

aktiv.



Flintslagerveien 52, 7900 RØRVIK

Her får du gunstig plassering i et populært nabolag, rekkehus med 3(4) soverom, 2 bad, carport



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Silje Annette Vågø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 135/140 kvm
Tomtstr.: 832.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 1751
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1707250040

Her får du gunstig plassering i et populært nabolag, rekkehus med 3(4) soverom, 2 bad

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Flintslagervegen 52

Boligen:

- optimal planløsning, med bla bad i begge etasjene
- fortsatt nybygggaranti
- lave strømkostnader
- romslig og innholdsrik Sigdal kjøkkeninnredning
- lameller i alle vinduer i stua medfølger

Eiendommen:

- familievennlig
- nært skole og barnehage og turområde
- sosialt nabolag
- ly for nordavinden og solrikt på verandaen
- ingen gjennomkjøring i gata

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	57
Kommunale avgifter	62
Kommunal tilknytning	63
El-rapport Tensio	64
Vedtekter for sameie	65
Matrikkelrapport	70
Ferdigattest	76
Bygningsskisser 42 - 52	79
Planopplysninger	88
Situasjonskart	89
Tinglyst seksjonering	90
Tinglyst adkomstrett	100
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, gang, bad / vaskerom, teknisk rom og 3 soverom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, bad, kjøkken, stue og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Terrasser på ca 15 m² er oppført under "åpent areal - TBA". Utvendig bod er tatt med under BRA-e (eksternt bruksareal). Teknisk rom er medregnet i BRA-i (internt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

832.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og parkeringsarealer.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Flintslagerveien, et nyetablert boligfelt, i nærheten til skole, YNVS, barnehage, friluftsområde og idrettsanlegg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ril barnehage (1-5 år)

Ril barnehage

Bikuben friluftsbarnhage (0-5 år)

Skoler:

Rørvik skole (1-10 kl.)

Ytre Namdal videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Karl Fures vei, Linje 660

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon over er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Taket er flatt og er tekket med papp.

Avrenning fra tak er via innvendige nedløpsrør. Vinduer består av 3-lags glass.

Etasjeskillet av trebjelkelag.

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

Ingen forhold bemerket med TG2/TG3 i tilstandsrapporten datert 06.05.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Feil i fuge i dusj på badrom i andre etasje. Utbedret av utbygger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbygger

Arbeid utført av: TEFT Boligutvikling

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt dårlig trekk i vedovn pga. tett hus

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll 2023

Innhold

1.etg: Entre / gang, bad / vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, utvendig bod.

2.etg: Stue, kjøkken, bad, gang, soverom.

I tillegg kommer carport på ca. 15 kvm og terrasse på ca. 15 kvm.

Standard

1.etasje:

Entre: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming

Gang / trapp: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderober.

Bad / vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med dusj med innfellbare dusjvegger, servantskap med nedfelt servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Teknisk rom: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.
Av teknisk utstyr er det varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, rørfordelerskap og sikringsskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

3 soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Utvendig bod: Ubehandlete overflater.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.
Vedovn som oppvarming. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.
Innredning med slette fronter. Integrert utstyr som kjøll / fryseskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Komfyrvakt over stekesone og vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner er etablert. Mekanisk avtrekk over stekesone.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med dusj med innfellbare dusjvegger, servantskap med nedfelt servant, veggmontert wc. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

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.

Innbygg garderobe i hall medfølger. Lampe over spisebord medfølger. De andre garderobene medfølger ikke. Fastmonterte skap under trapp og på stue medfølger ikke. TV-feste på soverom og stue medfølger heller ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber, NTE er leverandør.

Parkering

carport og flytende plasser på fellesareal

Solforhold

Sol fra ca kl 12 på formiddagen til ca mellom kl 21-22 på sommeren.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn. Ikke utført feiing her enda, så foreligger ikke noe feierapport. Branntilsyn/feiing faktureres en årlig avgift på 696,- til Nærøysund kommune

Info strømforbruk

Dagens eier har brukt varme på de rommene med varmekabler, samt montert en veggovn under trappa. Siste års strømforbruk har ligget på 17000 kWh.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 15 439

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 905 716

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 622 862

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Felleskostnader inkluderer

Ikke noe operativt sameie her enda

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 1751, seksjonsnummer 1 i Nærøysund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5060/210/1751/1:

04.10.2022 - Dokumentnr: 1113561 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Nærøysund Kommune

Org.nr: 921 785 410

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1751

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2022 - Dokumentnr: 1113561 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Bestemmelse om kabler og/eller ledninger

Overført fra: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1751

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 195667 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 195667 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 195667 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2023 - Dokumentnr: 397923 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Elektronisk innsendt

25.10.2022 - Dokumentnr: 1205893 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

22.02.2023 - Dokumentnr: 195667 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 195667 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5060 Gnr:210 Bnr:1752 Snr:3
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.04.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.04.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/
stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av sameiet/borettslaget. Innvendig
røropplegg driftes av seksjonseier/andelseier.

Regulerings- og arealplaner

Status reguleringsplan

Planen vedlagt Ja

Eiendommen ligger i regulert område Nei

Navn på plan Nylandet del 1

Reguleringsformål Boligbebyggelse

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg

3 vedlegg

Kommentar

Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

107 600 (Omkostninger totalt)

118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 371 300 (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 107 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf, fra kr
- 5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 550

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

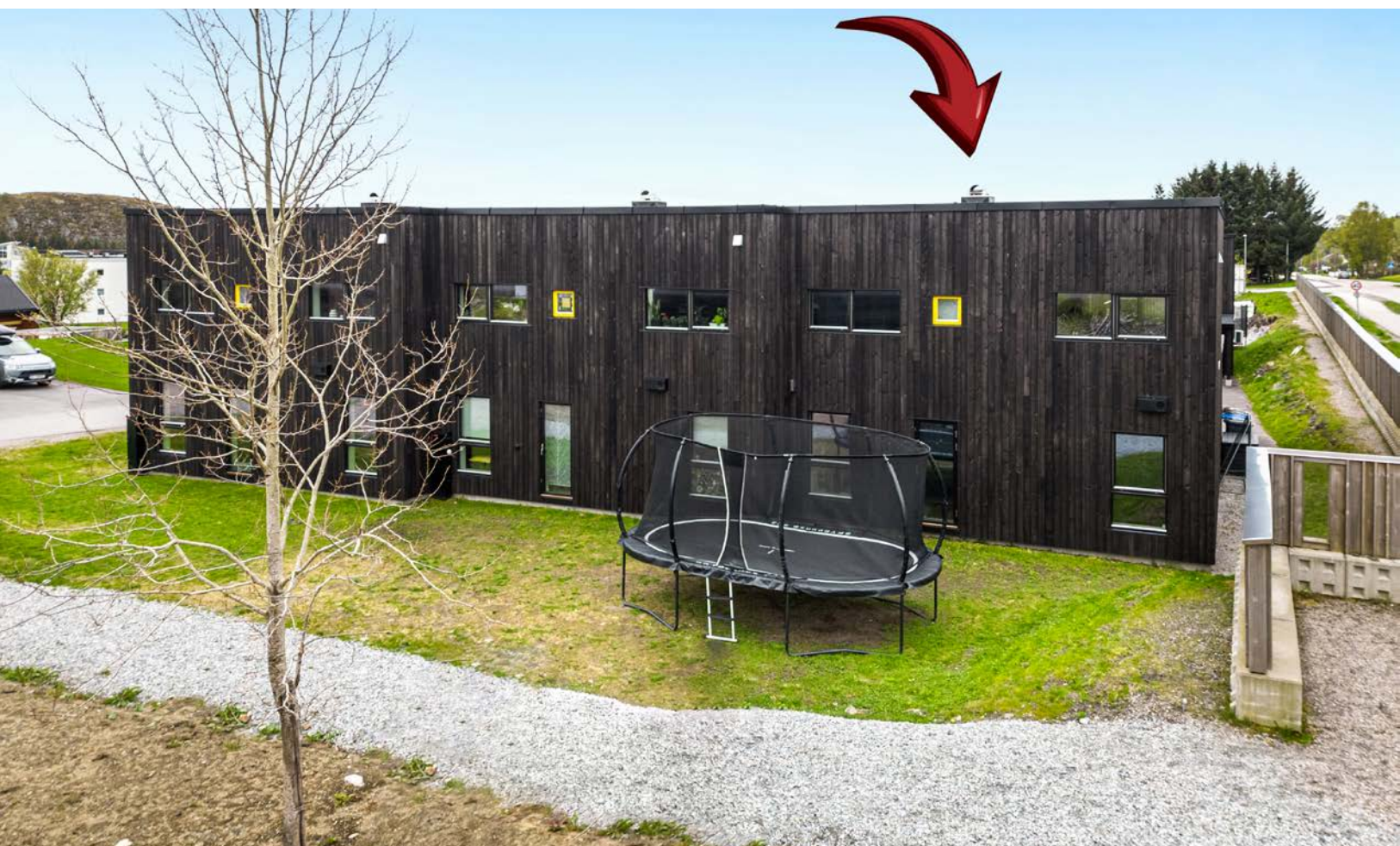
Anniken Waagø
Eiendomsmegler
anniken.waago@aktiv.no
Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6
7900 Rørvik
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

15.05.2025





















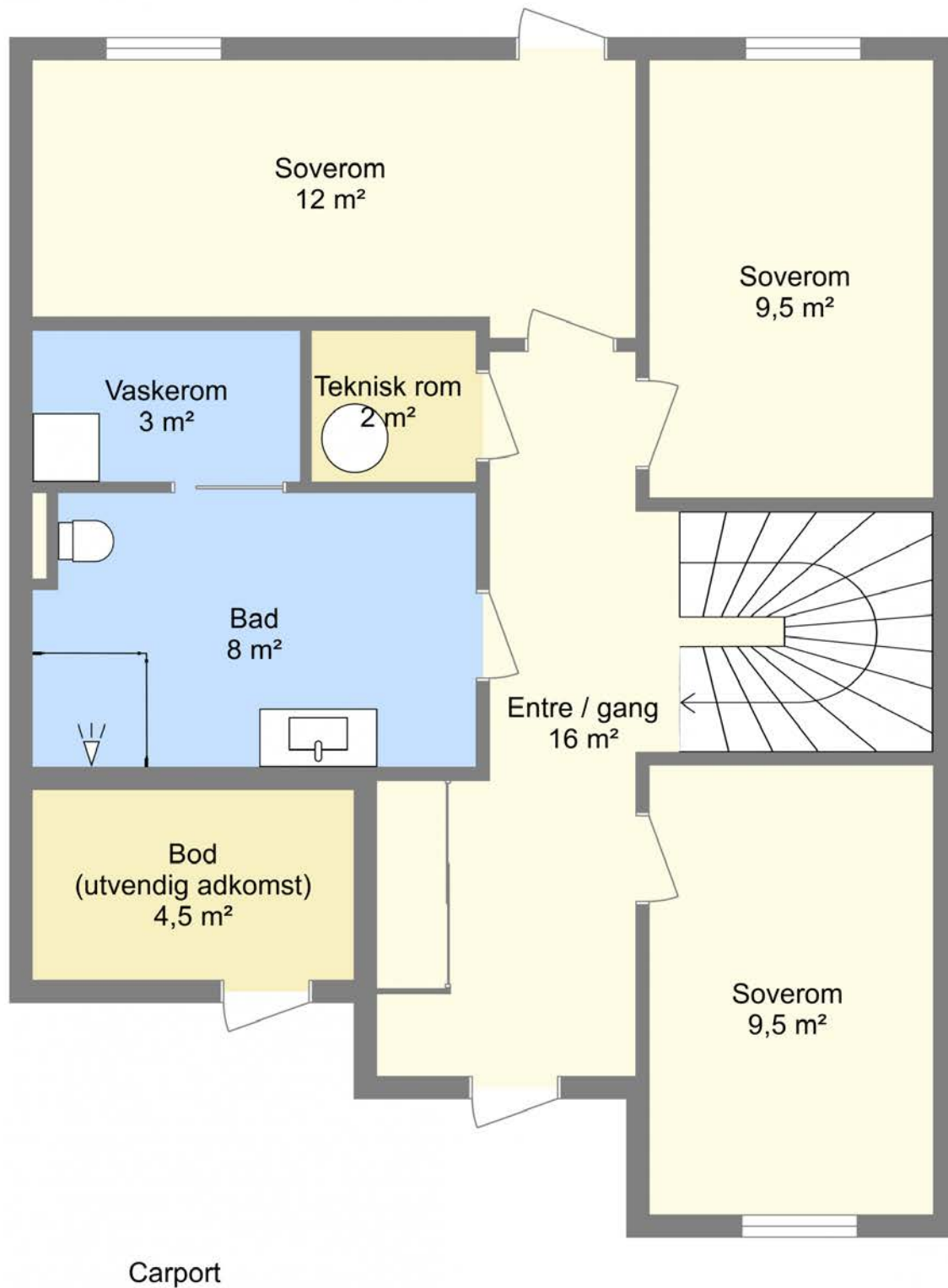






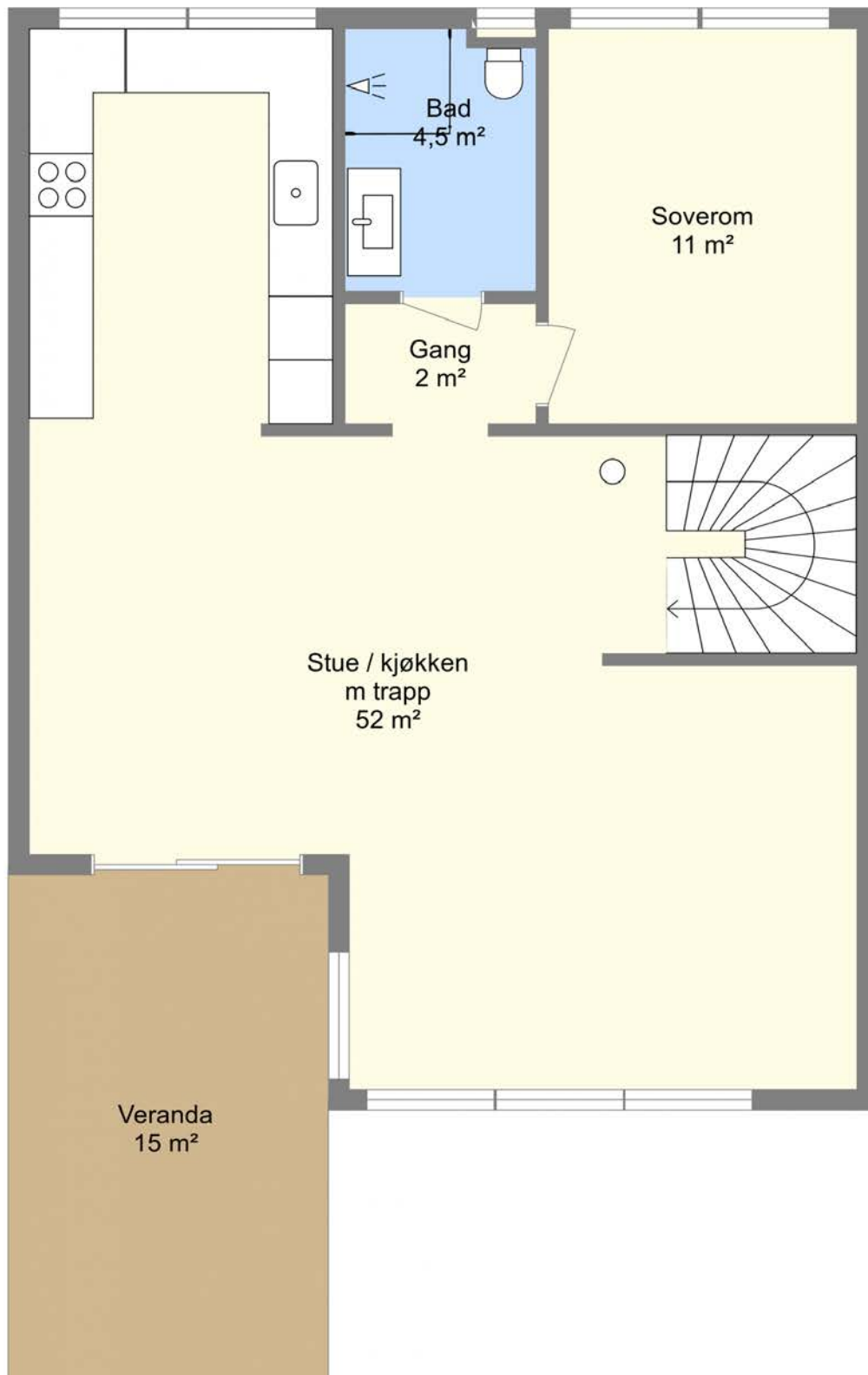


Flintslagerveien 52 1.etg



Flintslagerveien 52

2.etg



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

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



IDA
GULLIKSEN

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



TONE
INGEBRIGTSEN

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

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



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

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Flintslagerveien 52, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

gnr. 210, bnr. 1751, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 18795-1508

Referansenummer: HK7118

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.

Det er på grunn av manglende adkomst ikke foretatt kontroll av tekkingen fra taket.

Det er foretatt kontroll fra undersiden av konstruksjonen, av underliggende himlinger.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Avløp fra taket er i innvendige kanaler.

Det er ikke mulig å foreta kontroll da rør er innebygget.

Det er ingen symptomer på skader, vurderes derfor ut fra alder.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

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

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen foretatt inspeksjon av underliggende himlinger, uten å registrere symptomer på avvik.

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass.

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

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på soverom i 1.etg og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda er oppført i trykkipregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av aluminium og glass. Underliggende tekking er av papp. Her er det begrenset inspeksjon på grunn av terrassedekke.

Inspeksjon er foretatt av underliggende himling i carport.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av i hovedsak av laminat. Flis på bad / vaskerom, entre og bod.

Veggene har malte plater / mdf.

Innvendige tak har himlingsplater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av gulv i boligen på befaringsdagen er det ikke målt skjevheter som er av

betydning for konstruksjonen.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger gjennom utbygger.

Boligen har isolert stålppe og vedovn på stue.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Boligens trapp er oppført med malte vanger og lakkerte trinn.

Åpent mellom trinn.

Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.

Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

I

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

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

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom

Badet er fra byggeår 2023.

Vaskerom er tatt med som en del av bad på grunn av at gulvet er samme gjennom begge rom.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

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

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har fast innredning med servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg vaskemaskin.

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

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Fungerer som tiltent på befaringsdagen.

Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i relevante overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad

Badet er fra byggeår 2023.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front

Beskrivelse av eiendommen

dørterskel til topp slukrist.

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

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har fast innredning med servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.

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

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot kjøkken. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i relevante overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Rommet har laminat på gulv og malte plater (mdf) på vegger. Takess i himling.

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

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørfordelerskap er etablert på teknisk rom / bod og har overløp ført til gulv med sluk.

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

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er fra byggeår og er etablert inne på teknisk rom.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Boligen har en varmtvannstank på 190 liter.

Er gulvmontert på teknisk rom / bod. I rom med sluk.

Bereder er tilkoblet fast elektrisk punkt.

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

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer.

Overspenningsvern på 40 ampere.

Dokumentasjon på anlegget foreligger i sikringsskap ved scanning av QR kode fra montør.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2023. Boligen har grunnmur med støpt plate på mark.

Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning.

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

Bygningen har betonggrunnmur i form av plate støpt på mark. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller mot vest. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Eiendommen står på en relativt flat tomt.

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

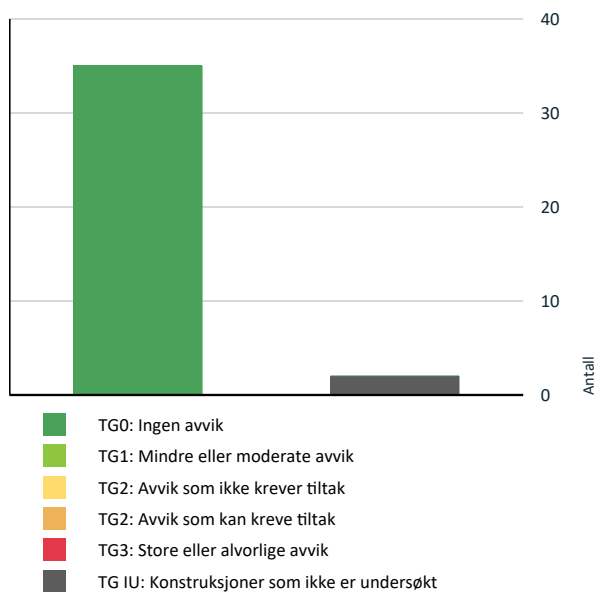
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2023

Kommentar
Webmatrikkel

Standard

Boligen er oppført på støpt plate på mark.
Hovedkonstruksjon over er av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er flatt og er tekket med papp. Avrenning fra tak er via innvendige nedløpsrør.
Vinduer består av 3-lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Bygget fremstår som nytt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp.
Det er på grunn av manglende adkomst ikke foretatt kontroll av tekkingen fra taket.
Det er foretatt kontroll fra undersiden av konstruksjonen, av underliggende himlinger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Avløp fra taket er i innvendige kanaler.
Det er ikke mulig å foreta kontroll da rør er innebygget.
Det er ingen symptomer på skader, vurderes derfor ut fra alder.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen foretatt inspeksjon av underliggende himlinger, uten å registrere symptomer på avvik.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på soverom i 1.etg og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rakkverk av aluminium og glass.
Underliggende tekking er av papp. Her er det begrenset inspeksjon på grunn av terrassedekke.
Inspeksjon er foretatt av underliggende himling i carport.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av i hovedsak av laminat. Flis på bad / vaskerom, entre og bod.
Veggene har malte plater / mdf.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av gulv i boligen på befaringsdagen er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger gjennom utbygger.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn på stue.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Innvendige trapper

Boligens trapp er oppført med malte vanger og lakkerte trinn. Åpent mellom trinn.
Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår 2023.
Vaskerom er tatt med som en del av bad på grunn av at gulvet er samme gjennom begge rom.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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



1. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har fast innredning med servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår 2023.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har fast innredning med servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har laminat på gulv og malte plater (mdf) på vegger. Takess i himling.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørfordelerskap er etablert på teknisk rom / bod og har overløp ført til gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 0 Avløpsrør

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

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er fra byggeår og er etablert inne på teknisk rom.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Boligen har en varmtvannstank på 190 liter.
Er gulvmontert på teknisk rom / bod. I rom med sluk.
Bereder er tilkoblet fast elektrisk punkt.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Overspenningsvern på 40 ampere. Dokumentasjon på anlegget foreligger i sikringsskap ved scanning av QR kode fra montør.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023. Boligen har grunnmur med støpt plate på mark.

Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang).

Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår og er vurdert å være i god stand.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i form av plate støpt på mark. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller / krypkjeller mot vest. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Eiendommen står på en relativt flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

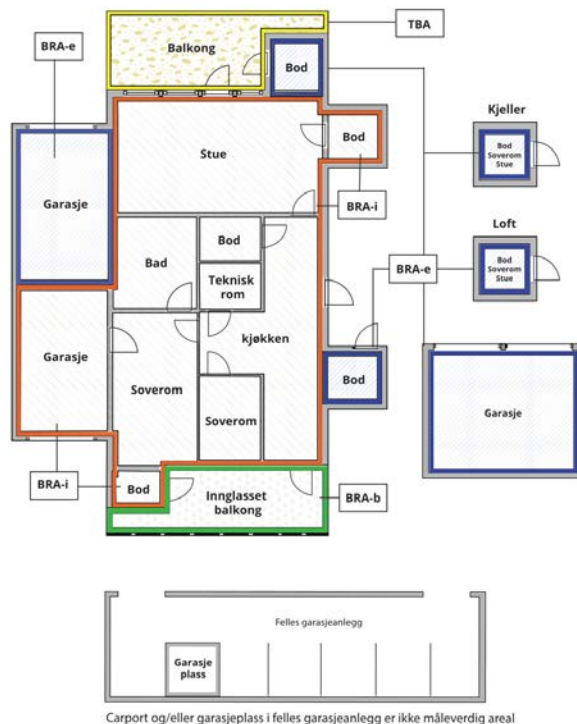
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64	5		69	
2. etasje	71			71	15
SUM	135	5			15
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Bad / vaskerom, Teknisk rom, 3 soverom	Utvendig bod	
2. etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar

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

Terrasser på ca 15 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Utvendig bod er tatt med under BRA-e (eksternt bruksareal). Teknisk rom er medregnet i BRA-i (internt bruksareal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	132	8
Kommentar		
Rekkehus	Teknisk rom og utvendig bod er fratrukket i beregningen av P-rom.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1751		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Flintslagerveien 52							
Hjemmelshaver Vågø Silje Annette							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 1,8 km, 3 minutters biltur nord for Rørvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat.
Er opparbeidet med asfaltert parkering i carport på sørsiden av bygningen.
Nordsiden av boligen er etablert med gress.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 140 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250040	

Selger 1 navn
Silje Annette Vågø

Gateadresse	
Flintslagerveien 52	

Poststed	Postnr
RØRVIK	7900

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1707250040

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

Beskrivelse

Feil i fuge i dusj på badetrom i andre etasje. Utbedret av utbygger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbygger

Arbeid utført av

TEFT Boligutvikling

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Litt dårlig trekk i vedovn pga. tett hus.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1707250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Vågø	f6b19612c768ad66022fef12 d0ad85762be4a0c6	07.05.2025 12:08:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707250040

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1751 **Seksjonsnr.:** 1**Adresse:** Flintslagerveien 52, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250040

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2213,33
Avløp		1981,39
Renovasjon		6530
Eiendomsskatt		4717

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	29.01.2025	147

Kommentar

I tillegg til abonnementsavgift for vann og avløp ovenfor, faktureres det kr 20,89 pr m3 vann og kr 22,20 pr m3 avløp

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1751 **Seksjonsnr.:** 1**Adresse:** Flintslagerveien 52, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250040

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	210	Bruksnr:	1751	Festenr:	0	Seksjonsnr:	1
Adresse:	Flintslagerveien 52, 7900 RØRVIK						
Dato:	12.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	07.07.2023	
Merknader:		

VEDTEKTER
for
Flintslagerveien 48-52 Boligsameie med Gnr. 210 /Bnr. 1751
seksjon 1, 2 og 3 i Nærøysund kommune

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai
1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 210, bnr. 1751 i Nærøysund kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 3 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken er delt likt mellom de 3 seksjonene med 1/3 del hver. Eierbrøken angir forholdet mellom seksjonseierne.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Den andre sameieren har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Fellesarealer på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Den enkelte seksjon plikter også å vedlikeholde arealer som er til deres eget bruk.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en p-plass. P-plass tildeles fra utbygger. Ved ønske om bytte av garasjer må det foreligge tilslutning til dette i sameiet.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, (felleskostnader), fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innbo forsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold på den enkelte bruksenhet for egen regning omfatter også fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører, ytterdør, utvendig kledning og for øvrig alt som er til eksklusivt bruk. Med eksklusivt bruk menes også terrasser med tilbehør, panel og beising samt takrenne og tak. P-plass og bod som er tilknyttet den enkelte bruksenheten omfattes også av vedlikeholdsplikten.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av den enkelte bruksenhet, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, med unntak av de bestemmelser som fremgår av §7 2. avsnitt.

§ 10.MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre i sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens andre bruker i sameiet, kan den andre i sameiet kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11.STYRET

Styret i sameiet skal bestå av tre medlemmer, et fra hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 38, sjettede ledd. Sameiet tegnes av 3 styremedlemmer i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle seksjoner skal være representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter begge styremedlemmene i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd bli enige om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet skal ledes av alle partene i sameiet med mindre styret velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Partene skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med felles enighet mellom begge i sameiet.

Det kreves felles enighet i sameiermøtet for vedtak om:

- A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom. (Dette gjelder kun sameiets fellesareal.)
- D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum.
- F) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet, ved at begge i sameiet er enige om dette.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sameiet har forholdsmessig bruksrett og vedlikeholdsplikt til området fellesarealer. Retten og plikten blir ivaretatt ved at sameiet vil stå som hjemmelshaver for sin forholdsmessige andel.

Vedtatt på konstituerende sameiemøte

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 210, Bruksnr 1751, Seksjonsnr 1	Kommune:	5060 Nærøysund
Adresse:		Grunnkrets:	405 Hansvikvegen
Veiadresse:	Flintslagerveien 52, gatenr 12500	Valgkrets:	15 Rørvik
(fra bruksenhet)	7900 Rørvik	Kirkesogn:	9110806 Vikna
Oppdatert:	23.08.2022	Tettsted:	7181 Rørvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.10.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/3
Arealkilde:				Areal felles tomt:	832,9 kvm
Arealmerknad:					

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 verning / 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
Seksjonering	Forretning:	06.10.2022	Etablert/Endret	5060/210/1751	0,0
	Matrikkelført:	06.10.2022	Etablert/Endret	5060/210/1751/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5060/210/1751/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5060/210/1751/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Flintslagerveien 52	Bolig	141,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	96,0	Rammetillatelse:	01.12.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	141,0	Igangset.till.:	01.12.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	30.04.2024
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	141,0	Midl. brukstil.:	21.03.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300977366			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		69,0		69,0		74,0		74,0
H02			72,0		72,0		77,0		77,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

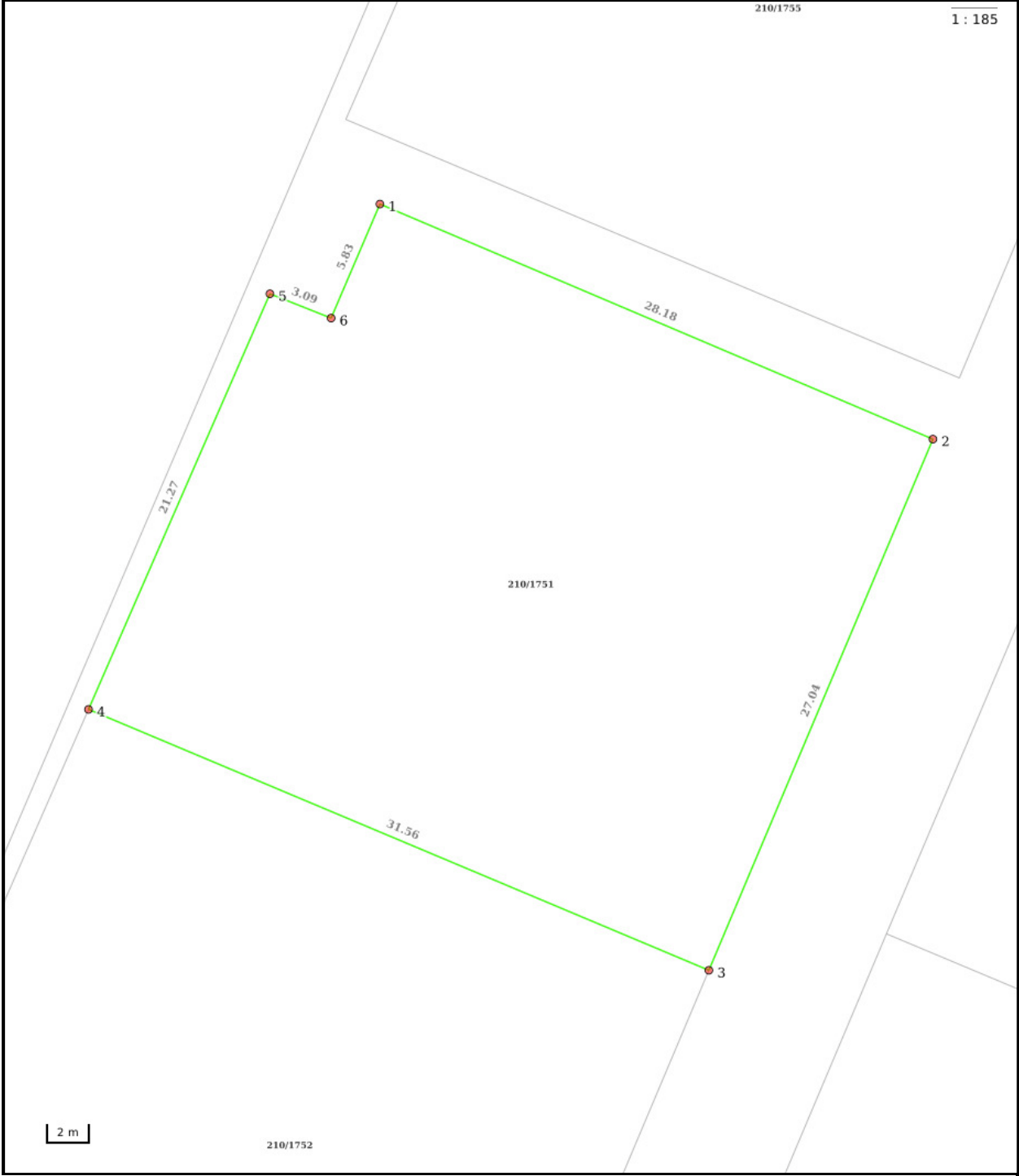
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 832,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 196 389,26	605 948,47	28,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 196 380,73	605 975,33	27,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 196 354,94	605 967,23	31,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 196 364,37	605 937,11	21,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 196 384,58	605 943,73	3,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 196 383,71	605 946,69	5,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nærøysund kommune

HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Havbruksparken Storlavika 7

7770 FLATANGER

Administrativt vedtak - Delegert kommunalsjef teknisk - Sak nr.: 142/24

Deres ref.:

Vår ref.:
2021/749-29

Saksbehandler:
Øystein Mørkved

Dato:
30.04.2024

210/1751 - 210/1752 - Teft Boligutvikling AS - Ferdigattest, seks eneboliger i to rekker -Flintslagerveien 42 , 44, 46, 48, 50 og 52, Rørvik

Byggested:	Flintslagervegen 42-52 7900 Rørvik	Gnr./bnr.:	210/1751 og 210/1752
		Bygningsnummer	300977366, 300977396, 300977400, 300977404, 300977408, 300977409
Tiltakshaver:	Teft boligutvikling AS 923 369 066	Adresse:	Holmvegen 94 7900 Rørvik
Ansvarlig søker:	HD Plan & arkitektur AS 916 109 474	Adresse:	Havbruksparken, storlavika 7 7770 Flatanger
Tiltakets art:	Oppføring av 6 eneboliger i 2 rekker	Bruksareal (BRA): Modell B:	62m ² (1. etg.) 79 m ² (2. etg.) 141 m ² (til sammen)
		Modell A:	69 m ² (1. etg.) 72 m ² (2. etg.) 141 m ² (til sammen)
		Bebyggd areal (BYA):	638m ²
Pipe ☐		Tillatelse er gitt i sak nr. 487/21 den 01.12.2021 Midlertidig brukstillatelse for tre boenheter er gitt i sak 105/23 den 21.03.2023	
Vannforsyning: Privat ☐ Offentlig ☒			
Avløpsanlegg: Privat. ☐ Offentlig ☒			

Saksdokument: søknad datert 24.04.2024, med gjennomføringsplan og avfallsplan med sluttrapport.

Saksinnføring

Nærøysund kommune har mottatt søknad om ferdigattest for seks eneboliger i to rekker på eiendommene 210/1751 og 210/1752. Tillatelse til tiltak ble gitt i delegert vedtak 487/21 av 01.12.2021. Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i sak 105/23 den 21.03.2023

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

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

Telefon:

Bankkonto:
4212.51.59669
Organisasjonsnummer:
921 785 410

Tiltaket er ifølge søknaden utført i henhold til tillatelsen og det foreligger erklæring om at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert til byggverkets eier jf. SAK10 § 8-2. Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Vurdering

Med grunnlag i sakens opplysninger, kan søknad om ferdigattest godkjennes.

Vedtak

Nærøysund kommune gir ferdigattest for seks eneboliger i to rekker. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 21-10 og 21-4, samt kommunens delegeringsreglement pkt. 5.4.

Søker har ansvar for å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).

Klage

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

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

Byggesak, oppmåling, plan

Eli Egge
leder

Øystein Mørkved
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Utfakturerings Nærøysund kommune

Mottakerliste:

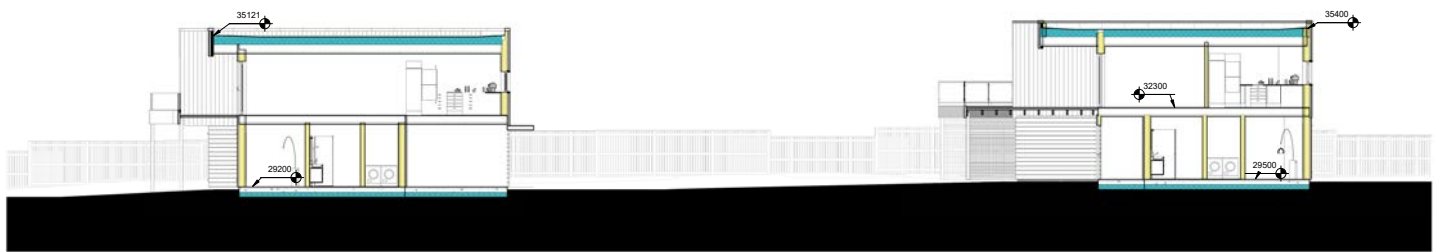
HD PLAN & ARKITEKTUR AS

TEFT BOLIGUTVIKLING AS



Rev.	Endringar/gjennomgang	Utsatt	Kontroll	Dato
1	FLINTSLAGERVEIEN - B1 Teft Boligutvikling	Målestokk 1 : 1	Dato 2021.09.03	
2	3D - PERSPEKTIV	Tegn. utstikk Anmerkning	Prosjekt nr. 20055	
 HD PLAN & ARKITEKTUR AS 0550422 info@hpa.no www.hpa.no		Tegning nr. 90.001	Rev.	

00000001114112



Rev.	Endringer/gjeller	Utsatt	Kont.	Dato
	FLINTSLAGERVEIEN - B1	Målestokk		2021.09.03
	Teft Boligutvikling	1 : 100	Teget	ES
	TERRENGSNITT	Tegn. status	Anmerkerteigning	
		Prosjekt nr.	20055	
		Tegning nr.	60.002	
		Rev.		



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
02580422 | info@hdp.no
www.hdp.no

03/09/2021 11:41:27



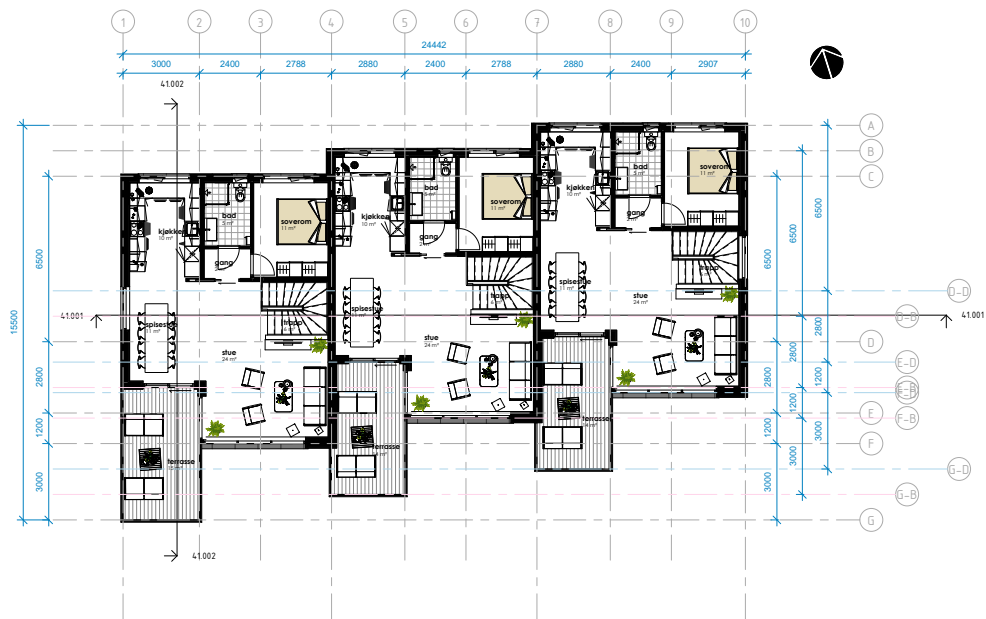
Rev.	Endringer	Utsatt	Kont.	Dato
1	Revisjon			
Teft Boligutvikling AS		Målestokk		
Rekkehus - Modell A		Dato 2021.09.03		
PLAN 01		Skala 1 : 100		
		Tegn. status		
		Prosjekt nr. 20055		
		Tegning nr. 20.001		
		Rev.		



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
9050422 | info@hdp.no
www.hdp.no



00000001.11.21.40

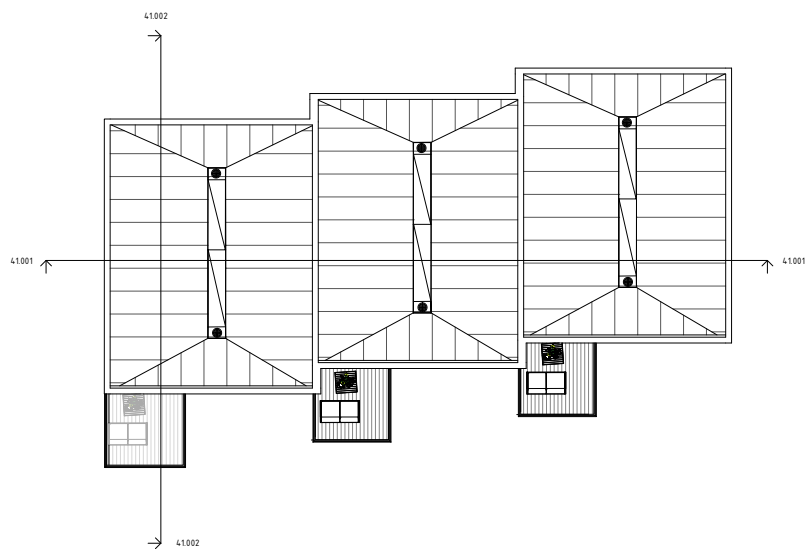


Rev.	Endringen gjelder	Utsatt	Kont.	Dato
1	Teft Boligutvikling AS Rekkehus - Modell A	Målestokk	1 : 100	2021.09.03
2	PLAN 02	Tegnet	ES	
3		Tegnet	ES	
4		Prosjekt nr.	20055	
5		Tegning nr.	20.002	
6		Rev.		



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
9050422 | eha@hpa.no
www.hpa.no

00000001 11.21.44



Rev.	Endringen gjelder	Utsatt	Kontroll	Dato
	Teft Boligutvikling AS			2021.09.03
	Rekkehus - Modell A	1 : 100	ES	
	TAK	Tegnet	ES	
		Tegnet	ES	
		Prosjekt nr.	20055	
		Tegning nr.	20.003	
		Rev.		

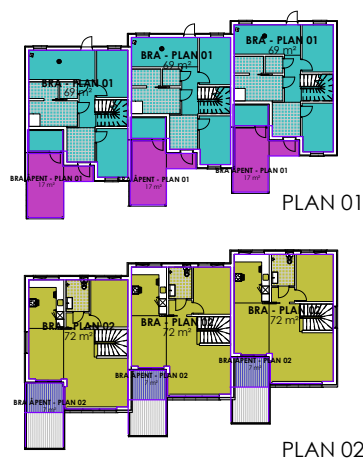


HD PLAN & ARKITEKTUR AS
0550422 | info@hpa.no
www.hpa.no



00000001.11.21.47

BRA



BRA (bruksareal) per etasje	
NAVN	AREAL
BRA - PLAN 01	69 m²
BRA - PLAN 01	69 m²
BRA - PLAN 01	69 m²
BRA - PLAN 02	72 m²
BRA - PLAN 02	72 m²
BRA - PLAN 02	72 m²
423 m²	

BRA (bruksareal) per etasje - Åpen	
NAVN	AREAL
BRA ÅPENT - PLAN 01	17 m²
BRA ÅPENT - PLAN 01	17 m²
BRA ÅPENT - PLAN 01	17 m²
BRA ÅPENT - PLAN 02	7 m²
BRA ÅPENT - PLAN 02	7 m²
BRA ÅPENT - PLAN 02	7 m²
71 m²	

Rev.		Utsert	Kont.	Dato
Teft Boligutvikling AS		Målestokk		Dato
Rekkehus - Modell A		1 : 200		Tegnet ES
AREAL		Tegn status		Prosjekt nr.
		Anmerkertegning		20055
HD		Tegning nr.		Rev.
HD PLAN & ARKITEKTUR AS		26.001		
02580422 info@hpa.no				
www.hpa.no				



FASADE NORD
1 : 100



FASADE VEST
1 : 100

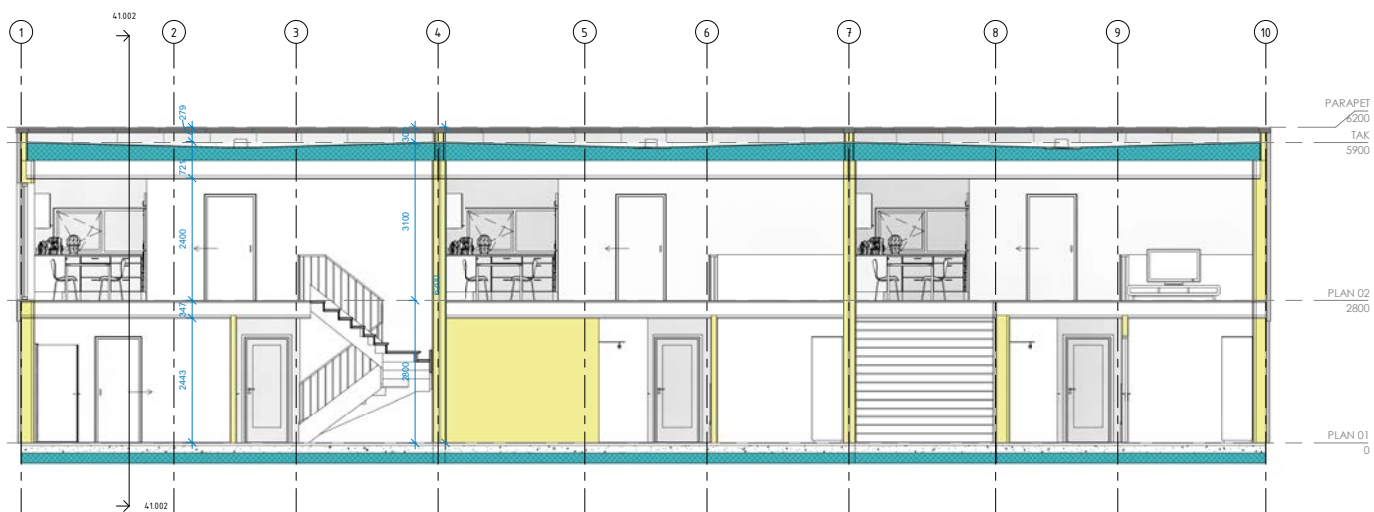


FASADE SØR
1 : 100



FASADE ØST
1 : 100

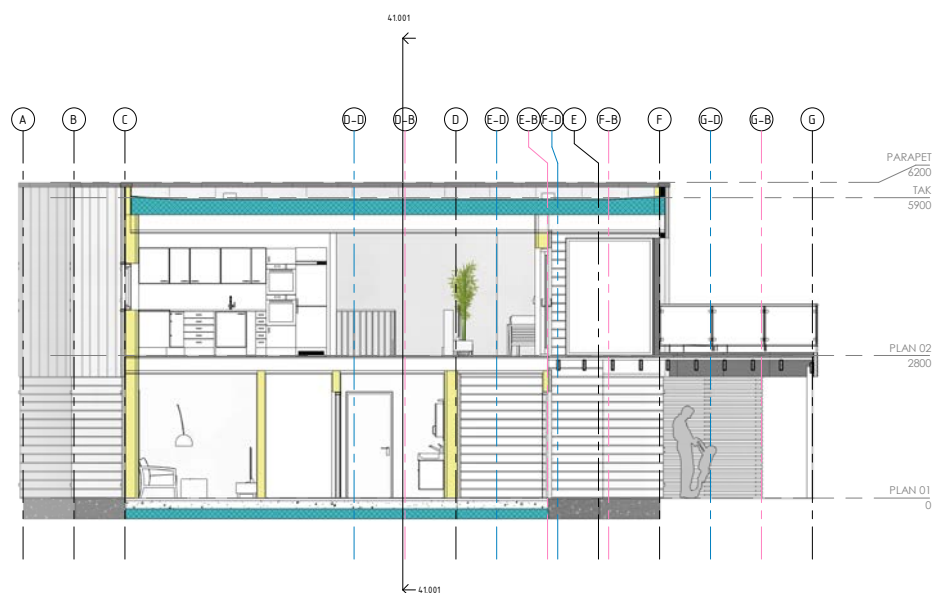
Rev.	Endringen gjelder	Utsatt	Kontroll	Dato
	Teft Boligutvikling AS			2021.09.03
	Rekkehus - Modell A	1 : 100	ES	
	FASADE_A2		Anmerkerteigning	
		Prosjekt nr.	20055	
	HD HØ PLAN & ARKITEKTUR AS 02580420 info@hpa.no www.hpa.no	Teigning nr.	40.001	
				03/09/2021 11:21:39



Rev.	Endringen gjelder	Utsatt	Kontroll	Dato
1	Teft Boligutvikling AS Rekkehus - Modell A	Målestokk	1 : 50	2021.09.03
2	SNITT 01	Tegn. utstikk	Arbeidsutgave	ES
3		Prosjekt nr.	20055	
4		Tegning nr.	41.001	
5		Rev.		



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
02580422 | info@hpa.no
www.hpa.no



Rev.	Endringen gjelder	Utsatt	Kontroll	Dato
	Tett Boligutvikling AS			
	Rekkehus - Modell A			
		Målestokk		2021.09.03
		1 : 50		
		Tegnert	ES	
		Prosjekt		
		Tegningsstatus	Anmerkning	
		Prosjekt nr.	20055	
		Tegning nr.	41.002	
		Rev.		



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
9050422 | info@hpa.no
www.hpa.no

03/09/2021 11:22:14



Rev.	Endringar/gjennomg.	Utsatt	Kont.	Dato
Teft Boligutvikling AS		Målestokk		
Rekkehus - Modell A		Dato 2021.09.03		
		Tegn nr. ES		
		Rev. 1		
PERSPEKTIV		Tegn uttaks		
		Prosjekt nr. 20055		
 HD HO PLAN & ARKITEKTUR AS 0650422 info@hpa.no www.hpa.no		Tegning nr.		Rev.
		90.002		

00000001112232



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nærøysund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5060 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1751 **Seksjonsnr.:** 1**Adresse:** Flintslagerveien 52, 7900 RØRVIK**Referanse:** 1707250040

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Nylandet del 1
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

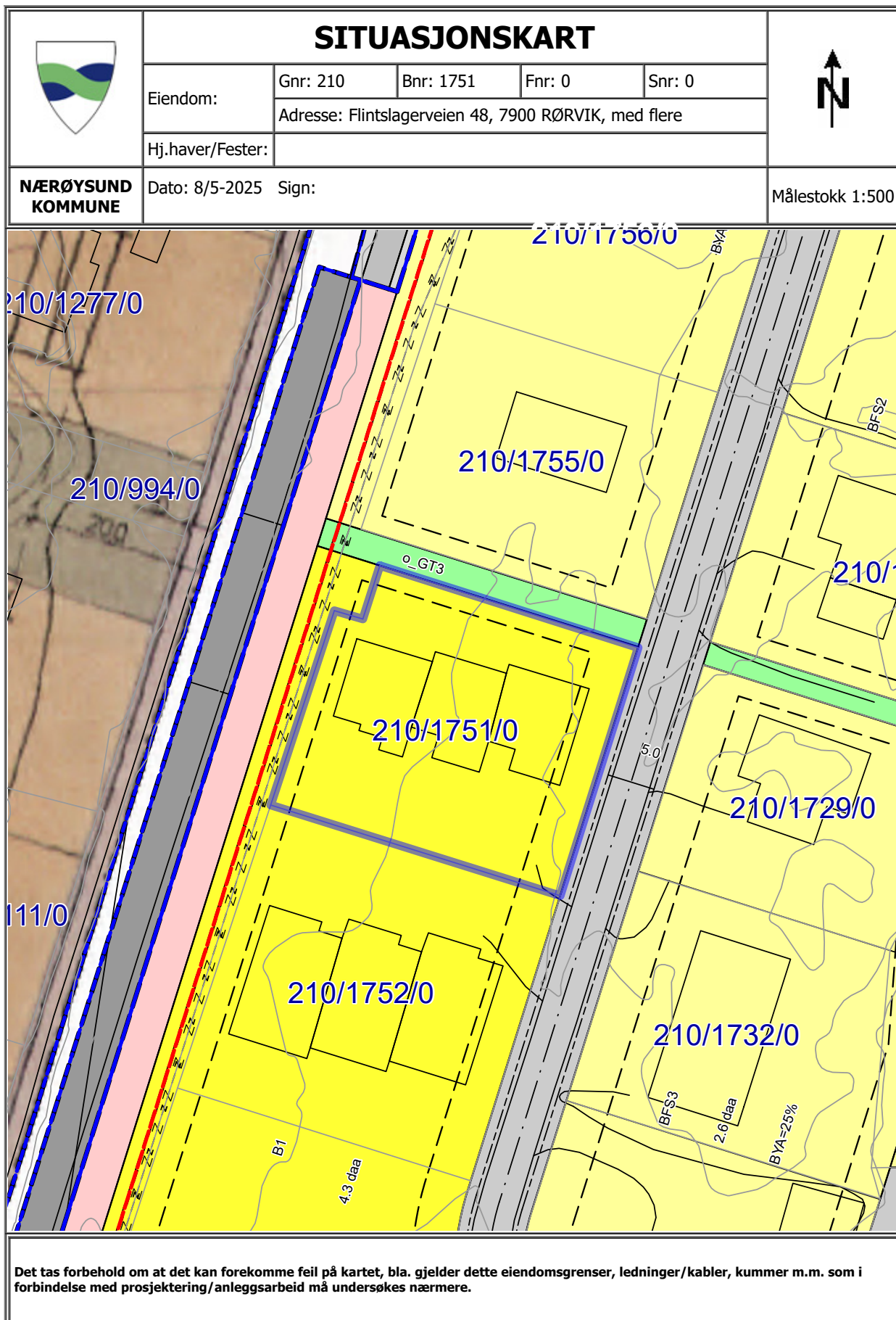
Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
Det ble varslet oppstart for kommunedelplan Rørvik den 06.03.2024

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613673189
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921785410	NÆRØYSUND KOMMUNE	Postboks 133 , Sentrum, 7901 RØRVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/ Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923369066	TEFT BOLIGUTVIKLING AS		Holmveien 94, 7900 RØRVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5060	210	1751

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5060	210	1751	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
5060	210	1751	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
5060	210	1751	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1205893 Tinglyst: 25.10.2022
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)				
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.				
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson		
Nærøysund	Postboks 133 Sentrum, 7901 Rørvik			

1. Opplysninger om innsenderen				
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).				
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse		
Teft Boligutvikling AS	923 369 066	arne@emilsenfisk.com		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer	
Holmveien 94	7900	Rørvik		

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5060	Nærøysund	210	1751	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 369 066	Teft Boligutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37			
2	B	1		14				26				38			
3	B	1		15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 3				Nevner = 3											

Dato	Innsenderens underskrift
20/10-22	1000 Brødøen 2

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

20/10-22

Tore Brækhus

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3

8. Vedlegg som skal følge søknaden		
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene	
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig	
c)	Sameiets vedtekter	
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal	
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon	
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur	
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.	

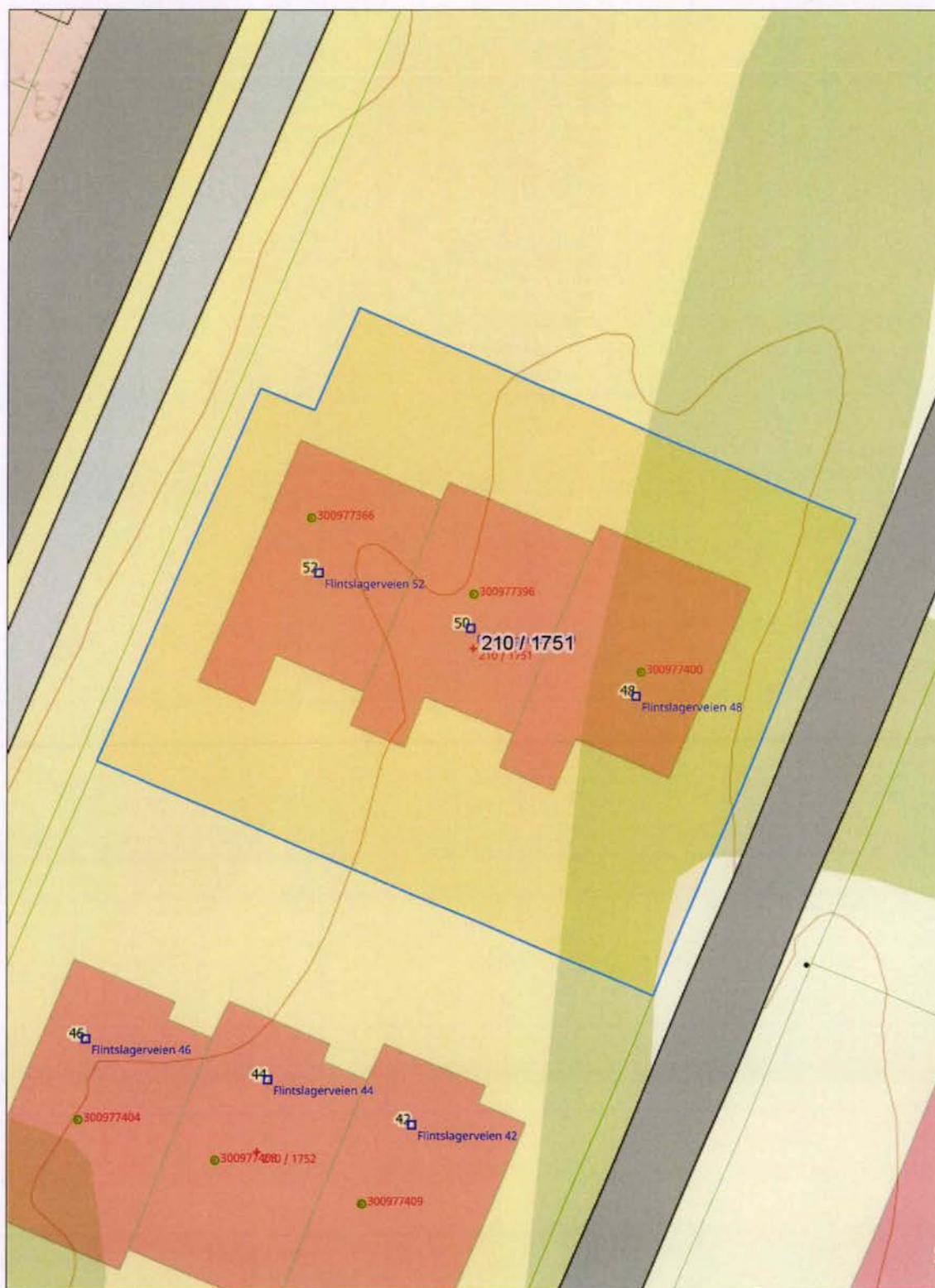
9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Rørvik ____/____-2022	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver TEFT BOLIGUTVIKLING AS V/ ARNE JOHAN BRØDESEN
Sted og dato Rørvik ____/____-2022	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver TEFT BOLIGUTVIKLING AS V/ JIM-RUNE ØYUM PEDERSEN
Sted og dato Rørvik 20/10-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Tore Bratland</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver TEFT BOLIGUTVIKLING AS V/ TORE BRATLAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5600	Kommunens navn Nærøysund	Gårdsnr. 210	Bruksnr. 1751	Festenr.
Dato 20/10-22	Underskrift <i>Ingunn L. Lysø</i>	Stempel  Nærøysund kommune		

Dato 20/10-22	Innsenderens underskrift <i>Tore Bratland</i>
------------------	--



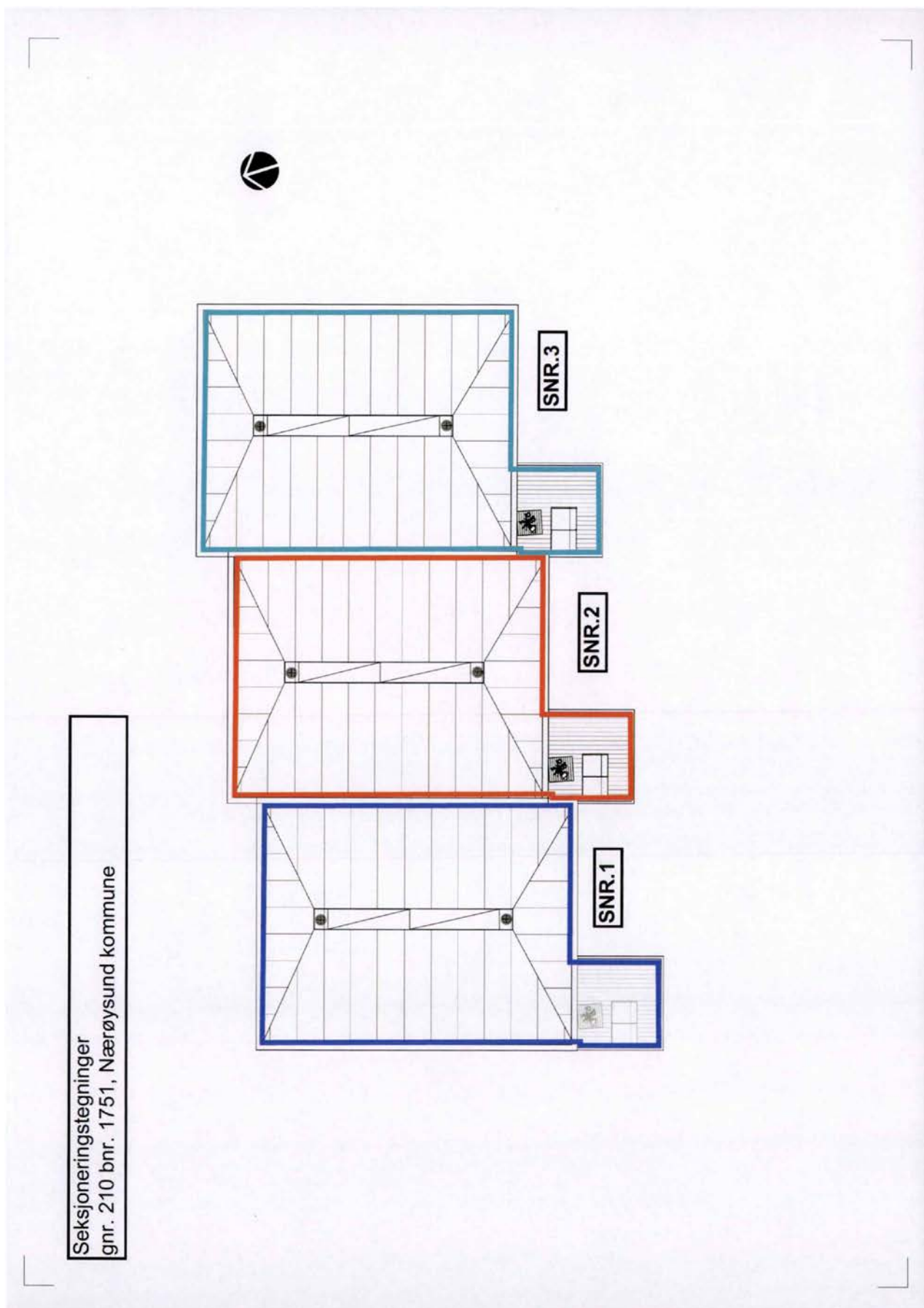
Senterposisjon: 321791.69, 7199800.32
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.08.2022

0 2 4 6 8m



Senterposisjon: 321791.69, 7199800.32
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.08.2022

0 2 4 6 8m



Seksjoneringstegninger
gnr. 210 bnr. 1751, Nærøysund kommune



Seksjoneringstegninger
gnr. 210 bnr. 1751, Nærøysund kommune



1. etasje



2. etasje

Seksjoneringstegninger
gnr. 210 bnr. 1751, Nærøysund kommune



Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom As – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7011 Trondheim

Vår ref: 122 170



Doknr: 195667 Tinglyst: 22.02.2023
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter;

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 210 bnr. 1751, snr. 1, 2 og 3, samt gnr. 210 bnr. 1752 i Nærøysund kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende:

1. Rett til adkomst og manøvreringsareal over hverandre sine eiendommer for tilgang til egen eiendom. Avkjørsel er felles for eiendommene og benyttes i felleskap. Dette mot pliktig deltakelse av drift og vedlikehold.

Andre rettigheter;

2. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 210 bnr. 1751 snr. 1, 2 og 3 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 210 bnr. 1752 rettigheter til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde sine private vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over vår eiendom.
3. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 210 bnr. 1752 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 210 bnr. 1751 snr. 1, 2 og 3 rett til å bruke felles renovasjonsanlegg over vår eiendom. Med dette følger også adkomst over vår eiendom for tilgang til felles renovasjonsanlegg.

Alle ovennevnte rettigheter plikter til deltakelse til drift og vedlikehold.
Alle ovennevnte eiendommer er i Nærøysund kommune.

Sted/dato:

Hjemmelshaver til gnr. 210 bnr. 1751, snr 1, 2 og 3 samt gnr. 210 bnr. 1752 i Nærøysund kommune,
Teft Boligutvikling AS – org.nr. 923 369 066.


v/TOR E BRATLAND

KOPI

Nabolagsprofil

Flintslagerveien 52 - Nabolaget Byåsen/Hansvikvegen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Karl Fures vei Linje 660	2 min 0.2 km
Rørvik lufthavn Ryum	8 min

Skoler

Rørvik skole (1-10 kl.) 536 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

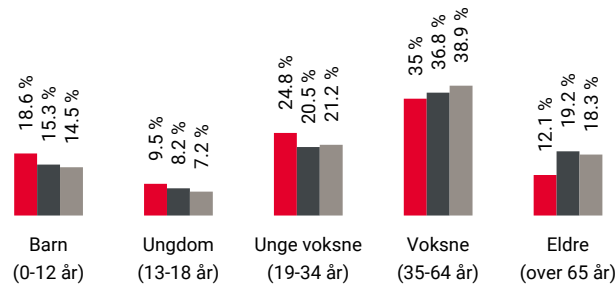
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ril barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.5 km
Ril barnehage	5 min
Bikuben friluftsbarnhage (0-5 år) 19 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Rørvik Post i butikk	20 min 1.8 km
Kiwi Rørvik	20 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



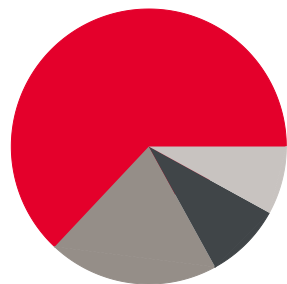
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Rørvik skole	5 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Rørvik svømme	12 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.2 km	
🚴 Ox Gym Rørvik	16 min	🚶
🚴 FAST Rørvik	20 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
9% rekkehus
20% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Leia Senteret

20 min 🚶



Vitusapotek Rørvik

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



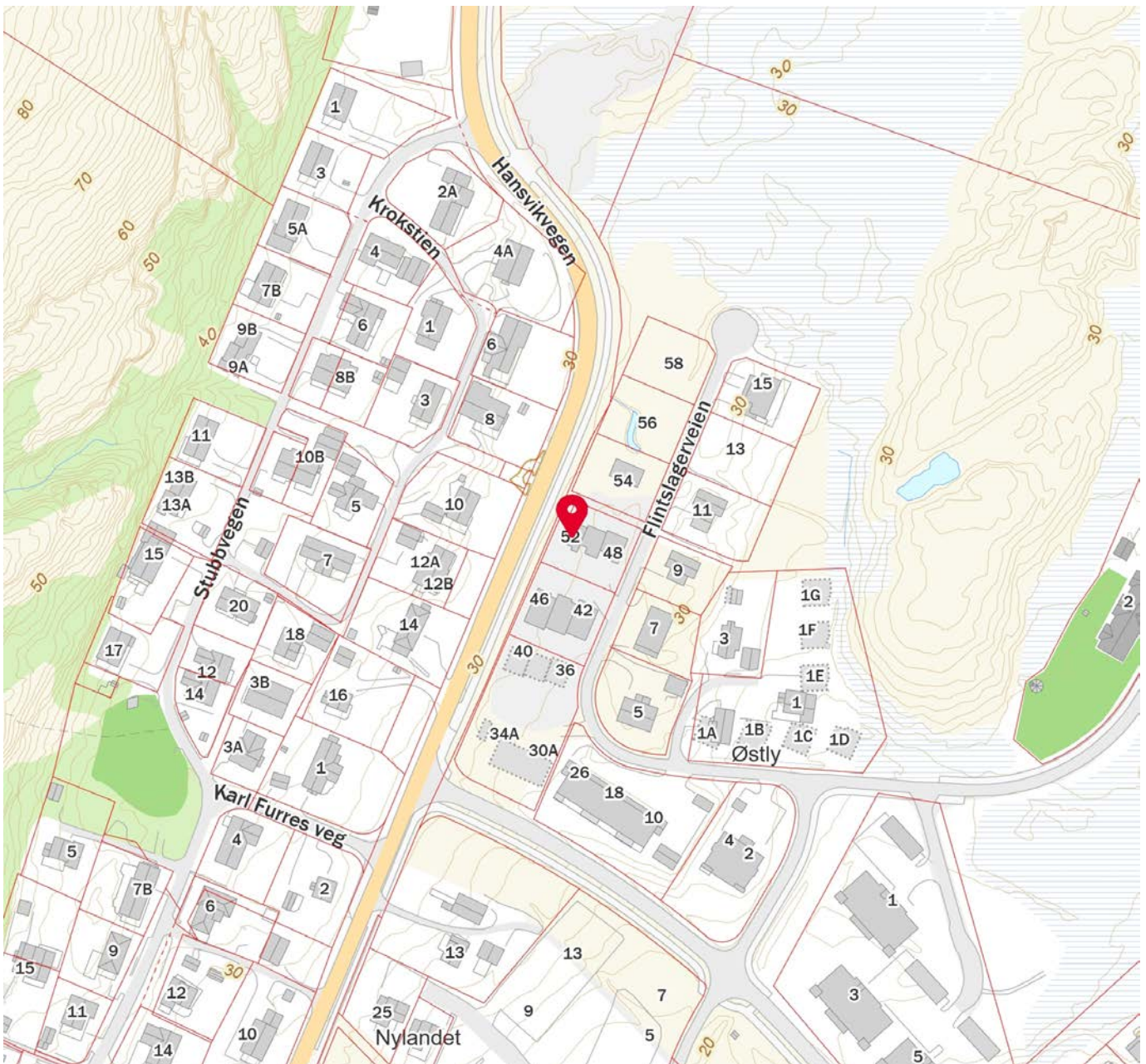
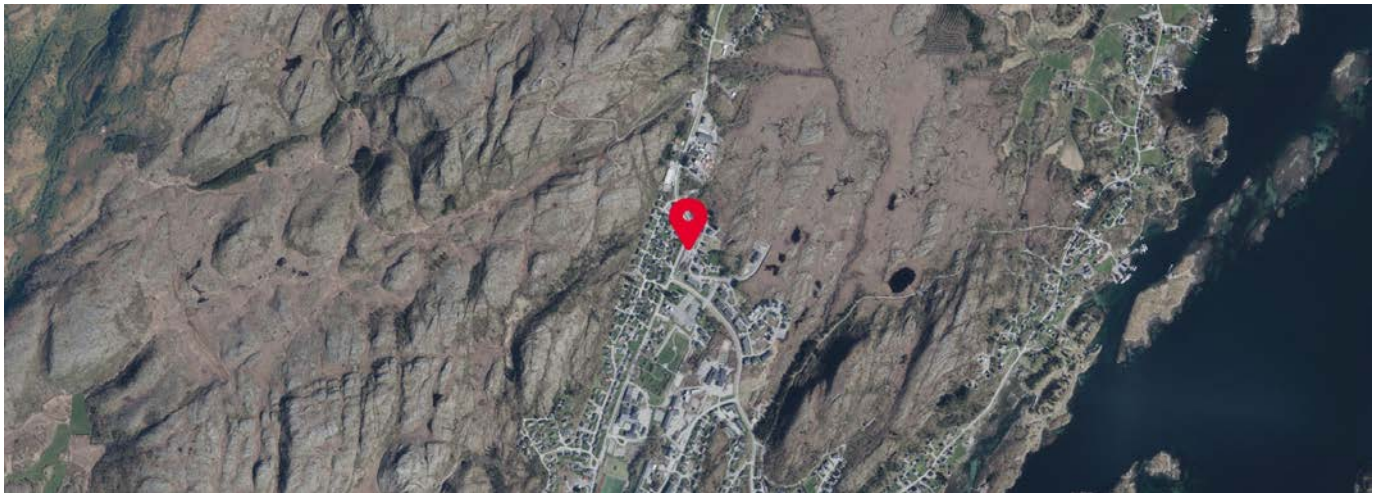
0%

43%

Byåsen/Hansvikvegen
Rørvik
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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 hengellås, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Flintslagerveien 52
7900 RØRVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø**Telefon:** 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre