr. Primært vil vi anbefale at kommunen krever nye naust plassert i fellesnaust.

Vi har ikke merknader til de omsøkte tilbygg på eksisterende bolig og på uthus, men vil fraråde at kommunen gir dispensasjon for oppføring av grillhytte mellom eksisterende bygninger og sjøen. Dette på grunn av den uheldige privatiseringseffekten en slik grillhytte kan gi i strandsonen.

Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.»

Sametinget

«Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Fylkesmannen i Trøndelag

«Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger ingen merknader fra fagavdelingene.

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.»

Vurdering

Dispensasjon

Vilkårene for å gi dispensasjon er at «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*», jf. pbl. § 19-2 (2). Vilkårene er kumulative, altså må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Som tidligere nevnt, ligger bestående og omsøkt bebyggelse innenfor 100- metersonen. Det er ikke registrert at aktuell byggetomt/nærområde har vesentlige interesser knyttet til allmennheten. Omsøkte tiltak vurderes derfor ikke å medføre ytterligere privatisering eller gi negative konsekvenser for områdebruken jf. pbl § 19-2 og retningslinjer knyttet til arealplanformål.

I eiendomsgrense - vest for planlagte naust er det tidligere fradelt tomt til fritidsbebyggelse.

Tiltakene i seg selv har ikke negative innvirkninger på miljøet. Gjennom tilgjengelig data i GisLink og artsdatabanken, jf. naturmangfoldloven (nml) § 8 er det vurdert verdier innenfor berørte område. Det er ikke registrert noen særskilte arter eller leveområder som berøres av tiltakene.

Gjennom søk i kulturminnebasen registreres ikke kulturminner, men det vises til uttalelse fra kulturminnemyndighet (fylkeskommunen og sametinget).

Ut fra en samlet vurdering vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltakene

Mht. til søknaden om tilbygg/påbygg uthus, er det omsøkt et større areal med veranda og terrasse i tilknytning til selve bygningen. Med tanke på estetikk og dominans, er omfanget av disse drøftet med tiltakshaver. Tiltakshaver opplyser at han i etterkant har vurdert behovet, spesielt størrelsen på veranda i tilknytning til loftsetasje. Administrasjonen anbefaler at omfanget reduseres noe jf. pbl §§ 29-1 og 29-2. Etter en samlet vurdering er konklusjonen likevel at søknaden godkjennes som omsøkt, men som nevnt med oppfordring om å redusere veranda-areal, ev. benytte materiale og farger som kan dempe det visuelle inntrykket.

Når det gjelder byggteknisk forskrift TEK17 § 7-2 -Sikkerhet mot flom og stormflo, ligger naust innenfor sikkerhetsklasse F1 som omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser.

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger kan godkjennes.

På bakgrunn av framlagte opplysninger kan søknaden godkjennes.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10. Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre arbeider. Bruk av tiltaket før det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest er i strid med tillatelse gitt etter plan- og bygningsloven.

Avgjørelsesmyndighet

Vedtaket er fattet iht. delegeringsreglementet for Nærøysund kommune.

Vedtak

Nærøysund kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel, LNF- område sone 2, for omsøkte naust, grillhus, tilbygg bolig og tilbygg/påbygg uthus på eiendommen gnr. 266 bnr. 24.

Nærøysund kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 tillatelse til tiltak for omsøkte tilbygg/påbygg uthus som omfatter garasje og loft m/oppholdsrom (boligfunksjon). Ved evt. senere inndeling av loftsrom, må plantegninger fremmes til godkjenning.

Med hjemmel i pbl §20-4 gis det tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for omsøkte tilbygg bolig, naust og grillhus.

Tillatelsene gis på følgende vilkår:

1. Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter (TEK17).
2. Kent Are Kvisterø gis ansvarsrett som selvbygger som omsøkt jf. SAK10 § 6-8
3. Når tiltaket er ferdig må det sendes inn sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest jf. pbl. § 21-10.
4. Tillatelsen faller bort dersom tiltakene ikke er igangsatt innen 3 år, eller dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt, jf. pbl. § 21-9.

— Klageadgang

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

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

Rørvik, 27.04.2020
Byggesak/Oppmåling/Plan

Eli Egge
Enhetsleder

Gretha M. Fosseng
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☒ Nei

**Erklæring om ansvarsrett
for ansvarlig søker**

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Nullstill



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850,
jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 266 Bnr. 24 Fester. Seksjonsnr. Byggningsnr. Bolignr. Kommune
	Adresse Ramstadlandveien 404 Postnr. 7900 Poststed Rørvik

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☒ Garasje ☐ Annet: Garasje med loft. Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art
pbl § 20-1
(flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade
	☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
Bygn.tekn. installasj.**) ☐	☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bruks- enhet i bolig ☐	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt ☐	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☐
Tegninger	E	–	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
Kent Are Kvisterø		Kent Are Kvisterø	
Adresse		Adresse	
Ramstadlandveien 404		Ramstadlandveien 404	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
7900	Rørvik	7900	Rørvik
Kontaktperson	Telefon	Mobilletelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post	E-post		
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
24.04.2020	Kent Are Kvisterø	24.04.2020	Kent Are Kvisterø
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	

Bygningstyppekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, orbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskaphus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning * KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltitsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning * KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthall 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårhus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legesenter/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning * FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/
tjener slike bygninger

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 266	Bnr. 24	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse Ramstadlandveien 404				Postnr. 7900	Poststed Rørvik	
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☐ Nei						
Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)						Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl	☒ Arealplaner	☐ Vegloven			B –
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg						Vedlegg nr.
							B –
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan						
	Navn på plan						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²			
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	–	m ²	–	m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	–	m ²	–	m ²	– m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ 100	m ²	+ m ²	+ 160	m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	k. Areal byggesak	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²		
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		–	m ²	–	m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		–	m ²	–	m ²	
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		=	m ²	=	m ²	= m ²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	m ²	Boliger	m ²	Boliger
		Antall bruksenheter annet	Annet	m ²	Annet	m ²	Annet
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						Vedlegg nr.
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket	
Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:	Søkes det om slik innretning installert?: Hvis ja, sett X ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
-------------------	-------------

Nullstill



Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12

Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	266 24						
	Adresse Ramstadalndveien 404				Postnr. 7900	Poststed Rørvik	
Foretak							
Foretakets navn Selvbygger.						Organisasjonsnr.	
Ansvarsrett erklært dato		24.04.2020		Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet ☐ Ja ☐ Nei			
Ansvarsområde							
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF)						
	PRO						
	Beskrivelse av ansvarsområde Alle ansvarsfunksjoner.						
Ansvarlig for prosjektering:							
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:							
☐ Rammetillatelse		☒ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse		☐ Midlertidig brukstillatelse		☐ Ferdigattest	
Ansvarlig for utførelse:							
☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområdet innenfor denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest							
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområdet og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for							
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse							
Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)							
Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk?					☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor
For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen:					Dato		
Type arbeider							
Ferdigattest							
☐ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest							
Bekreftelser							
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.							
☒ Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt							
☐ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.							
Erklæring og underskrift							
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.							
Dato 24.04.2020		Foretakets underskrift Kent Are Kvisterø			Gjentas med blokkbokstaver		

Fra: Gretha Fosseng[Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no]
Sendt: 04.05.2020 09:34:22
Til: Nærøysund Arkiv[arkiv@naroyssund.kommune.no]
Tittel: VS: Søknad snr. 20/1264

Fra: Kent Are <ken-ak@online.no>
Sendt: fredag 24. april 2020 10:26
Til: Gretha Fosseng <Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no>
Emne: SV: Søknadsskjema

Da får vi tro det blir greit.

Mvh
Kent Are Kvisterø

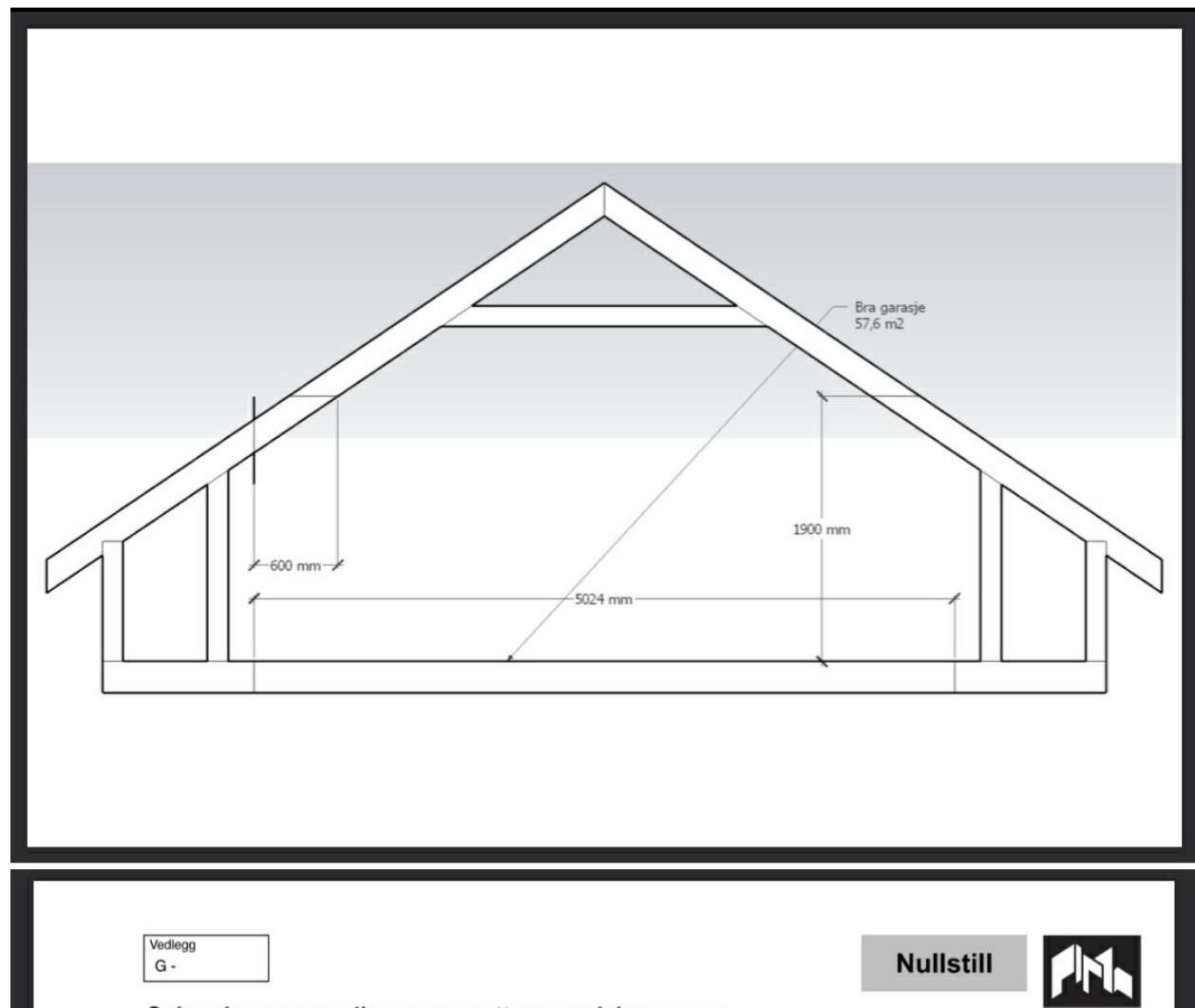
Fra: Gretha Fosseng <Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no>
Sendt: fredag 24. april 2020 07:44
Til: Kent Are <ken-ak@online.no>
Emne: SV: Søknadsskjema

Selve søknad om tillatelse til tiltak m/opplysninger om tiltakets ytre rammer og samsvarserklæring mangler. Dette omfatter tilbygg/påbygg uthus m/garasje og oppholdsrom. For de andre byggene, naust og tilbygg bolig, samt grillhytte så legger jeg den andre søknaden du har fremmet til grunn. Denne søknaden som du har levert tidligere kan bare benyttes for tilbygg inntil 50 kvm. eller frittstående bygg inntil 70 kvm. Ble noe mas dette. Jeg fortsetter nå å skrive på saken, har grunnlaget, men selve søknadsskjema må vi registrere.

Mh. Gretha M. Fosseng

Fra: Kent Are <ken-ak@online.no>
Sendt: fredag 24. april 2020 00:21
Til: Gretha Fosseng <Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no>
Emne: Re: Søknadsskjema

Heil
Her er utfyllt søknad samt snitt tegning av andre etasje på garasje.
Det blir innredet/benyttet som et stort rom i andre etasje.



Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

jf plan- og bygningslovens § 20-1 og forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8

DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	266	24					Nærøysund
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Ramstadlandveien 404				7900	Rørвик	

Omfang av selvbyggeransvar		
Søker du om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket? ☒ Ja ☐ Nei		
Hvis nei, angi nedenfor hvilke deler av tiltaket det søkes om ansvar for.		
☐ Søker		
☐ Prosjekterende		
Ansvarsområde (prosjektering) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)		Tiltaks- klasse, kolonne 3)
		1
		1
		1
Egenerklæring for prosjektering leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.		
☒ Utførende		
Ansvarsområde (utførelse) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)		Tiltaks- klasse, kolonne 3)
		1
		1
		1
Egenerklæring for utførelse leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.		

Kompetanse
Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved
☐ Egen utdanning og/eller praksis (kurs)
☒ Bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis
☐ Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift			
Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17).			
Selvbygger (tiltakshaver)			
Navn			
Kent Are Kvisterø			
Adresse		Postnr.	Poststed
Ramstadlandveien 404		7900	Rørвик
E-post		Telefon	Mobiltelefon
ken-ak@online.no			91858998
Dato	Underskrift		
23.4.2020			

Mvh
Kent Are Kvisterø

23. apr. 2020 kl. 13:43 skrev Gretha Fosseng <Gretha.Fosseng@naroyasund.kommune.no>:

Som avtalt. Ring dersom du får problemer med utfylling. I og med at det er flere tiltak, så kan du få problemer med plass for å fylle ut areal - bebygd areal BYA og bruksareal BRA for de ulike byggene. Du kan da føre opp dette på et eget ark.

Ser nå også at du må lage en snitt-tegning av garasje/uthus for loftsetasjen dersom dette skulle være boligformål, da det bl.a. er krav til høyde på rom. Plantegninger for loft som du sendte inn viser bare ett stort rom. Skal du dele det opp, så send også med tegning som viser romdeling og hvilken funksjon rommene skal ha. Det blir da byggt teknisk forskrift TEK17 som legges til grunn for prosjektering og utførelse. Er du usikker på dette, så bør du søke bistand hos et firma/foretak som har kunnskap mht.

prosjektering m.v. og som kjenner forskriftene.

Mh. Gretha M. Fosseng

<Søknad om tillatelse til tiltak.pdf>

<skjema opplysninger om tiltakets ytre rammer.pdf>

<Samsvarserklæring.pdf>

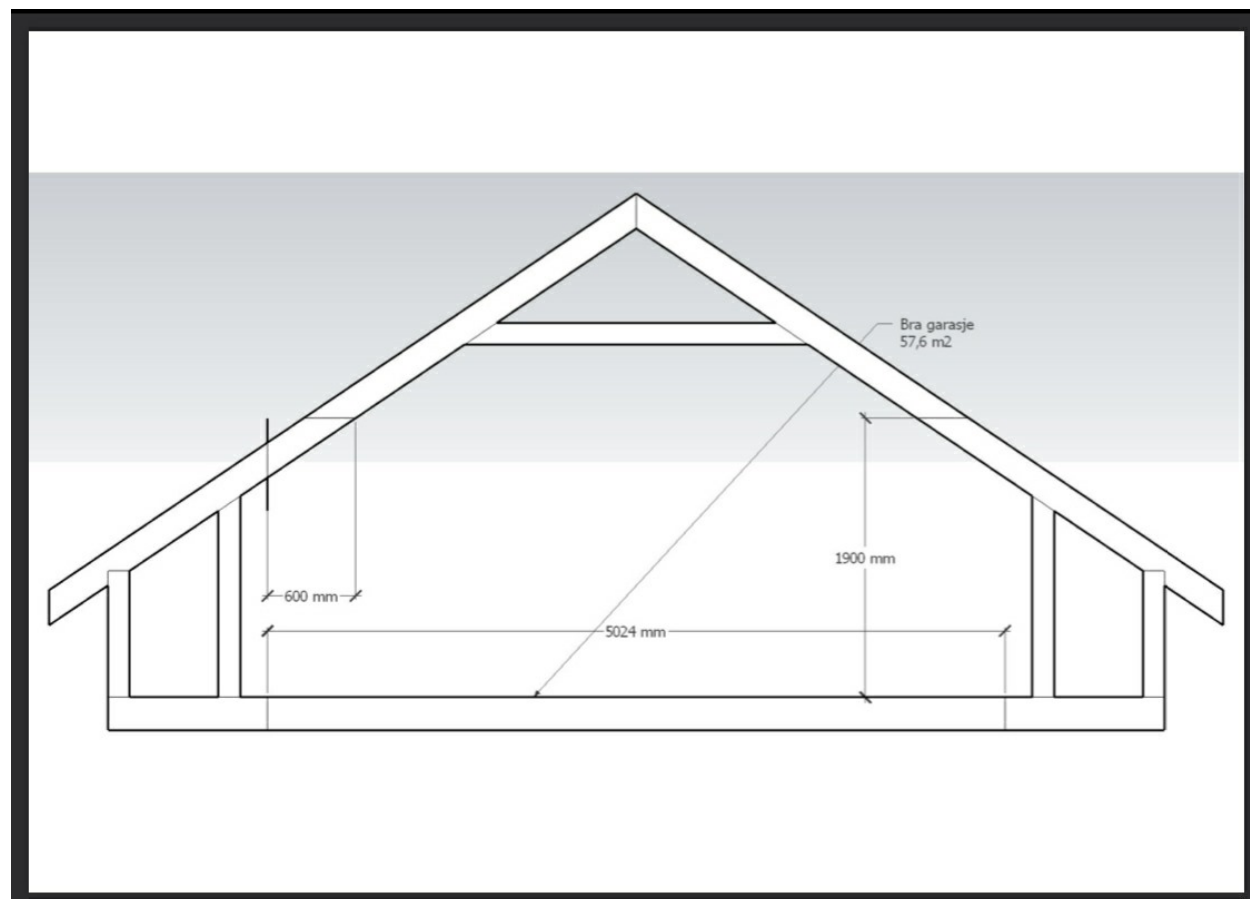
<Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger.pdf>

Fra: Gretha Fosseng[Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no]
Sendt: 04.05.2020 09:33:34
Til: Nærøysund Arkiv[arkiv@naroyssund.kommune.no]
Tittel: VS: Søknad

Legg inn på sak 20/1264. Avtalt med Gunnhild. Kommer en epost til på samme sak.

Fra: Kent Are <ken-ak@online.no>
Sendt: fredag 24. april 2020 00:21
Til: Gretha Fosseng <Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no>
Emne: Re: Søknadsskjema

Hei!
Her er utfyllt søknad samt snitt tegning av andre etasje på garasje.
Det blir innredet/benyttet som et stort rom i andre etasje.



Vedlegg
G -

Nullstill



Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

jf plan- og bygningslovens § 20-1 og forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	266	24					Nærøysund
Adresse					Postnr.	Poststed	
	Ramstadlandveien 404				7900	Rørvik	

Omfang av selvbyggeransvar	
Søker du om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis nei, angi nedenfor hvilke deler av tiltaket det søkes om ansvar for.	

☐ Søker		
☐ Prosjekterende		
Ansvarsområde (prosjektering) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks- klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for prosjektering leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
	1	
	1	
	1	
☒ Utførende		
Ansvarsområde (utførelse) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks- klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for utførelse leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
	1	
	1	
	1	

Kompetanse
Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved
☐ Egen utdanning og/eller praksis (kurs)
☒ Bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis
☐ Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift			
Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17).			
Selvbygger (tiltakshaver)			
Navn Kent Are Kvisterø			
Adresse Ramstalandveien 404		Postnr. 7900	Poststed Rørvik
E-post ken-ak@online.no		Telefon	Mobiltelefon 91858998
Dato 23.4.2020	Underskrift		

Mvh
Kent Are Kvisterø

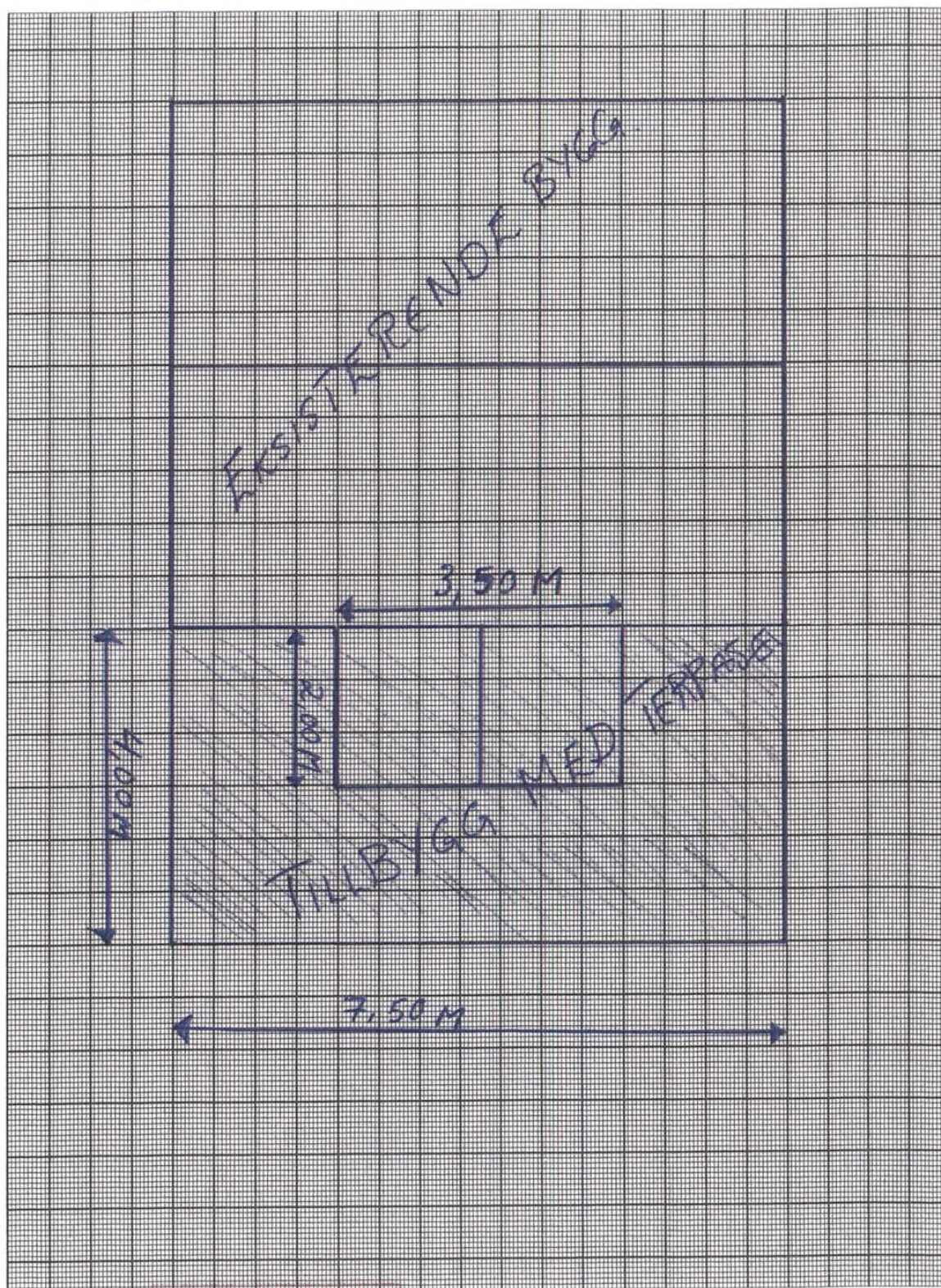
23. apr. 2020 kl. 13:43 skrev Gretha Fosseng <Gretha.Fosseng@naroyssund.kommune.no>:

Som avtalt. Ring dersom du får problemer med utfylling. I og med at det er flere tiltak, så kan du få problemer med plass for å fylle ut areal - bebyggd areal BYA og bruksareal BRA for de ulike byggene. Du kan da føre opp dette på et eget ark.

Ser nå også at du må lage en snitt-tegning av garasje/uthus for loftsetasjen dersom dette skulle være boligformål, da det bl.a. er krav til høyde på rom. Plantegninger for loft som du sendte inn viser bare ett stort rom. Skal du dele det opp, så send også med tegning som viser romdeling og hvilken funksjon rommene skal ha. Det blir da byggt teknisk forskrift TEK17 som legges til grunn for prosjektering og utførelse. Er du usikker på dette, så bør du søke bistand hos et firma/foretak som har kunnskap mht. prosjektering m.v. og som kjenner forskriftene.

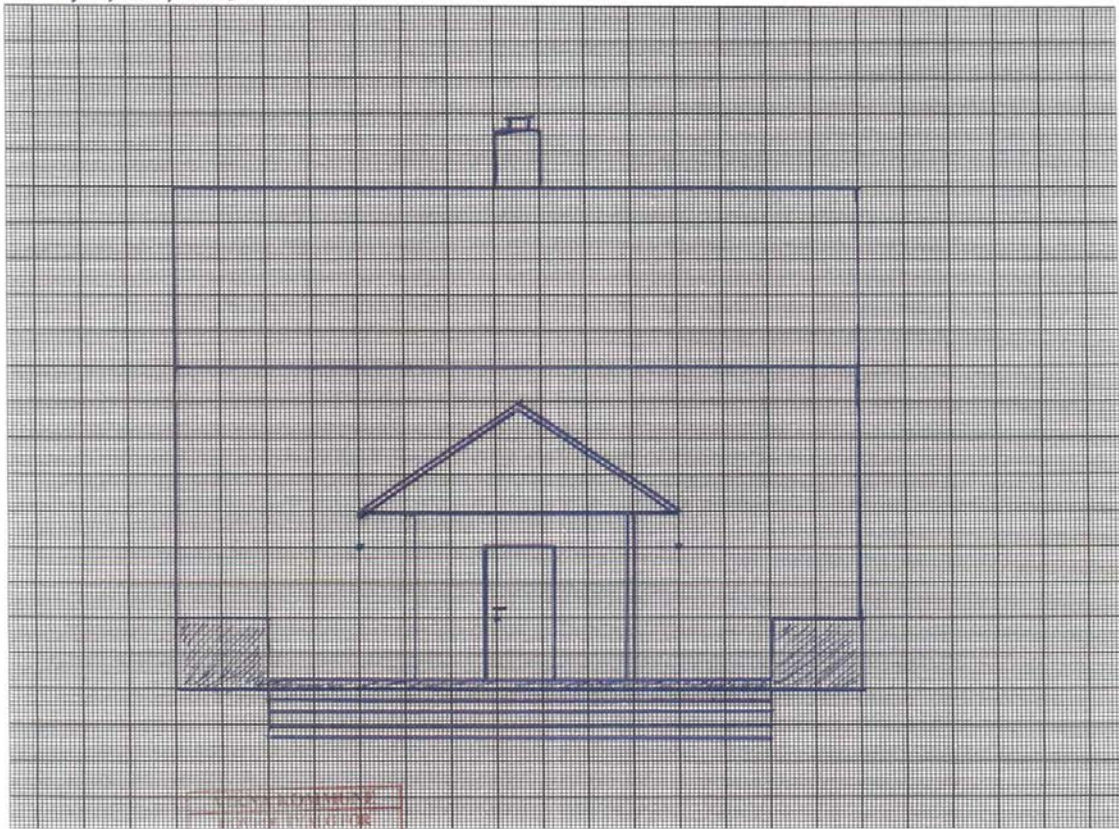
Mh. Gretha M. Fosseng
<Søknad om tillatelse til tiltak.pdf>
<skjema opplysninger om tiltakets ytre rammer.pdf>
<Samsvarserklæring.pdf>
<Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger.pdf>

ÖVENIFRA.

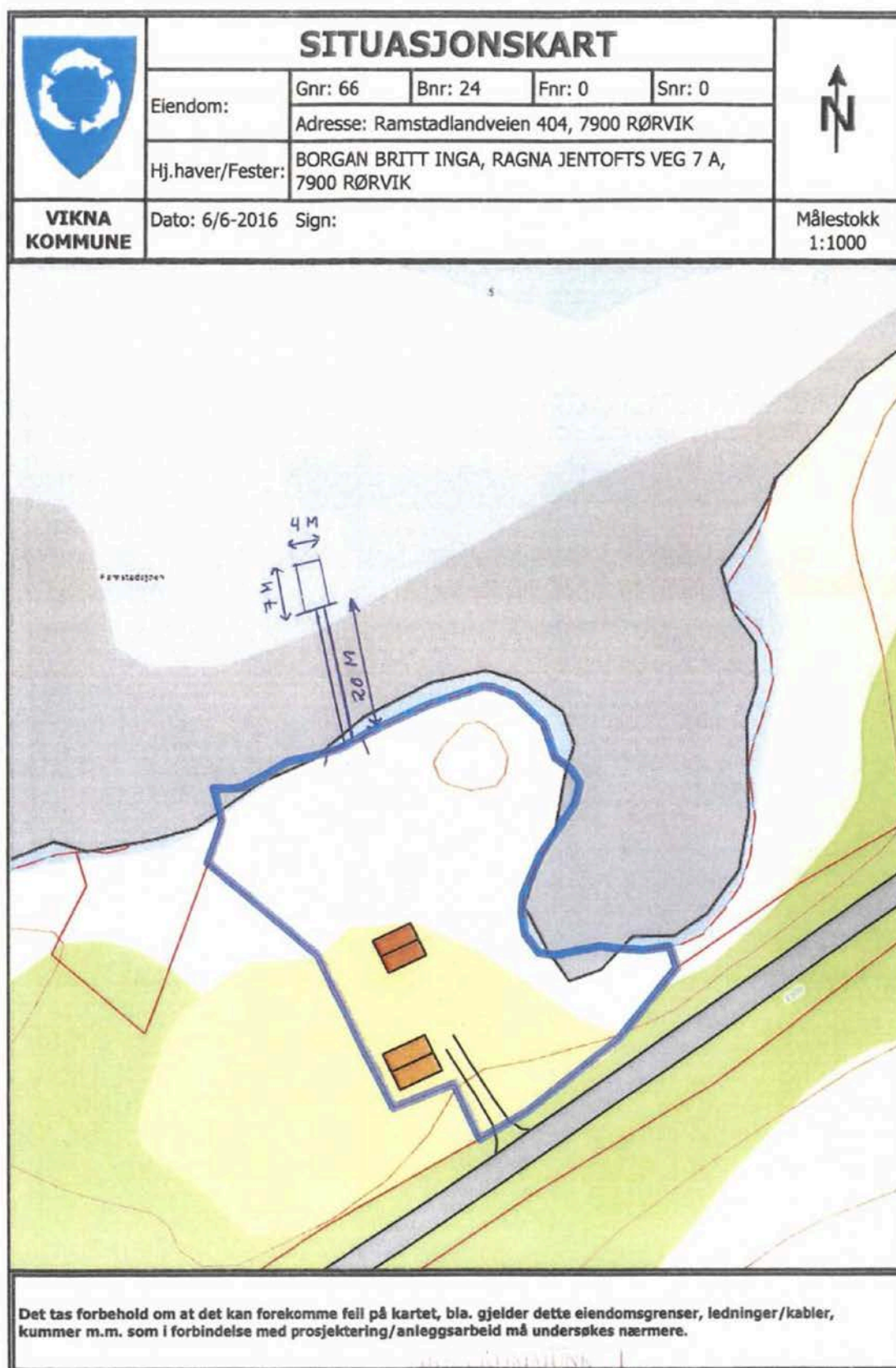


SCOUTOMIUNE
D. A. F. M. V. A. G. I. O. R.
93/16
17.6.2016

FRONT.



PLANNING	93/16
PLANNING	17.6.2016





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 266 **Bruksnr.:** 24**Adresse:** Ramstadlandveien 404, 7924 AUSTAFJORD**Referanse:** 1707250010

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNF sone 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Eiendommen ligger i LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel for Vikna, nå kommunedelplan for Nærøysund. LNF sone 2 = landbruks-, natur- og friluftsmål med bestemmelser om spredt bebyggelse. Den 07.06.2021 ble det er varslet oppstart for ny arealplan for Nærøysund. Arbeidet pågår. I forslaget til ny plan er eiendommen også foreslått som LNF sone 2-område (som nå heter LS-område / landbruk spredt-område).

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

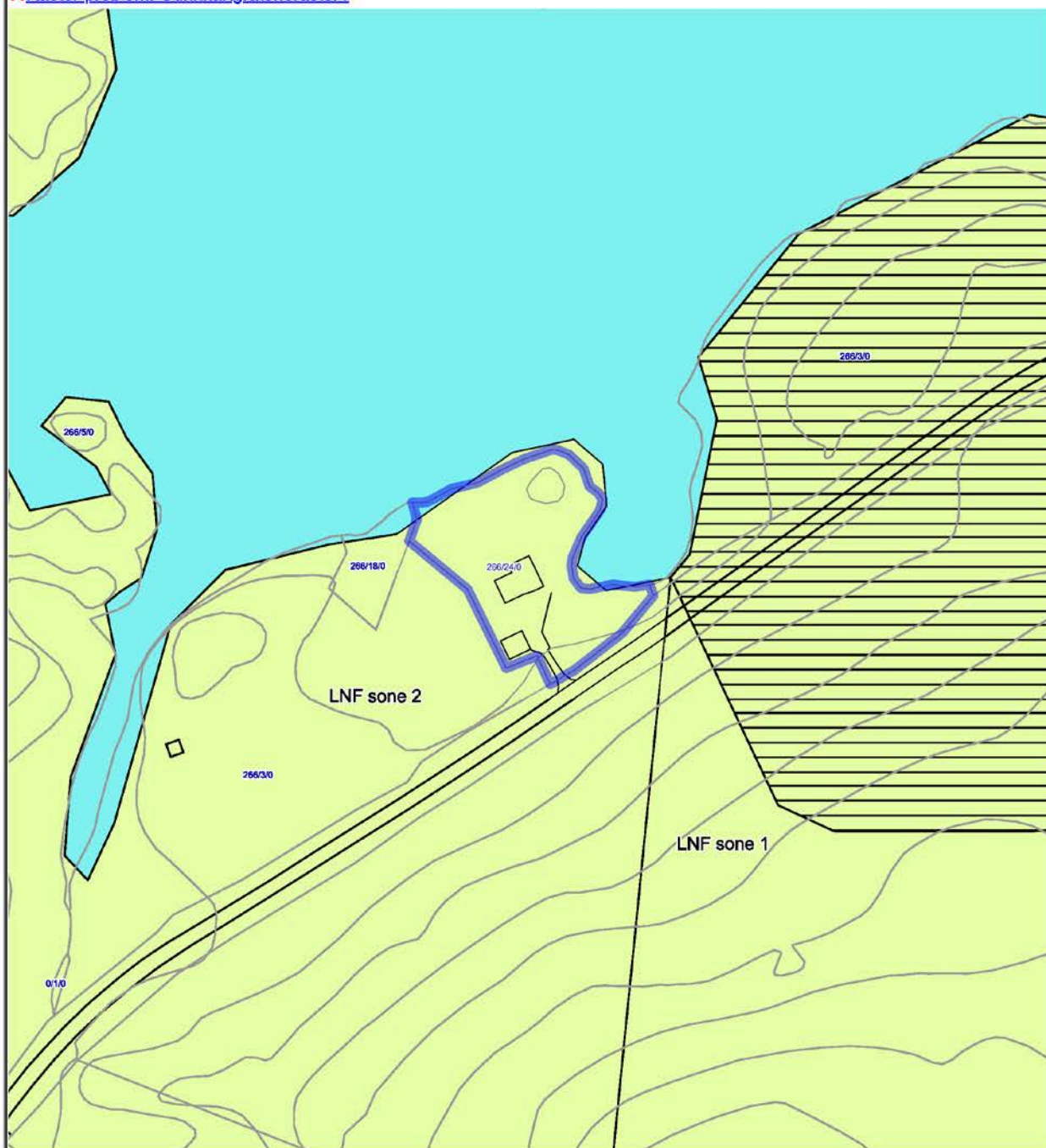
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

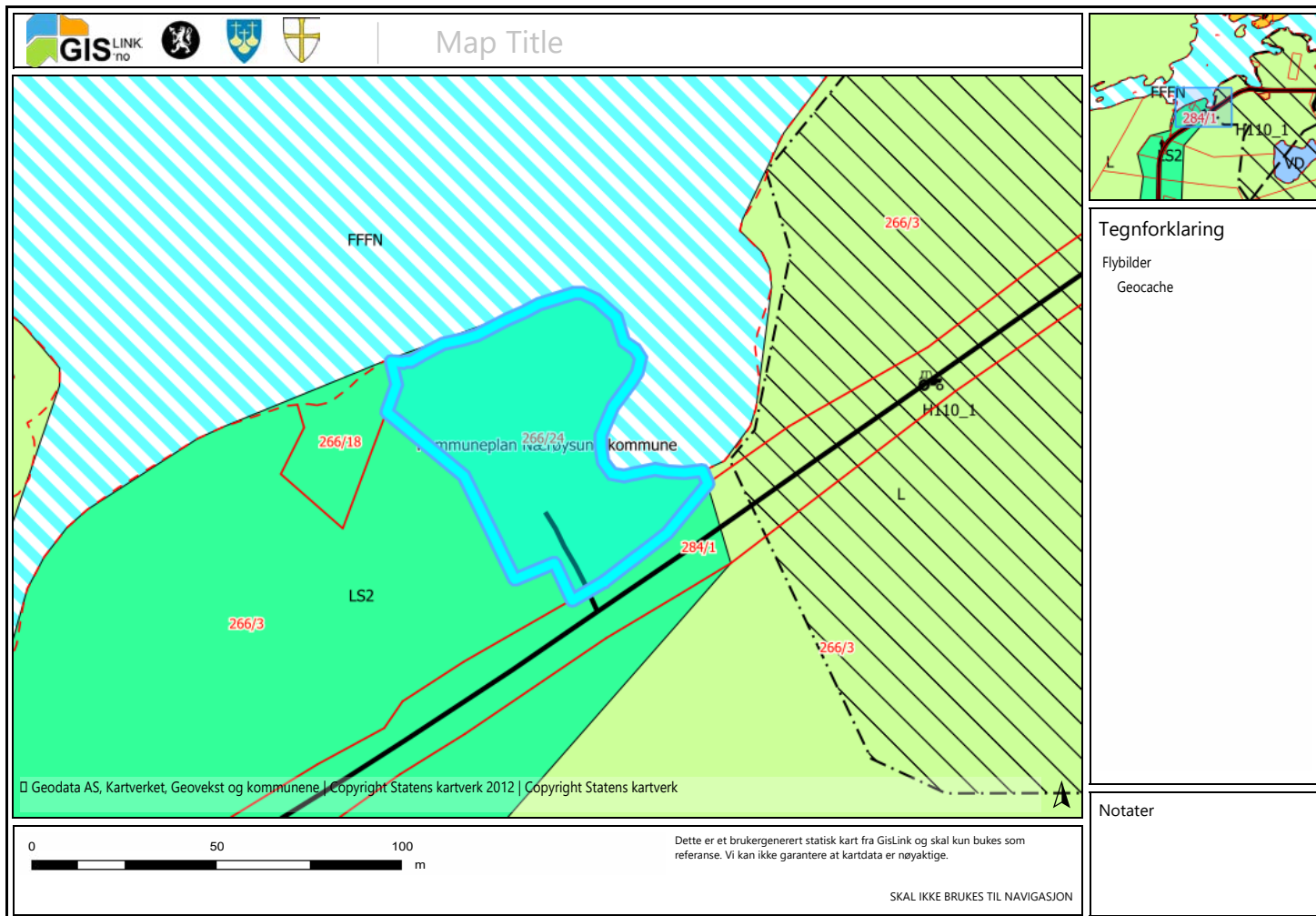
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 266	Bnr: 24	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Ramstadlandveien 404, 7924 AUSTAFJORD				
Hj.haver/Fester:						
NÆRØYSUND KOMMUNE	Dato: 19/3-2025 Sign:				Målestokk 1:2000	

X Raster-problem: Gunnkartgratoneraster1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





Returneres til :

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS
Postboks 6054 Sluppen
7434 TRONDHEIM
Org. nr.: 936 159 419

Ref. nr.: 4902

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
53150346

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1750	VIKNA	66	24			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, berunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel				
		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebyggt ☐ 2 Ubebyggt						
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
Kr	920.000,- ***NiHundreTjueTusen00/100 Kr	☒ Ja	☐ Nei
Omsetningstype			
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 5 Uskifte	☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 7 Opphør av samboerskap	☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
08 11 86 [REDACTED]	Britt Inga Borgan	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
22 03 81 [REDACTED]	Kent Are Kvisterø	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr 66 bnr 3 skal ha rett til adkomst over gnr 66 bnr 24
 Doknr: 527067 Tinglyst: 13.06.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

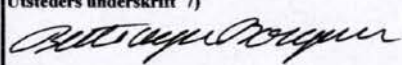
Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøper/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
RØRVIK 06.05.16	
Utstedeers underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	BRITT INGA BORGAN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jonny Grønbech	JONNY GRØNBECH.
Adresse	
7900	RØRVIK
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Vi bekrefter at nærværende
gjenpart er identisk med
originalen

EiendomsMegler 

ASMT-NORGE AS



Kan tinglyses

EiendomsMegler 

ASMT-NORGE AS

DAGBOKFØRT

VIKNA

12.JAN79 00370

SØRENSKRIVEREN I
NAMDAL

KJØPEKONTRAKT OM TOMT.

Undertegnede Harald Norby som selger og Odd Victor Elveland som kjøper har sluttet følgende kjøpekонтракт:

Harald Norby selger til Odd Victor Elveland en parsell av "Ramstadsjøen" g.nr. 66 br.nr. 3 i Vikna.

På denne parsell står idag en automatkiosk tilhørende Televerket. Da Televerket i løpet av 1978 skal flytte automatsentralen, faller tomten, etter kontrakt mellom Televerket og Norby, vederlagsfritt tilbake til grunneieren.

Da Elveland ved kjøpekонтракт av 16/5-78 har kjøpt overnevnte automatkiosk uten grunnrettighet av Televerket, er han derfor interessert i kjøp av grunnrettighet.

Den tomt hvorpå overnevnte kiosk står idag ^{forplikter seg å selge} ~~selger~~ Norby til Elveland for kr. 500,-

Elveland har rett til adkomstveg fra hovedvegen. Han har også adkomstrett til sjøen fra nevnte tomt.

Selve kiosken er ca. 4 x 4 m. Tomten begrenses av 2 diagonaler trukket gjennom husets 4 hjørner, og rekker 8 m ut fra hvert av de 4 hjørner etter nevnte diagonaler.

Kjøperen overtar tomten fra den dag Televerket tar ut sitt tekniske utstyr.

Dessuten får Elveland fiskerett i Hasfjordvannet på overnevnte bruk's eiendom.

Ramstad, 26. august 1978.

Som selger:

Som kjøper:

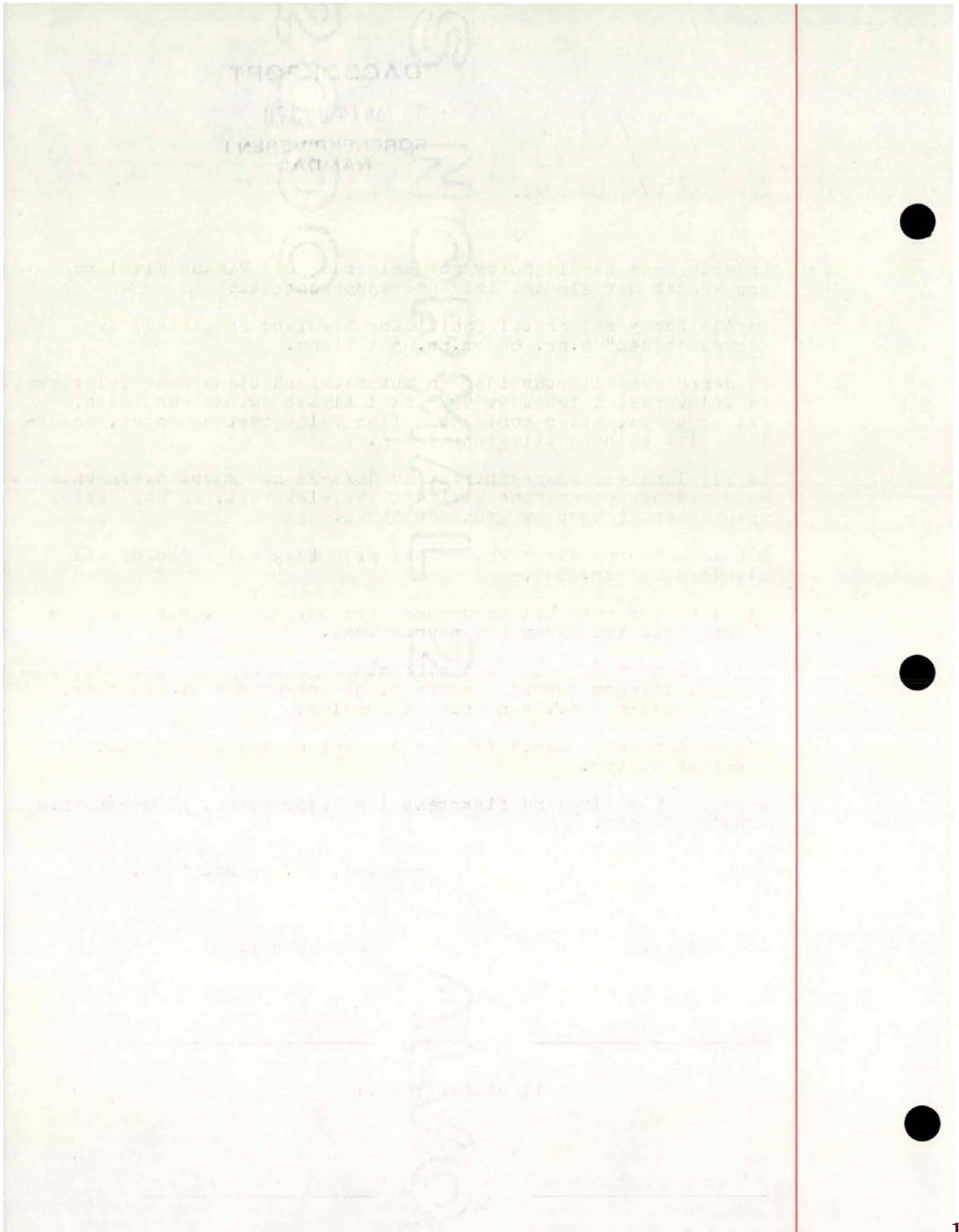
Harald Norby

Odd Elveland

Til vitnerlighet:

Sverre F. Rygg

Knut Barthun



Nabolagsprofil

Ramstadlandveien 404

Offentlig transport

✈ Rørvik lufthavn Ryum 31 min 🚗

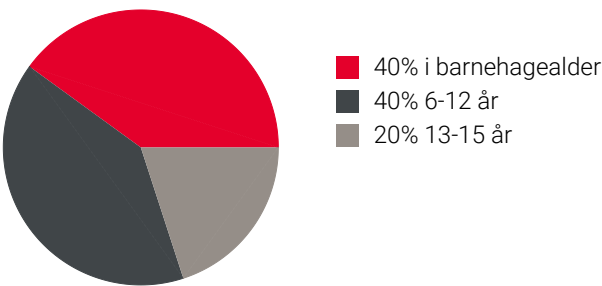
Skoler

Austafjord skole (1-10 kl.) 4 min 🚗
56 elever, 5 klasser 3.8 km

Ytre Namdal videregående skole 32 min 🚗
350 elever, 22 klasser 32.9 km

Val videregående skole 56 min 🚗
100 elever, 7 klasser 58.6 km

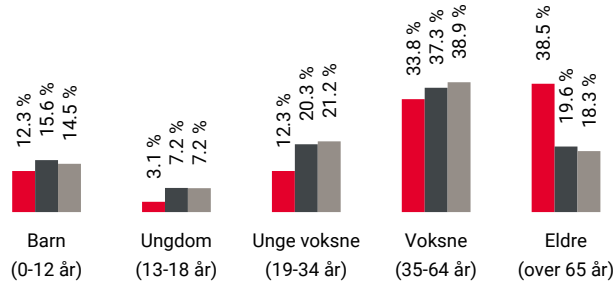
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	0%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Ramstad I Vik...	65	39
■ Kommune: Nærøysund	9 732	5 174
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

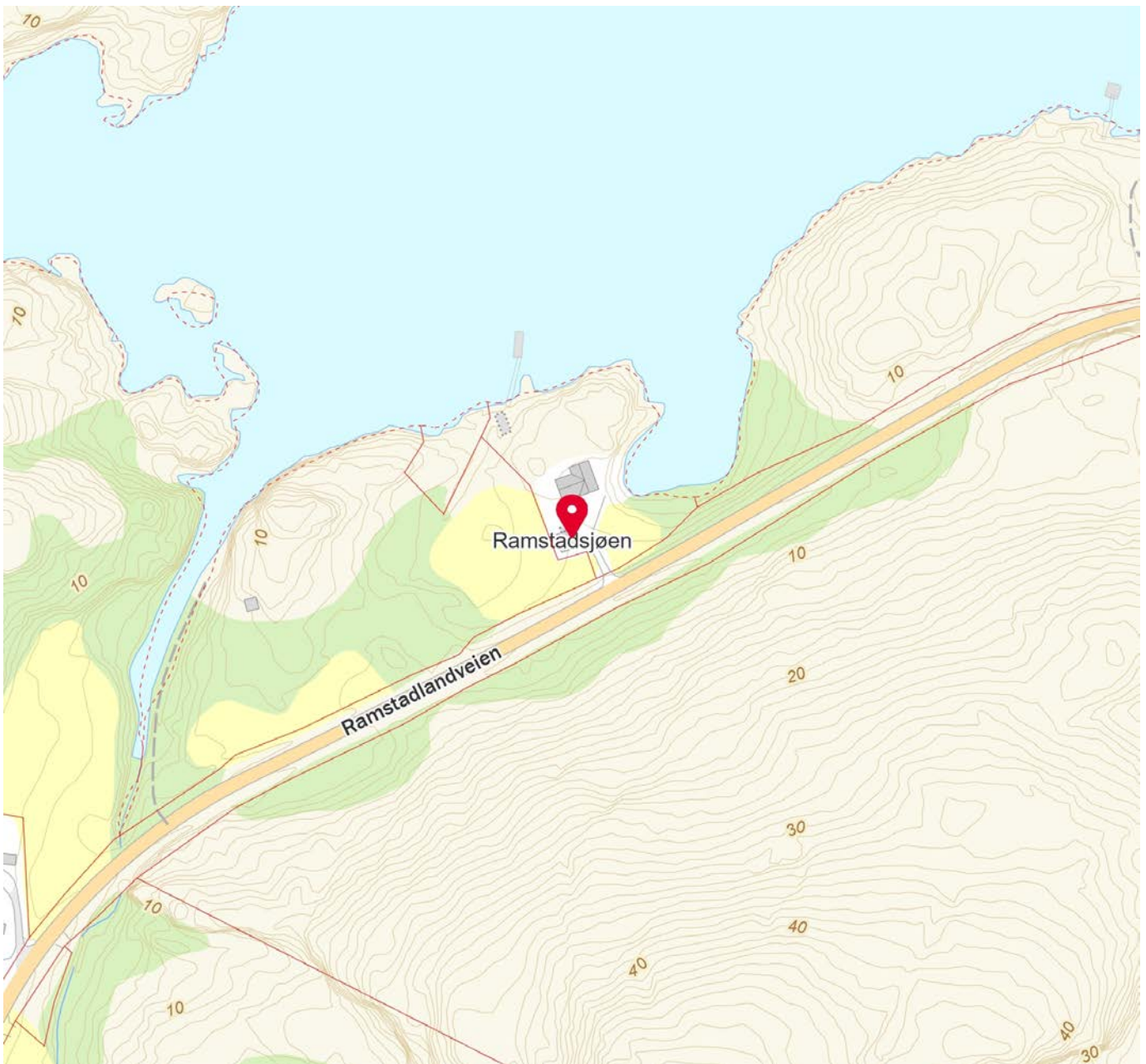
Austafjord barnehage (2-5 år) 4 min 🚗
8 barn 3.8 km

Dagligvare

Joker Austafjord 5 min 🚗
Post i butikk 4 km

Sport

⚽ Austafjord stadion 4 min 🚗
Aktivitetshall, fotball 3.8 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Ramstadlandveien 404
7924 AUSTAFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre