



aktiv.

Taftøyveien 132, 6699 KJØRSVIKBUGEN

**Romslig hytte fra 2005 med
ypperlige sol- og utsiktsforhold |
Bilvei helt frem, strøm og vann |
Nausttomt | Anneks**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 240 000,-
Omkostn.: Kr 57 350,-
Total ink omk.: Kr 2 297 350,-
Selger: Anne-Karin Rye

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 101/138 kvm
Tomtstr.: 1587 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 23
Gnr. 43, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1710250161

Velkommen til Taftøyveien 132!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Taftøyveien 132 - en velholdt og familievennlig fritidseiendom fra 2005. Eiendommen ligger helt usjenert til litt oppe i høyden, og det tar få minutter å gå ned til fjorden med strender, turstier og båtbrøyge. Gode solforhold og nydelig fjordutsikt nytes til det fulle på en herlig terrasse på ca. 83 kvm, og eiendommen har videre en innglasset vinterhage på ca. 22 kvm og et anneks på ca. 31 kvm med to soverom og stue.

Verdt å merke seg:

- Bilvei helt frem, og parkering på egen eiendom
- Hytte, vinterhage, anneks og utebod
- Strøm, vann og avløp
- Tilgang til nausttomt
- 8 sengeplasser inkl. annekset
- Ypperlige sol- og utsiktforhold
- Gangavstand til småbåthavn

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Plantegning	74
Energiattest	75
Vedtekter - Hytteeierforeningen	76
Byggetegninger	78
Byggetillatelse - Anneks	86
Matrikkelkart	88
Reguleringskart	92
Reguleringsbestemmelser	94
Veikart med eiendomsgrenser	98
Vegstatuskart	100
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 101 m² - Gang, bad, 2 soverom, 2 stuer, bod og kjøkken.

BRA-e: 31 m² - Anneks.

BRA-e: 6 m² - Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

87 m² - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1587 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen ligger helt usjenert, høyt og solrikt til, og uteområdene omkranses av høye, skjermende trær, og frodige busker. Omgivelsene byr på ren sommeridyll, og de gode solforholdene kan nytes til det fulle på en herlig terrasse på ca. 83 kvm som strekker seg rundt tre sider av hytta.

Utsikten mot skogen og fjorden er magisk – her kan man virkelig bare senke skuldrene til lyden av suset i tretoppene og roen bare naturen kan gi. Solforholdene på terrassen er upåklagelige, her kan man bare flytte seg få meter og nyte hver eneste solstråle fra morgen til kveld. Terrassen har dekke i tre og det er montert utebelysning på hytteveggene.

Fra terrassen og stuen er det adkomst til en flott, innglasset vinterhage på ca. 22 kvm – perfekt for dager med litt ruskevær. Her er det god plass til både sittegruppe og

spisebord, og en peisinnatts og elektrisk gulvvarme sørger for lun hygge på litt kjøligere kvelder. Vinterhagen har marmorgulv, skiferdekket vegg og innglassing med skyvedør. På tomten er det også et anneks på ca. 31 kvm og en utebod på ca. 6 kvm.

Beliggenhet

Hytta ligger i et idyllisk og naturskønt område ved Taftøyan, snaut 30 km fra Kyrksæterøra i Heim kommune. Rundt hytta finner du et variert turterreng, og det er gangavstand til sjøen og en marina med båtbygg. Med egen båt er det duket for sommeridyll i skjærgården, med ankringssteder og brygger på de største øyene.

For hobbyfiskeren er det fine muligheter for å få sjørørret, makrell og torsk på kroken. De ulike gjestehavnene kan by på hyggelige spisesteder, severdigheter og fine opplevelser. Området har vakker natur som gir god rekreasjon sommer som vinter. Innover i området finnes fantastisk turterreng og flere store vann, deriblant Rennsjøen, Ledalsvatnet, Yttervatnet, Innervatnet og Skålvatnet.

Det er ca. 5 minutters kjøring til nærmeste dagligvare, Matkroken på Kjørsvikbugen. I Kjørsvikbugen ligger også restaurant, byggevare og bussholdeplass. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Coop Marked på Vihals og Aure kjøpesenter – om lag en halvtime unna. Hytta ligger ca. 1,5 time fra Kristiansund, 2 timer fra Trondheim og 2 timer og 20 min fra Molde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende byggemåte: Fritidsbolig som er oppført i en etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter brann i hytta i 2003 ble den bygget opp i regi av Gjensidige Forsikring, der den var fullverdiforsikret. Ferdigstilt i 2005. Arbeidet ble utført av Glomstad Bygg i Aure.

Arbeid utført av: Glomstad Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt ble fornyet i 2005.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført i regi av Gjensidige Forsikring.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vann- og avløpssystemet ble nytt i 2005 etter gjenoppbygging i forbindelse med brann. Ved tilkobling til kommunalt vann ble det lagt opp et utvendig vannuttak ved hovedinngangsdøren. To tidligere uttak (på nord- og sørside av hytta) er utkoblet og kan fjernes. Arbeidet ble utført av Glomstad Bygg.

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: El-anlegget ble etablert som nytt i 2005.

Arbeid utført av: Glomstad Bygg

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-anlegget ble kontrollert i 2024 i regi av Hemne kommune.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse, garasje, tak og fasade ble bygget nytt i 2005 etter brann.

Arbeid utført av: Glomstad Bygg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var brann i hytta i 2003. Hytta var fullverdiforsikret og ble gjenoppbygget etter 2005-standard.

Tilleggskommentar:

Oppvaskmaskin fungerer ikke. Det følger med et anneks. Dette bygget er satt opp i

tidsrommet 1985-1990, og ble ikke berørt av brannen.

Innhold

ENTRÉ

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med repos i tre og veggmontert, klassisk utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en luftig entré på ca. 8 kvm med gjennomgang til den store terrassen. Entreen har lyse vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulvet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte heltrefronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt kullfilterventilator, benkestikk og benkebelysning.

STUE OG VINTERHAGE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et innbydende allrom på ca. 39 kvm med flott takhøyde og luftig atmosfære. Store vinduer fra gulv til tak på hele endeveggen sørger ikke bare for unik, naturlig lyssetting – her er utsikten naturskjønn og idyllisk fra hele rommet. Det er fine, definerte soner for møblering, og allrommet har god plass til sofagruppe og godstoler ved en skiferkledd peis med innsats.

I nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familie og gjester til hyggelige måltider rundt et spisebord. Allrommet har lys tapet, downlights i himlingen og trestavs parkett på gulvet. Ved stuesonen er det utgang til en flott vinterhage på ca. 22 kvm. Her er det marmorgulv, flott innglassing og en skiferkledd vegg med peisinnatts. Vinterhagen har god møbleringsfrihet, og det er elektrisk varme i gulvet.

BAD/WC/VASKEROM

Hytta har et veldholdt og pent bad på ca. 7,5 kvm med hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et stort speil med hyller og belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, et dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to pene soverom inne i hytta, ett på ca. 7 kvm og ett på ca. 8,5 kvm. I tillegg er det ekstra soveplasser i to soverom i et frittliggende anneks på ca. 31 kvm. I annekset er det to soverom og en luftig stue – perfekt når man får feriegjester.

Soverommene i hytta har lysegule vegger mot gylne gulv, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene, og hytta

har for øvrig oppbevaring og lagringsplass i en innebod på ca. 4,5 kvm og i en utebod på ca. 6 kvm.

Standard

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:

DRENERING

Boligen har ringmur med krypkjeller. Det er ikke registrert grunnmursplast, og det er ukjent om det finnes dreneringer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte områder der terrenget har utilstrekkelig fall bort fra hytta. Dette medfører økt risiko for vannansamlinger ved store nedbørsmengder og snøsmelting. For ytterligere informasjon se punkt – krypkjeller.

Anbefalt tiltak: Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.

KRYPKJELLER

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktverdier som er over grensen for det som regnes som en risiko for utvikling av skader. Det er også registrert mineralutslag og fuktighet på bakken. Videre anmerkes det at areal under deler av boligen ikke er tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.

Anbefalt tiltak: Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag, og det anbefales derfor kun jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon av areal som ikke var tilgjengelig for kontroll.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje på terrasser. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det er også registrert manglende rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm over bakken.

Anbefalt tiltak: Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling, og tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

YTTERVEGGER

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til stedvis sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til redusert levetid for konstruksjonen. Videre er det til opplysning registrert manglende musetetting bak ytterkledningen.

Anbefalt tiltak: Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av musetetting.

RENNER OG NEDLØP

Renner og nedløp fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og lekkasjer på renner/nedløp på vinterhage. Selger opplyser imidlertid at renner/nedløp er rengjort og at forholdet tilsynelatende skal være utbedret.

Anbefalt tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

TAKKONSTRUKSJON

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte tegn til påbegynnende fuktskader på utvendige deler av limtretragerne. Det er også observert fuktinntrekk via limtretrageren i vinterhagen, med synlige fuktmerker på innvendig panel som følge.

Anbefalt tiltak: Skadeforebyggende tiltak må påregnes. Det må foretas ytterligere undersøkelser der det er registrert fuktinntrekk, og eventuelle tiltak vurderes deretter.

KJØKKEN – AVTREKK

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er omluftsvifte (kullfilter). Dette er ikke tilfredsstillende ventilering av kjøkken i henhold til standarden.

Anbefalt tiltak: Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

ELEKTRISK ANLEGG

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak, og kostnader må da påregnes.

VARMTVANNSBEREDER

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalt tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak, og det kan med fordel planlegges for en fremtidig oppgradering.

VÅTROM: BAD – OVERFLATER

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt og det er registrert

stedvis hulrom i flis.

Anbefalt tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

VÅTROM: BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset, og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

VÅTROM: BAD – SANITÆRUTSTYR

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene.

Forhold som har fått TG3:

VINDUER OG DØRER: YTTERDØRER

Tilstandsgrad 3 settes på ytterdør vendt mot terrasse på grunn av utvendige skader.

Det er til opplysning et skadefritt dørblad som medfølger handelen.

Anbefalt tiltak: Utskiftning og overflatebehandling anbefales.

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.

Det gjøres oppmerksom på at selger har fått opp feilmelding på oppvaskmaskinen ved siste gangs bruk.

Parkering

Det er bilvei helt frem og parkering på egen eiendom. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21333509

Diverse

AREAL

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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).

SALGSSUM

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.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALG VED FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og i vinterhagen, og panelovner på enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i peis med innsats i stuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 240 000

Kommunale avgifter

Kr 6 218

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for 2025 er kr 6 218,-. Eiendomsskatten utgjør p.t. ca. kr 4 690,- per år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer per år:

- Vann (bolig- og fritidseiendom): kr 5 493
- Avløp: kr 525
- Branntilsyn og feiing: Feiing av fritidsbolig hvert 8. år: kr 200
- Eiendomsskatt: kr 4 690

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt på kr 3 016 for renovasjon og slam på fordelt på fire terminer. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 690

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 389 190

Formuesverdi primær år

2023

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Taftø Hytteeierforening er en sammenslutning av hytteeiere i Taftøyan, tidligere kjent som Taftø strandplanområde. Foreningen er registrert som forening/lag i Brønnøysundregistrene – Enhetsregisteret, med organisasjonsnummer 914 242 630.

Alle hytteeiere i Taftøyan oppfordres til å være medlemmer i foreningen. Det betales én kontingent per hytteeiendom, og kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet i forbindelse med budsjettbehandlingen. Foreningen er medlem av Norges Hytteforbund og har som mål å opprettholde et aktivt samarbeid med Heim kommune og andre relevante organisasjoner.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Taftø Hytteeierforening

Organisasjonsnummer

914242630

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 23 i Heim kommune. Gårdsnummer 43, bruksnummer 156 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

GNR. 43, BNR 23

Heftelser:

- Ingen.

Rettigheter:

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 170

Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 180

Bestemmelse om adkomstrett

båtplass m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GNR. 43, BNR. 156 (tilleggsareal)

Heftelser:

22.12.1939 RETTIGHET

Rettighetshaver: BARMAN ARNE

LØPENR: 4898448

Rettighetshaver: NORMANN A C

LØPENR: 2039977

LEIEAVTALE

AVGIFTSBESTEMMELSER

BEST. OM VARIGHET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 2

KJØPEKONTRAKT

KJØPEKONTRAKT MED DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: ÅRLIVOLL PAUL

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 2

Rettigheter:

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 43 BNR: 179

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har blitt forelagt byggegodkjente tegninger fra 13.06.2003, men 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. Det er registrert følgende avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Veggen fra gangen og inn til stua er flyttet ca en meter lenger inn, til fordel for større gang.

Etter gjeldende regelverk skal det utstedes ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak oppført etter 1. januar 1998, og det er tiltakshaver/byggherre som har ansvar for å innhente ferdigattest fra kommunen. Selger har igangsatt prosessen med å søke om ferdigattest, men det er ingen garanti for at ferdigattest blir utstedt.

Selger har sendt søknad til kommunen om ferdigattest 19.06.2025, men det gis ingen garanti for at denne blir innvilget eller foreligger før en eventuell overtakelse.

Annekset ble godkjent etter en klagebehandling i 1985. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på annekset. Se vedlegg for mer informasjon om dette.

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

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Boligen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan, blant annet for bolig- og fritidsbebyggelse.

Plannavn: Reguleringsplan for Taftøyan hytteområde

Vedtaksdato: 30.08.2011

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

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.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 240 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 000 (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))

57 350 (Omkostninger totalt)

73 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 297 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 313 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 316 050 (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 57 350

Betalingsbetingelser

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

23.06.2025











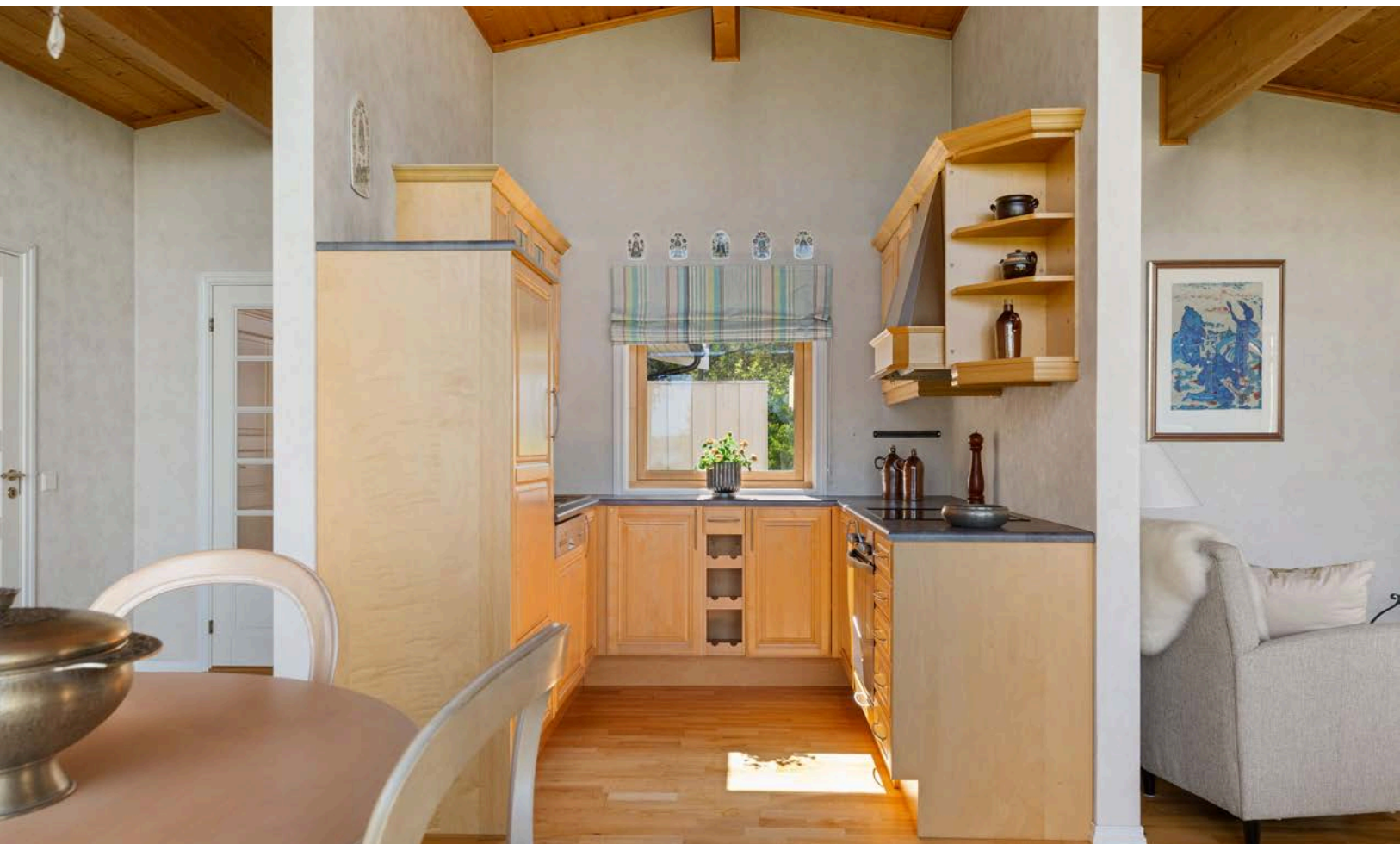






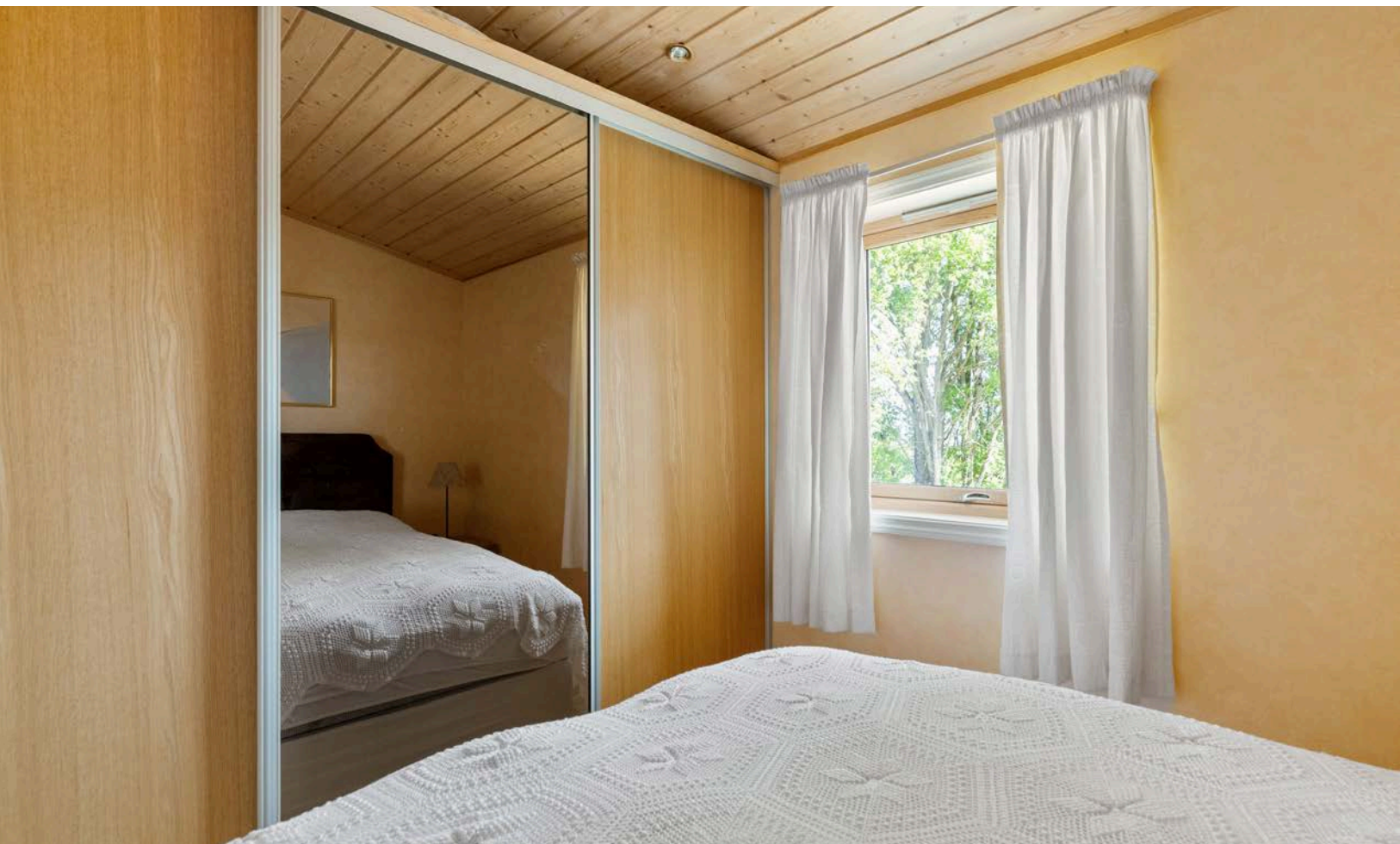






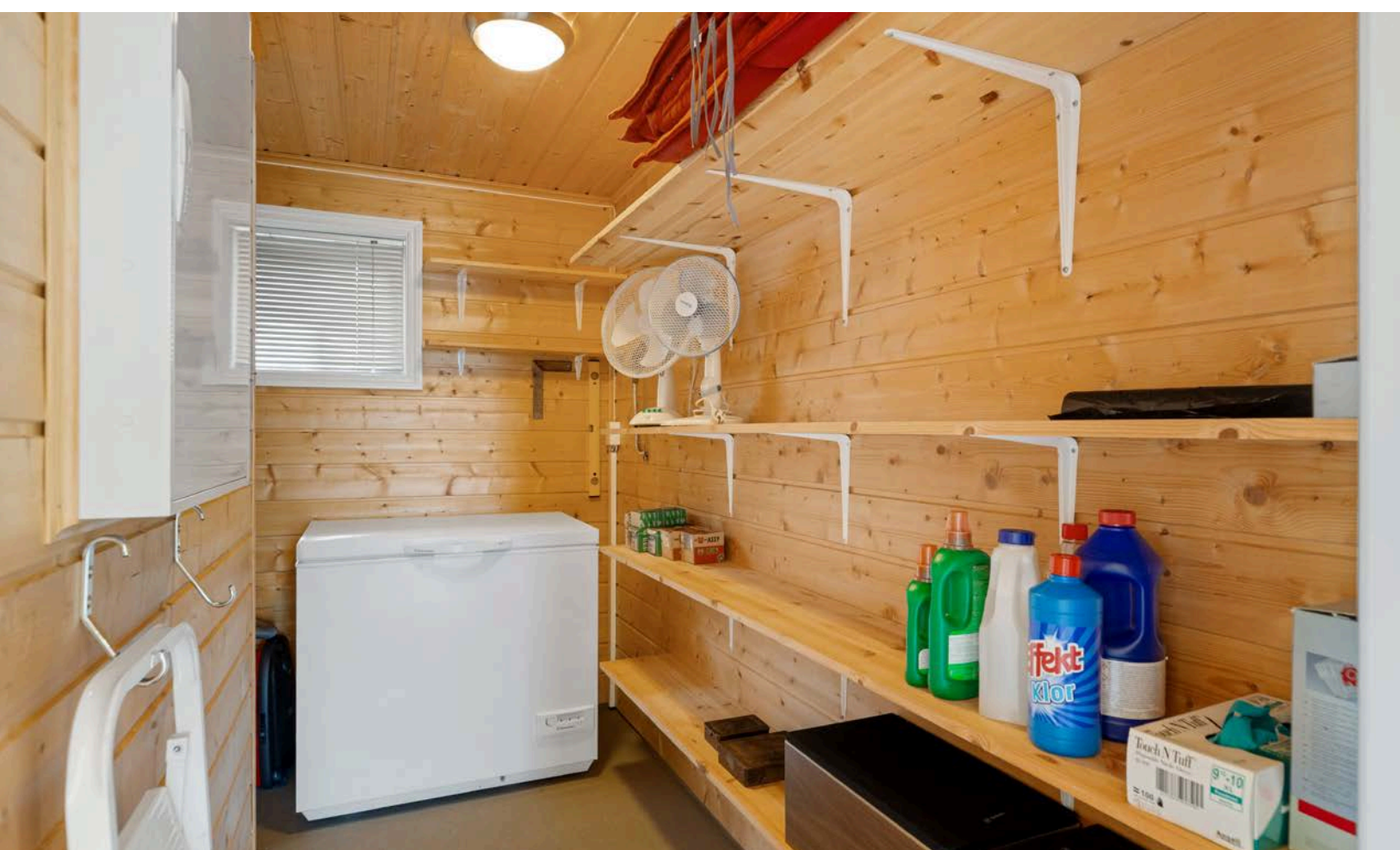


























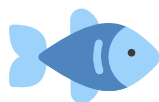
Vedlegg

Nabolagsprofil

Taftøyveien 132

Avstand til sjø

144 m



Offentlig transport

✈ Kristiansund Kvernberget	2 t 13 min	🚗
🚊 Rennsjøvegen Linje 828	3 min 3.4 km	🚗
🚊 Kjørsvikbugen Linje 828	4 min 4.2 km	🚗

Avstand til byer

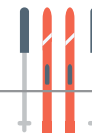
Orkanger	1 t 14 min	🚗
Trondheim	1 t 51 min	🚗
Kristiansund	2 t 23 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Vihals Handelssted, Skardsøya, Aure	12 min	🚗
🚗 Alti Heim	25 min	🚗

Vintersport

Langrenn



Sport

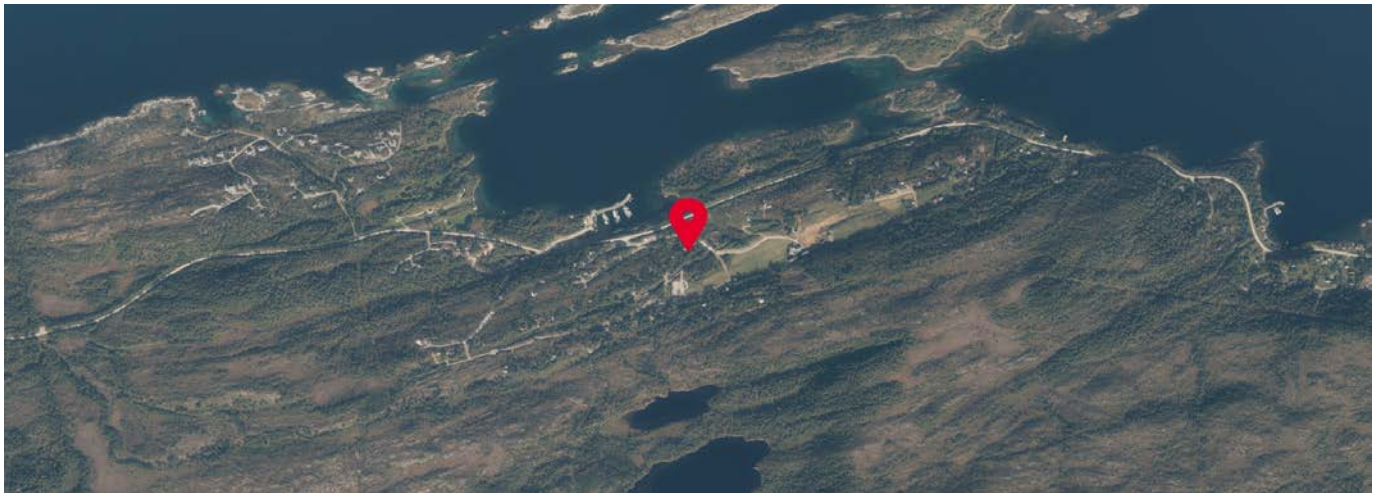
⚽ Nordlandet ballplass Fotball	4 min 4.6 km	🚗
⚽ Nordlandet ballbinge Ballspill	7 min 8 km	🚗

Dagligvare

Matkroken Kjørsvikbugen Post i butikk, PostNord	4 min 4.2 km	🚗
Coop Marked Vikhals	12 min	🚗

Varer/Tjenester

🛒 Aure Kjøpesenter	25 min	🚗
🛒 Falksenteret	25 min	🚗



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250161	
Selger 1 navn	
Heidi Dahl Rye	
Gateadresse	
Taftøyveien 132	
Poststed	Postnr
KJØRSVIKBUGEN	6699
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Anne-Karin Rye	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1971
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	54
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21333509

Document reference: 1710250161

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	Etter brann i hytta i 2003, ble den bygget opp i regi av Gjensidige forsikring, der den var fullverdiforsikret. Ferdigstilt i 2005. Glomstad Bygg i Aure utførte jobben.
Arbeid utført av	Glomstad Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt i 2005
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I regi av Gjensidige forsikringGlomstad Bygg
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt i 2005 etter gjenoppbygging ifm brann. I forbindelse med tilkobling til kommunalt vann, ble det lagt opp utvendig vannuttak ved hovedinngangsdør. To tidligere uttak (på nordside og sørside av hytta) er utkoblet, og kan fjernes.
Arbeid utført av	Glomstad Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	El-anlegg nytt i 2005
Arbeid utført av	Glomstad Bygg

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

Beskrivelse	Kontrollert i 2024 i regi av Hemne kommune
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250161

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget nytt i 2005
Arbeid utført av	Glomstad Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fullverdiforsikret og gjenoppbygget etter 2005-standard
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250161

Tilleggs kommentar

Oppvaskmaskin fungerer ikke. Det følger med et annek. Dette bygget er satt opp i tidsrommet 1985-1990, og ble ikke berørt av brannen

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: 1710250161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Dahl Rye	f36ce10729fb2837c2203 d0cb74c0e9c8bc00e6b	19.06.2025 16:42:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250161

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

Taftøyveien 132

6699 KJØRSVIKBUGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 101 m²

BRA-i: 101 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31926>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Ytterdører

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes på ytterdør vendt mot terrasse på grunn av utvendige skader. Det er til opplysning et skadefritt dørblad som medfølger handelen

Anbefalte tiltak

Utskiftning og overflatebehandling anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen har ringmur med krypkjeller. Det er ikke registrert grunnmursplast, og det er ukjent om det finnes drencledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte områder der terrenget har utilstrekkelig fall bort fra hytta. Dette medfører økt risiko for vannansamlinger ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

For ytterligere informasjon se punkt - krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktverdier som er over grensen for det som regnes som en risiko for utvikling av skader. Det er også registrert mineralutslag og fuktighet på bakken. Videre anmerkes det at areal under deler av boligen ikke er tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringdag og det anbefales derfor kun jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon av areal som ikke var tilgjengelig for kontroll. Dette er viktig for å kunne stadfeste tilstand.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldriings- og værslitasje på terrasser. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det er også registrert manglende rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm over bakken.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling, og tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldriings- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til stedvis sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til redusert levetid for konstruksjonen. Videre er det til opplysning registrert manglende musetetting bak ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og lekkasjer på renner/nedløp på vinterhage. Selger opplyser imidlertid at renner/nedløp er rengjort og at forholdet tilsynelatende skal være utbedret.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte tegn til påbegynnende fuktskader på utvendige deler av limtretragerne. Det er også observert fuktinntrekk via limtretrageren i vinterhagen, med synlige fuktmerker på innvendig panel som følge.

Anbefalte tiltak

Skadeforebyggende tiltak må påregnes

Det må foretas ytterligere undersøkelser der det er registrert fuktinntrekk og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er omluftsvifte (kullfilter). Dette er ikke tilfredsstillende ventilering av kjøkken i henhold til standarden.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det kan med fordel planlegges for en fremtidig oppgradering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt og det er registrert stedvis hulrom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Karin Rye.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**

Telefon: **47294356**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **ge@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Taftøyveien 132, 6699 Kjørsvikbugen**

Kommunenr: **5055**

Gårdsnr: **43**

Bruksnr: **23**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - Årstell hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført i en etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	101	101	0	0	87
Anneks	31	0	31	0	0
Utvendig bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	138	101	37	0	87

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	101	0	0	87
Totalt m²	101	101	0	0	87

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	96	5	Gang, bad, 2 soverom, 2 stuer og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	101	96	5		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligen har ringmur med krypkjeller. Det er ikke registrert grunnmursplast, og det er ukjent om det finnes drengsledninger. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte områder der terrenget har utilstrekkelig fall bort fra hytta. Dette medfører økt risiko for vannansamlinger ved store nedbørsmengder og snøsmelting. For ytterligere informasjon se punkt - krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er etablert krypkjeller under fritidsboligen. Areal under entre/gang, bad og bod er ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstand er derfor ukjent.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 63% ved 16.4°C. Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 20 vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktverdier som er over grensen for det som regnes som en risiko for utvikling av skader. Det er også registrert mineralutslag og fuktighet på bakken. Videre anmerkes det at areal under deler av boligen ikke er tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag og det anbefales derfor kun jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.	
Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon av areal som ikke var tilgjengelig for kontroll. Dette er viktig for å kunne stadfeste tilstand.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldri- og værslitasje på terrasser. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det er også registrert manglende rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm over bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling, og tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og vinterhage

Beskrivelse	
Vinduer og vinterhage med 2-lags glass. Ytterdør av tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse	
Ytterdør av tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes på ytterdør vendt mot terrasse på grunn av utvendige skader. Det er til opplysning et skadefritt dørblad som medfølger handelen	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning og overflatebehandling anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldri- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til stedvis sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til redusert levetid for konstruksjonen. Videre er det til opplysning registrert manglende musetetting bak ytterkledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av musetetting.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontroll er begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige innvendige overflater. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller kondensproblemer.	
For ytterligere informasjon se punkt - takkonstruksjon.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner og nedløp fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og lekkasjer på renner/nedløp på vinterhage. Selger opplyser imidlertid at renner/nedløp er rengjort og at forholdet tilsynelatende skal være utbedret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte tegn til påbegynnende fuktskader på utvendige deler av limtretragerne. Det er også observert fuktinntrekk via limtretrageren i vinterhagen, med synlige fuktmerker på innvendig panel som følge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadeforebyggende tiltak må påregnes	
Det må foretas ytterligere undersøkelser der det er registrert fuktinntrekk og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det ble registrert større mengder med mose på taket på befaringsdag. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at selger har ettersendt dokumentasjon på at mose er fjernet.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten synlige tegn til vesentlige skader.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er omluftsvifte (kullfilter). Dette er ikke tilfredsstillende ventilering av kjøkken i henhold til standarden.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2004	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det kan med fordel planlegges for en fremtidig oppgradering.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt og det er registrert stedvis hulrom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra bod uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Øvrig: Anneks og utvendig bod.

Beskrivelse
Det er oppført et annekset og en utvendig bod på eiendommen. Dette er bygninger som er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning. Takene har saltak-form og er tekket med metallplater. Bygningene fremstår med et vedlikeholdsbehov, og er utover dette ikke videre vurdert.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Taftøyveien 132

1. etasje

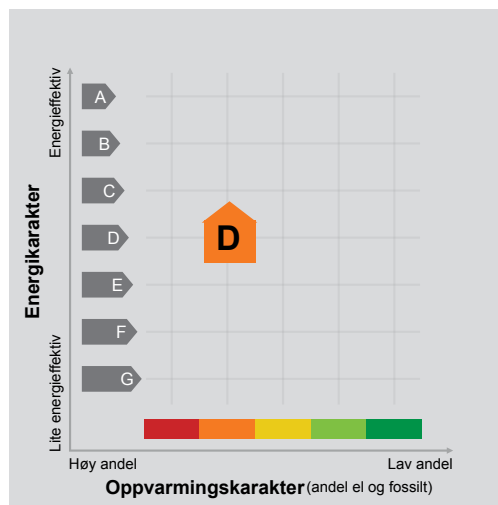


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Taftøyveien 132
Postnummer	6699
Sted	KJØRSVIKBUGEN
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22704273
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130563
Dato	04.06.2025



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.

Vedtekter for Taftø Hytteeierforening

1. Navn

- 1.1 Foreningens navn skal være «Taftø Hytteeierforening» og er en sammenslutning av hytteeiere i Taftøyan – tidligere Taftø strandplanområde.
- 1.2 Taftø Hytteeierforening er registrert som forening/lag i Brønnøysundregistrene – Enhetsregisteret. Vårt organisasjonsnummer er 914 242 630.

2. Medlemskap

- 2.1 Alle hytteeiere i Taftøyan bør være medlemmer i Taftø Hytteeierforening.
- 2.2 Det er én kontingent pr hytteeiendom. Beløpets størrelse bestemmes av årsmøtet i budsjettbehandlingen.
- 2.3 Foreningen skal være medlem av Norges Hytteforbund.
- 2.4 Foreningen ønsker å ha et aktivt samarbeid med Heim kommune og andre relevante organisasjoner.

3. Målsetting

- 3.1 Foreningen skal arbeide for å skape et godt miljø blant medlemmene, og mellom medlemmene og de fastboende.
- 3.2 Foreningen skal arbeide for å ivareta medlemmenes interesser ovenfor Heim kommune og Taftø strandplanlag.

4. Økonomi

- 4.1 Til foreningens drift innkreves en medlemskontingent pr år. Kontingenten fastsettes på årsmøtet.

5. Organisasjon

- 5.1 Taftø Hytteeierforening ledes av et styre på åtte medlemmer.
- 5.2 Styrets medlemmer velges for to år av gangen, men dog slik at en får overlapping av fire og fire medlemmer.
- 5.3 Årsmøtet velger leder. Styret konstituerer seg selv med nestleder, kasserer, sekretær og Web-ansvarlig.
- 5.4 Til gyldig styrevedtak kreves minimum fire stemmer. Ved stemmelikhet avgjør leders dobbelstemme. Styret fører referat fra styremøtene.
- 5.5 Årsmøtet velger revisor for to år av gangen.

6. Styrets mandatsområde

- 6.1 Styret har til oppgave å lede arbeidet i Taftø Hytteeierforening i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
- 6.2 Styret kaller inn til årsmøte. Styret sørger for at medlemmene får tilsendt årsberetning, regnskap og budsjett, sammen med innkalling.

7. Møter

- 7.1 Foreningen avholder årsmøte i løpet våren, fortrinnsvis i mars.
- 7.2 Berettiget til å delta på årsmøtet er medlemmer som har betalt kontingent. Det er én stemme på årsmøtet pr hytteeiendom.
- 7.3 Innkalling til årsmøtet sendes skriftlig til medlemmene, minst 14. dager før årsmøtet. Sakliste samt saksdokumenter vedlegges innkallingen.
- 7.4 Ekstraordinært årsmøte holdes når styret vedtar dette, eller når minst en fjerdedel av medlemmene krever det, for behandling av særskilte saker.
- 7.5 På årsmøte har hvert medlem/hytte en stemme. Til gyldig vedtak kreves, når ikke annet er bestemt, simpelt flertall.
- 7.6 Alle valg skjer ved avgivelse av stemmetegn.
- 7.7 Det føres protokoll over møtenes forhandlinger, som sendes alle medlemmene.
- 7.8 Protokollen underskrives av referent og to medlemmer valgt av årsmøtet.

8. Årsmøtets mandat

- 8.1 Årsmøtet er foreningens øverste myndighet, og er sammensatt av foreningens medlemmer.
- 8.2 Årsmøtet skal godkjenne styrets årsberetning, gi ansvarsfrihet for årsregnskapet, godkjenne budsjett, samt behandle innkomne forslag.
- 8.3 Årsmøtet skal velge styre i samsvar med § 5.
- 8.4 Det kan på årsmøtet også taes opp til drøftelse saker eller emner som vedkommer foreningens drift. Dette gjøres under punktet Eventuelt.

9. Vedtektsendringer

- 9.1 Årsmøtet kan fatte vedtak om endringer av vedtektene. For at et vedtak om vedtektsendringer skal være gyldig, kreves det minst 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.
- 9.2 Før et vedtektsendringsforslag settes under bindende avstemming på et årsmøte, må det være styrebehandlet og styrets syn på endringsforslaget gjort kjent for foreningens medlemmer.
- 9.3 Oppløsningen av foreningen skal behandles på to påfølgende ordinære årsmøter, og det kreves minst ¾ flertall av de avgitte stemmer er for.
- 9.4 Ved oppløsning skal Taftø hytteeierforeningens aktiva overføres til Norges Hytteforbund.

10. Begrensninger

- 10.1 Taftø hytteeierforenings formål og vedtekter binder ikke den enkelte medlems virksomhet og gjøremål.
- 10.2 Taftø Hytteeierforening skal ikke kunne stilles til økonomisk eller juridisk ansvar for medlemmenes handlinger.
- 10.3 I saker som har karakter av tvist mellom foreningens medlemmer, skal styret kun uttale seg hvis begge parter ønsker det.

- Foreningens vedtekter ble første gang behandlet og vedtatt på foreningens konstituerende årsmøte 8. mars 1984.
- Forslag til endringer er behandlet i styremøte 3. mars 2011. Endringsforslaget fremlegges for årsmøtet 23. mars 2011.
Vedtekter vedtatt årsmøte 23. mars 2011.
- Forslag til endring av vedtekter fremlagt for årsmøtet 9 mars 2016.
Vedtekter vedtatt årsmøte 9. mars 2016.
- Forslag til endring av vedtekter fremlagt for årsmøtet 4. juli 2020.
Vedtekter vedtatt årsmøte 4. juli 2020.
- Forslag til endring av vedtekter fremlagt for årsmøtet 10. juli 2021.
Vedtekter vedtatt årsmøte 10. juli 2021.

Styret i Taftø Hytteeierforening

Kirsten Øyås Berg

Torbjørn Kr. Nielsen

Kari Stendahl

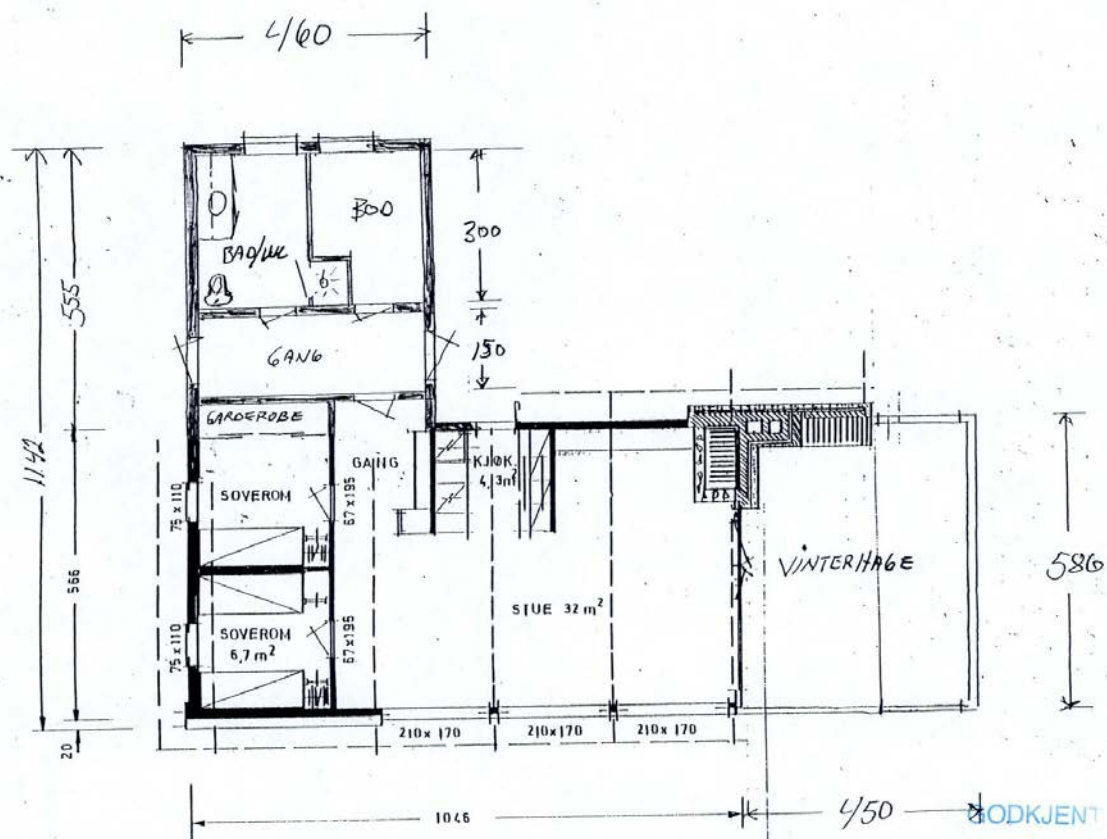
Evy Larsen

Asbjørn Sagøy

Svein Erik Grinde

Sissel Nordfjærn Eide

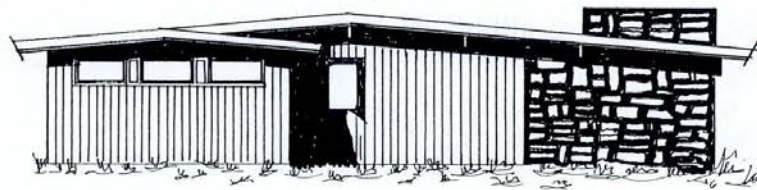
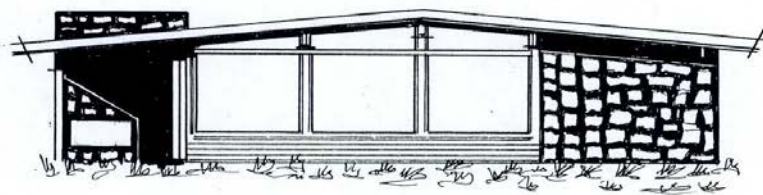
Sigurd Stiles



BODKJENT
13 JUNI 2003

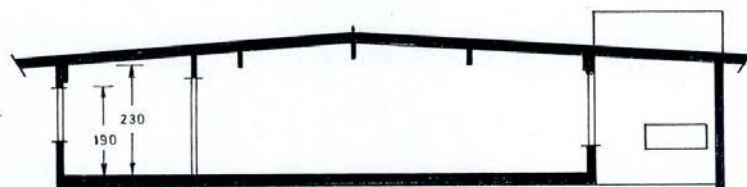
HEMNE BYGNINGS

20.03.03



GODKJENT
13 JUNI 2003
HEMNE BYGNINGSRÅD

20.03.03

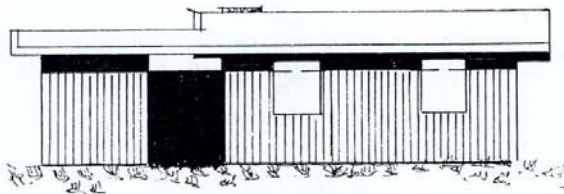
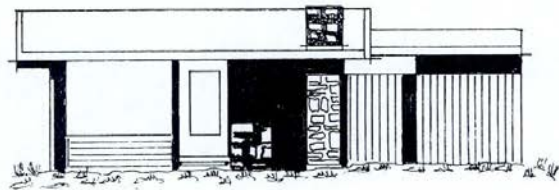


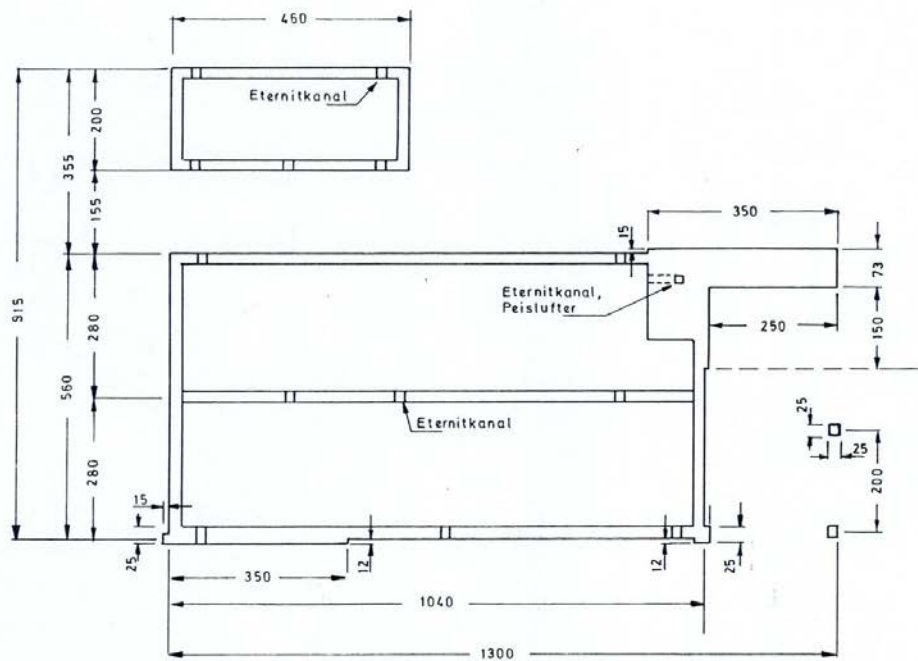
GODKJENT

13 JUNI 2003

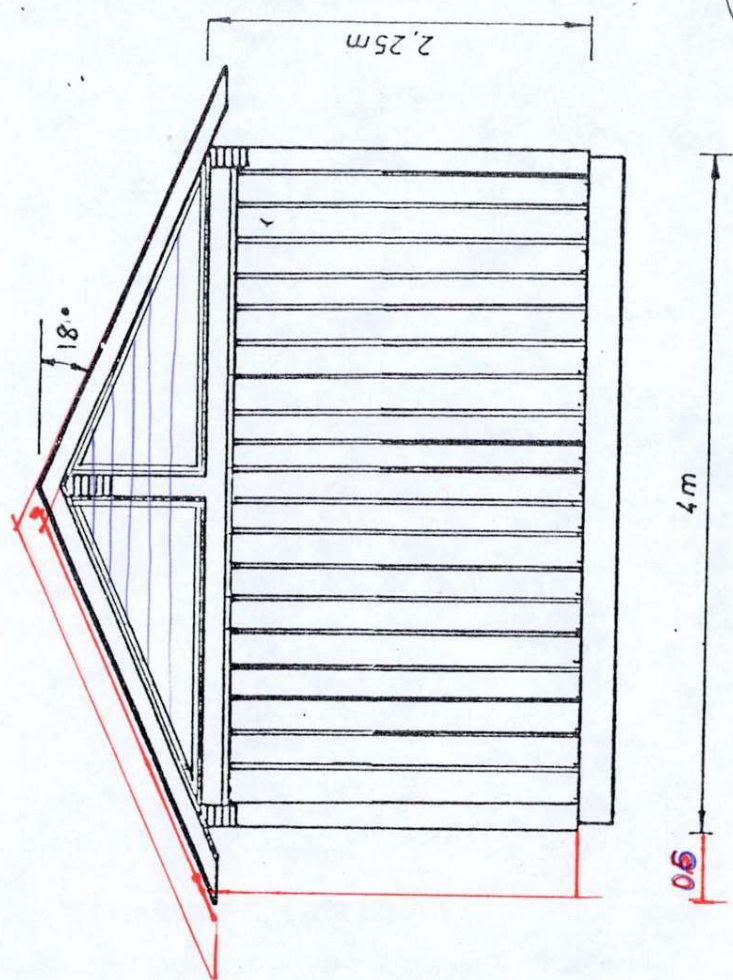
HEMNE BYGNINGSRÅD

20.03.03

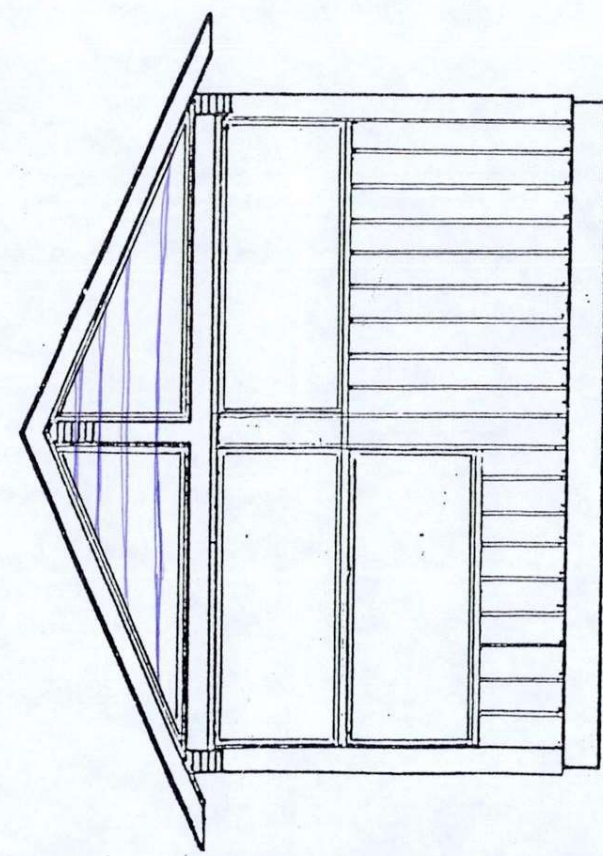




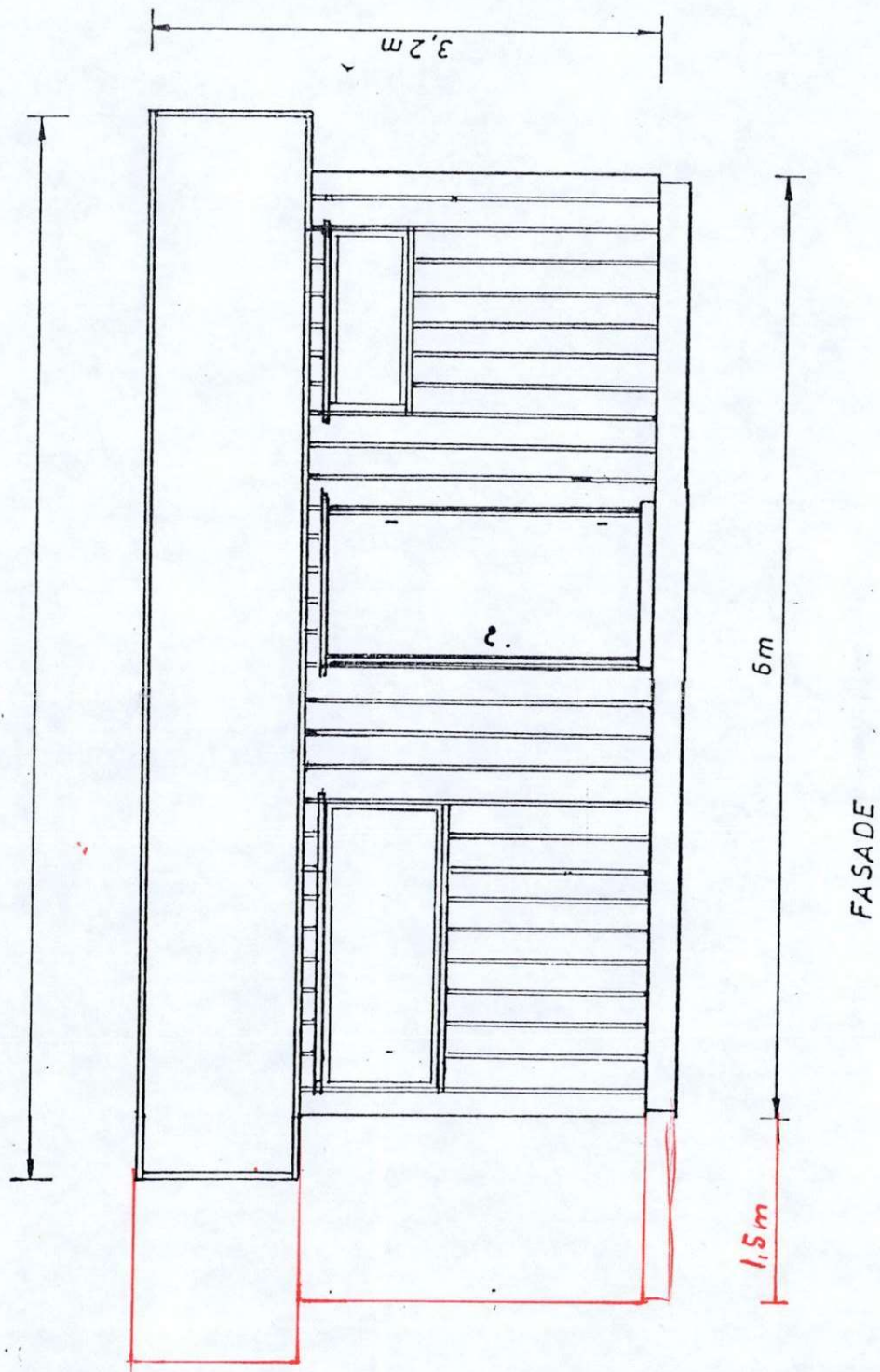
4



FASADE - SØR



FASADE - NORD



Styre, råd, utvalg:

Sak nr.:

Møte dato:

Hemne Bygningsråd

96/85

11/6-1985

Ark. nr.:

Saksbehandler:

ER.43/23/85/hb

Kommuneingeniøren

KJELL RYE, TRONDHEIM - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING
AV ANNEKS TIL HYTTE PÅ TOMT NR. 72 I TAFTØ STRANDPLANOMRÅDE.

Vedlegg:-Utskrift av Hemne bygningsråds sak 171/83
-Klage til Fylkesmannen på bygn.rådets vedtak i sak
171/83
-Skriv av 31/5-85 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
med avgjørelse av klagen.

Som det framgår av saksdokumentene er søknaden tidligere
avslått av bygningsrådet. Bygningsrådets avgjørelse er
påklaget til Fylkesmannen, og klagen er avgjort av Fylkes-
mannen til fordel for søkeren. Fylkesmannens avgjørelse
kan ikke påklages.

Bygningsrådets vedtak:

Fylkesmannens avgjørelse i skriv av 31. mai 1985 tas til
følge. Bygningsrådets vedtak i sak 171/83 annulleres, og
byggetillatelse for oppføring av anneks gis på følgende
betingelser:

1. Annekset oppføres i samsvar med de framlagte planer.
2. Bygget utstikkes av kommunens tekniske etat.
3. Annekset må utvendig påføres mørke naturvennlige farger.

Enst.

Rett utskrift
Kjellsæterøra, 12/6-85


Hilde Brekken

Utskrift sendt til:

Kjell Rye, Trondheim.

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Taftø Strandplanområde		Tomt nr. 72		43/23
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggråd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Anneks til hytte	4/5-85	11/6-85	96/85
Byggherre	Adresse			Tlf.
Kjell Rye	Postboks 42 7081 Sjetnhaugan			
Anmelder	Adresse			Tlf.
" "	" "			
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
" "	" "			

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Byggetillatelse gitt med de forbehold som framgår av vedlagte møtebokblad.

Sted og dato	Stempel
Kyrksæterøra	12/6-85
	<i>Har Gaurstad</i> Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 23	Kommune:	5055 Heim
Adresse:		Grunnkrets:	104 Taftøy
Veiadresse:	Taftøyveien 132, gatenr 1302	Valgkrets:	3 Svanem
	6699 Kjorsvikbugen	Kirkesogn:	9060803 Heim
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hyttetomt Nr. 72	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.09.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

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	5055/43/23	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5055/43/23	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	18.01.2012	Avgiver	5055/43/23	0,0
	Matrikkelført:	18.01.2012			
Annen forretningstype	Forretning:	17.06.2011	Berørt	5055/43/1	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2011	Berørt	5055/43/4	0,0
			Berørt	5055/43/5	0,0
			Berørt	5055/43/23	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.09.1971	Avgiver	5055/43/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/43/23	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Taftøyveien 132	Fritidsbolig	105,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.06.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.06.2003
Energikilde:		BRA annet:	105,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Byggsnr:	22704273			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				105,0	105,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	22707329			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	13,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	13,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	13,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	183093800			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				13,0	13,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

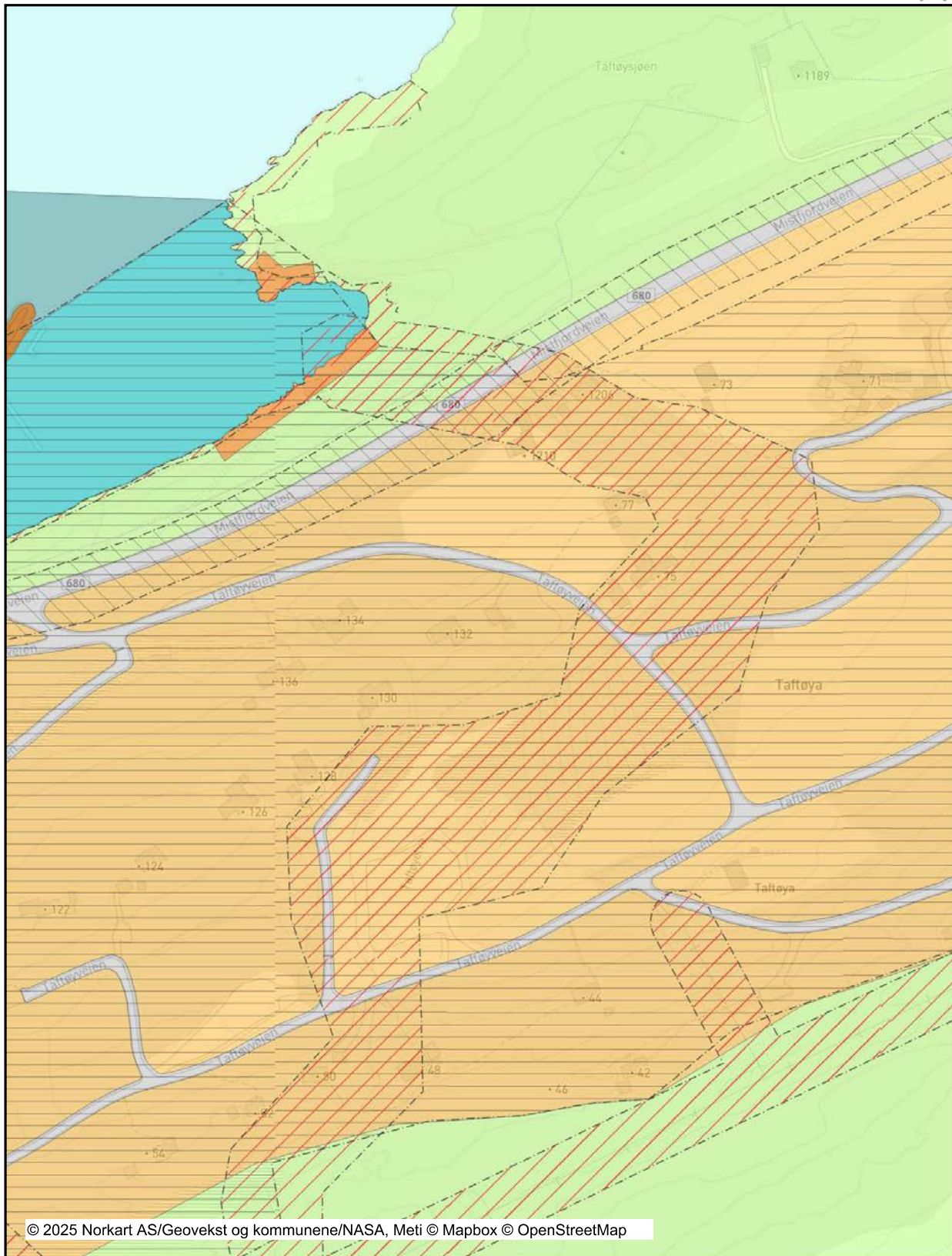


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.05.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder reguleringsbestemmelsene for Taftøyan hytteområde, plankart datert 8.9.2011.

Området er etter plan- og bygningsloven § 12-5 regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1122 - Fritidsbeb. - konsentrert

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 1540 - Vann- og avløpsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

Landbruks- naturområde:

- 5001 - LNFR
- 5130 - Friluftsmål
- 5230 - Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

- 6100 - Ferdsel
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6730 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 6740 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone, båtopleg
- 6750 - Uthus, naust, badehus
- 6900 - Molo

Hensynssone:

- Område for bevaring, kulturminne

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Terrenginngrep

- a) Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt. Eksisterende vegetasjon skal beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

§3 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelsene gjelder for ny bebyggelse innenfor området.

3.1 Fritidsbebyggelse, konsentrert

- a) Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus eller anneks på hver tomt (i alt to bygg).
- b) Største tillatte bruksareal (BRA) på fritidsbolig = 250 m² inkl. uthus og/eller anneks. Maks BRA på uthus/ anneks = 25 m².
- c) Maks gesimshøyde fritidsbolig = 3,50m. Maks gesims på uthus/ anneks er 3m. Gesims måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Takvinkel skal være mellom 18° og 30°. Hytte, uthus/ anneks skal ha lik takvinkel.
- e) Maks mønehøyde = 6m. Mønehøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- f) Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomte. Største tillatte grunnmurshøyde er maksimalt 40cm i flatt terreng og maksimalt 1m i skrånende terreng. Avstanden måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- g) Hovedhytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- h) Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 1m. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt. rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmoniserer med øvrig bebyggelse på tomte.
- i) Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningenes høyde og nøyaktige plassering på tomte.
- j) Ved fargesetting av hytte og uthus eller anneks skal det benyttes mørke jordfarger.
- k) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale.
- l) Tomtene tillates ikke inngjerdet.
- m) Flaggstenger tillates ikke.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg, privat

- a) Veger skal tilpasses terrenget.
- b) Maksimal vegbredde er 5m.
- c) Avkjørsel til fylkesveg skal utformes i henhold til håndbok 017.
I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

4.2 Parkeringsplasser

- a) For tomtene som grenser til adkomstveg skal parkering skje på egen tomt. Det gjelder også gjesteparkering. For de resterende tomter skal parkering skje på nærmeste regulerte parkeringsplass.
- b) Antall biloppstillingsplasser som den enkelte anlegger på egen grunn innenfor reguleringsområdet skal regnes etter følgende normer:
- 2 plasser pr. hytte.

4.3 Vann- og avløpsanlegg

- a) Hyttene skal tilknyttes felles vann- og avløpsnett for området.
- b) Vann- og avløpsanlegg i området skal utføres i samsvar med plan for vann- og avløp for området.
- c) Det kan tillates nedgravd avløpsanlegg i frilufts-/landbruksområder.
- d) Strømledninger skal legges i jordkabler som i hovedsak skal følge vegggrøft.
- e) Der ledninger og anlegg blir liggende utenfor vegggrøft, skal det legges så skånsomt som mulig i terrenget og ledningstraseen skal tilsås på best mulig måte.

§5 Landbruks-, natur – og friluftsmål

5.1 Friluftsmål

- a) Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.

5.2 Spredt næringsbebyggelse

- a) Innenfor området tillates oppført et bygg for lagervirksomhet.

§6 Bruk- og vern av vassdrag med tilhørende strandssone

6.1 Småbåthavn 1,2,3 og 4

- a) Småbåthavner skal ha flytende konstruksjoner.
- b) Det skal tilrettelegges for til sammen ca. 115 båtplasser.

6.2 Båtopplag

- a) Området skal benyttes til båtopplag.
- b) Innenfor området tillates oppført et bygg for lager av båter.

6.3 Naust

- a) Naustene skal kun benyttes til oppbevaring av båt og utstyr for sjødrift. Bruk av naustene til opphold og som fritidsbolig, tillates ikke.
- b) Naustene skal utformes som rekkenauust. Avstand mellom hvert naust skal være 1m.
- c) Mønet skal være vinkelrett mot sjøen.
- d) Som hovedregel, skal naust oppføres med en maks. bredde på 4m, og med en takvinkel på maks 30°. I naustområdet i Litlbølet, kan dobbeltnauust med en naustbredde, lengde og takvinkel lik eksisterende naust, aksepteres.
- e) Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning.

§7 Hensynssone

7.1 Hensynssone bevaring, kulturminne

- a) "Steinalderboplassen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jf. kulturminnelovens § 6.
- b) Innen hensynssone bevaring av kulturmiljø og kulturminner hvor det finnes en steinalderboplass må det ikke foretas inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet.
- c) Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen)."

Utarbeidet: Vår 2010, datert 1.7.2010.

Revidert: 24.1.2011 og 30.8.2011

Kommunestyrets vedtak: 30.8.2011

Reguleringsplan godkjent: 30.8.2011

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 22.5.2025



Kommune: 5055 Heim

Eiendom: 5055/43/23/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



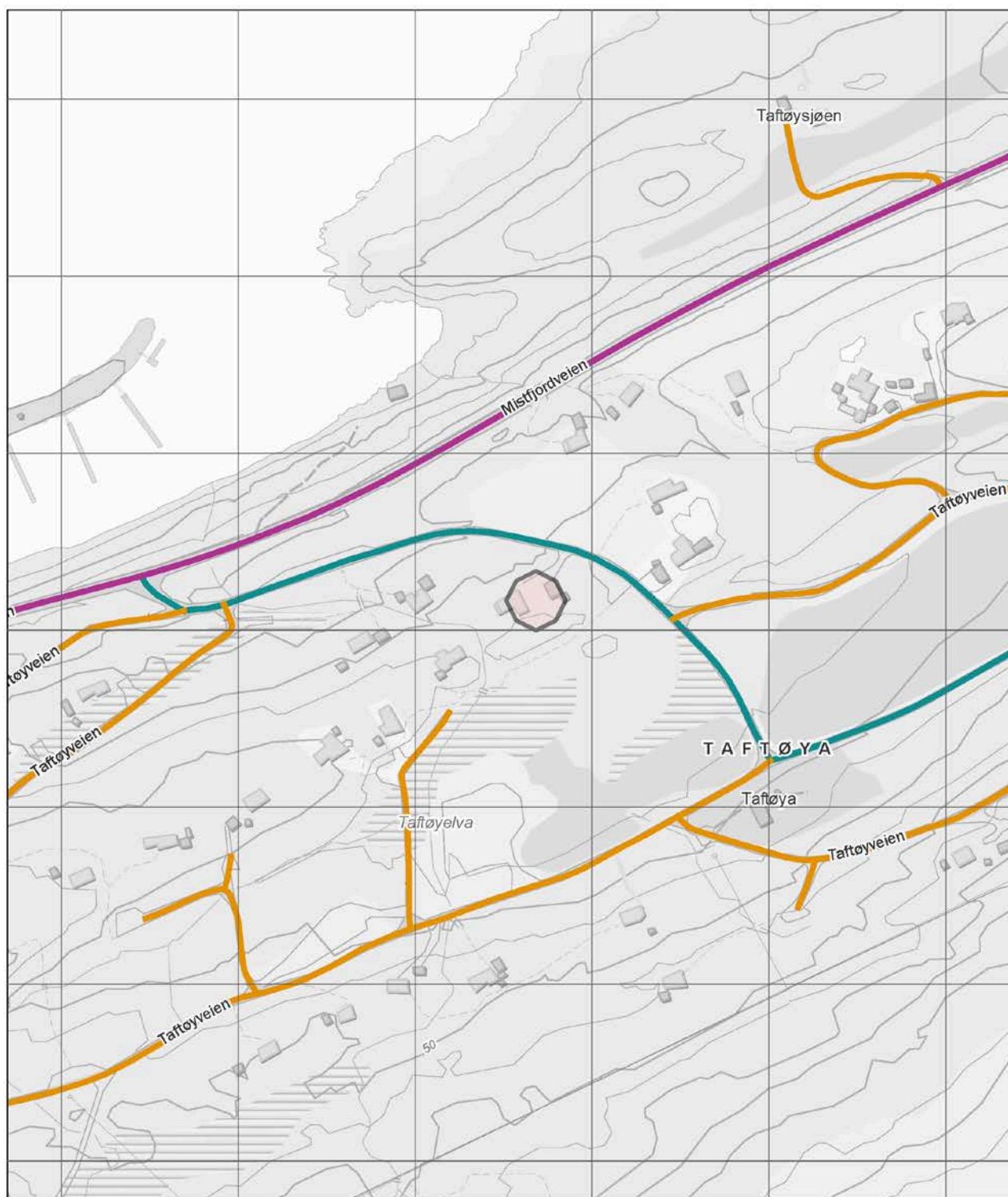
Målestokk 1:1000

Dato: 22.5.2025



0 25 50 m

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: Taftøyveien 132
6699 KJØRSVIKBUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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