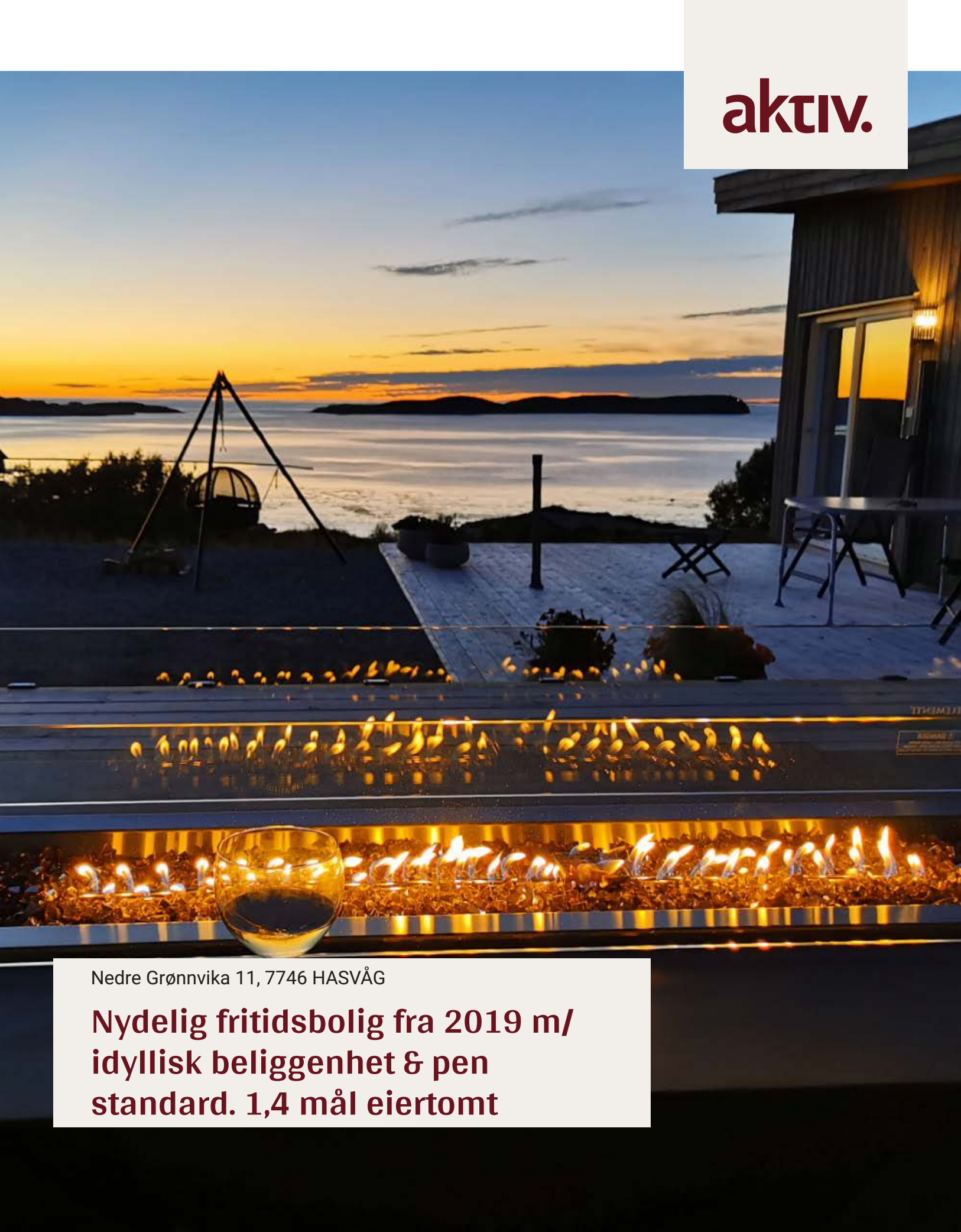


The image shows a modern, dark-colored house with large glass windows and doors. In the foreground, a long, low outdoor fireplace is lit, with a glass of wine placed on the left side. The house is situated on a wooden deck overlooking a body of water at sunset. A swing set is visible on the left, and a small table with chairs is on the right. The sky is a mix of orange, yellow, and blue, with distant islands visible on the horizon.

aktiv.

Nedre Grønnvika 11, 7746 HASVÅG

**Nydelig fritidsbolig fra 2019 m/
idyllisk beliggenhet & pen
standard. 1,4 mål eiertomt**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 470 000,-
Omkostn.: Kr 88 100,-
Total ink omk.: Kr 3 558 100,-
Selger: Siv Merethe Gifstad Røsæg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 83/95 kvm
Tomtstr.: 1441.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1708250077

- Fantastisk sjøutsikt - Flere uteplasser - Uthus - Båtplass

Velkommen til Nedre Grønnvika 11 - en lekker fritidsbolig fra 2019, idyllisk plassert i naturskjønne omgivelser på Hasvåg. Eiendommen byr på fantastisk beliggenhet med herlig utsikt over sjøen, og solforhold som strekker seg fra morgen til kveld. Med store vindusflater og en åpen, moderne planløsning, får du en romslig og lys atmosfære hvor alle de sosiale sonene er samlet i ett rom.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Umiddelbar nærhet til flotte naturomgivelser
- Stor stue- og kjøkkenløsning, tre romslige soverom og et moderne bad
- Praktisk uthus med montert pergola
- God plass til parkering på eiendommen
- Nærhet til bla. Pub & café på Småværet
- Solrik selveiertomt på hele 1441m².



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 116 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Bad, kjøkken, vindfang, teknisk rom/bod, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

94 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Kun mindre endringer av planløsninger og fasade. Fremvist tegning av selger, ikke mottatt fra Kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1441.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1441,20 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet på Hasvåg, like utenfor Sørneset på Flatanger, i Trøndelag. Øyene og området rundt byr på et unikt naturskjønt landskap med majestetiske fjorder, skjærgård og frodige skogsområder. Småværet er et område som gir et rolig og fredelig miljø perfekt for friluftsliv og avslapning.

Flatanger er kjent for sitt imponerende kystlandskap, med klipper, skjær og små øyer som gir en spektakulær utsikt uansett hvor man befinner seg. I nærområdet finner man gode muligheter for fiske, bading, dykking og båtliv, noe som gjør dette til et eldorado for den friluftinteresserte. Øyene og havet rundt gir et naturlig paradys både sommer og vinter, med utallige turmuligheter til fots, på sykkel eller med båt.

Naturen her er et eldorado for dyreliv, og området byr på et rikt fugleliv, samt muligheter for jakt og fiske. Med sin beliggenhet på kysten er det også lett å nyte sjømat av høyeste kvalitet, rett fra havet.

Dette er virkelig et paradys for den som søker ro, naturopplevelser og en unik livsstil i et av Trøndelags mest idylliske områder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendom beliggende i et etablert hyttefelt på Hasvåg. Flott utsikt mot omkringliggende bebyggelse, havet og omkringliggende bygder.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en hytte på en etasje. Hytten har gulv på grunn og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Sperretak utført som et pulttak, tekket med papptekking. Hytten er fra 2018-19, opplyst utvendig bygd av entreprenør og innvendig slutført som selvbygger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kjøpt ferdig råbygg der utbygger hadde ansvar for rør og El i grunnen. Vi hadde rørlegger til å montere toalett, dusj og vask. Våtromsplater ble montert av Åge Hasvåg og linoleum ble lagt av Odd Aunan AS

Arbeid utført av: Rørlegger Nielsen Namsos

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har fått ferdigattest fra Flatanger Kommune

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innstalert Innohome El lader

Tilleggs kommentar:

Jeg kjøpte ferdig råbygg hos Frode Opheim som ble ferdig i august 2018. Hytten ble ferdigstilt våren 2019

Innhold

Bad, kjøkken, vindfang, teknisk rom/bod, stue og 3 soverom

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på grunn foran hytten, strekker seg ut til hyttens nedre side. Fundamentert ned på søylesko til fjell for denne delen. Rekkverk av glass i front. Terrasse foran uthus.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter

Rekkverk er målt til 98 cm, krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Lokal utbedring må utføres

Pipe og ildsted:

Hytten har en stålpipes, montert fra topp vedovn og opp. Det er installert en vedovn på stue/ kjøkken.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Opplyses om at det kan komme enkelte vanndråper ned på pipeløp ved sterk vind/ nedbør. Pipen er noe forlenget opp i pipehatt etter byggeåret og forholdet er opplyst bedret betraktelig.

Konsekvens/tiltak:

Løpende observasjoner.

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall på gulv mot sluk, ikke tilstrekkelig ihht. TEK 17.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av kabinett

1. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Stedvis blærer i belegg. Ikke skråskjært hjørner av oppbrettet. Ikke tett oppbrett av belegg under wc mot dusj. Sluk plassert under kabinett, begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak:

Sveise oppbrett tilstrekkelig i skjøter. Jevnlig kontroll for og sikre tette løsninger.

Jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av kabinett

1. ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har veggmontert toalett. Servantinnredning.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ukjent oppbygging i kasse rundt sistene. Ikke tett rundt avløp inn i vegg fra servant.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Legge ved dokumentasjon på

oppbygging av vegghengt wc. Ukjent om SealingBag er benyttet. Tette rundt avløp inn i vegg.

1. ETASJE > BAD: Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ventilasjon:

Hytten har naturlig ventilasjon. Ingen ventiler i vinduer, eller på stue og kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

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?

Svar: Ja, El-billader og enkelte utestikk er opplyst montert av elektriker på dugnad.

Ingen dokumentasjon foreligger på dette.

Generell kommentar: El- kontroll anbefales, dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand og registrerte forhold

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 30.03.2025. Utført av Takstingeniør Stian Hallan Iversen

Innbo og løsøre

Boligen selges delvis møblert. Selges med:

Salong og salongbord

Spisestue

2 stk reclainer stoler (lenestoler)

Familiekøye

Ekstra kjøleskap

100L fryseboks

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor 5G nett og parabol canal digital. Se telenor.no for mere info.

Parkering

På egen eiendom

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6049419

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 470 000

Info kommunale avgifter

Ikke mottat info om kommunaleavgifter fra kommunen, etterspurt disse. Så blir lagt inn når vi mottar de

Formuesverdi primær

Kr 562 500

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Hytteiere må være medlem av Grønvika hytteforeningen. Medlemskontigent 1000,- Kontingent settes ved årsmøte, men foreningen har god økonomi. Det er ragnar Westerhus som er formann.

Fast båtplass i Hasvåg båteierforening. Innskudd som følger plassen kr 25 000. Det har jeg betalt og det blir eventuelt overført til ny eier. Årlig leie kr 3 500 og medlemskontingent årlig kr 300.

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

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Hytteiere må være medlem av Grønvika hytteforeningen. Medlemskontigent 1000,- Kontingent settes ved årsmøte, men foreningen har god økonomi. Det er ragnar Westerhus som er formann.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 56 i Flatanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5049/39/56:

28.03.2025 - Dokumentnr: 351783 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

02.05.2016 - Dokumentnr: 388179 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5049 Gnr:39 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 8094 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1749 Gnr:39 Bnr:56

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.02.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2020.

Vei, vann og avløp

Det er kommunalt vann, privat kloakk og fylkesvei.

Septiken tilhører hytteforeningen, men kommunen har overtatt ansvaret for tømming og kostnaden på dette har de lagt inn i de kommunale avgiftene.

Regulerings- og arealplaner

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Detaljregulering: GRØNNVIKA

Reguleringsplankart datert 19.11.14 revidert 08.04.15

Reguleringsbestemmelser datert 19.11.14 revidert 08.04.15

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

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

3 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 100 (Omkostninger totalt)

104 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 558 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 574 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 576 800 (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 88 100

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 37 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger og overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 020 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 550

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

Oppdragsansvarlig

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Ansvarlig megler

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

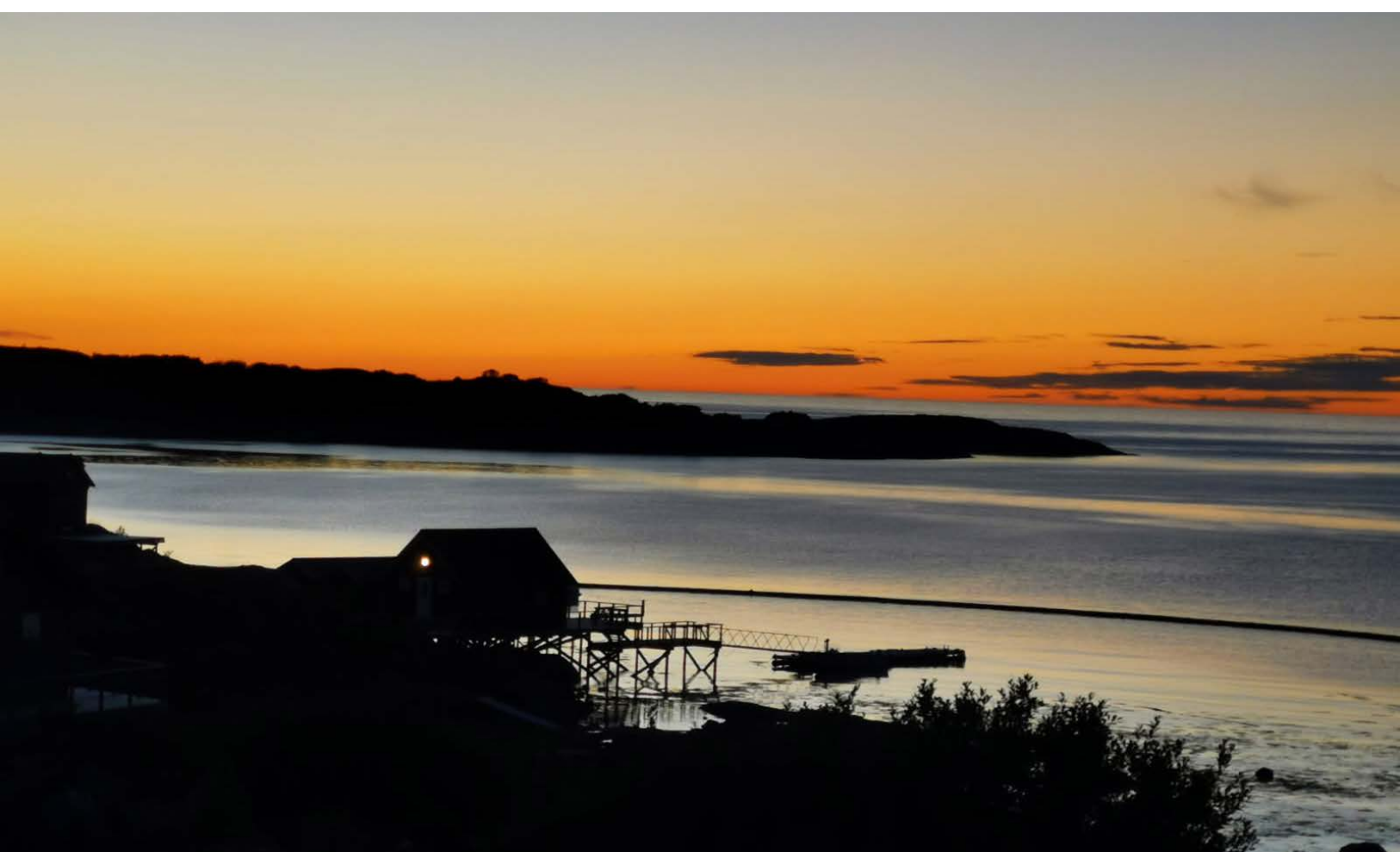
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

14.04.2025











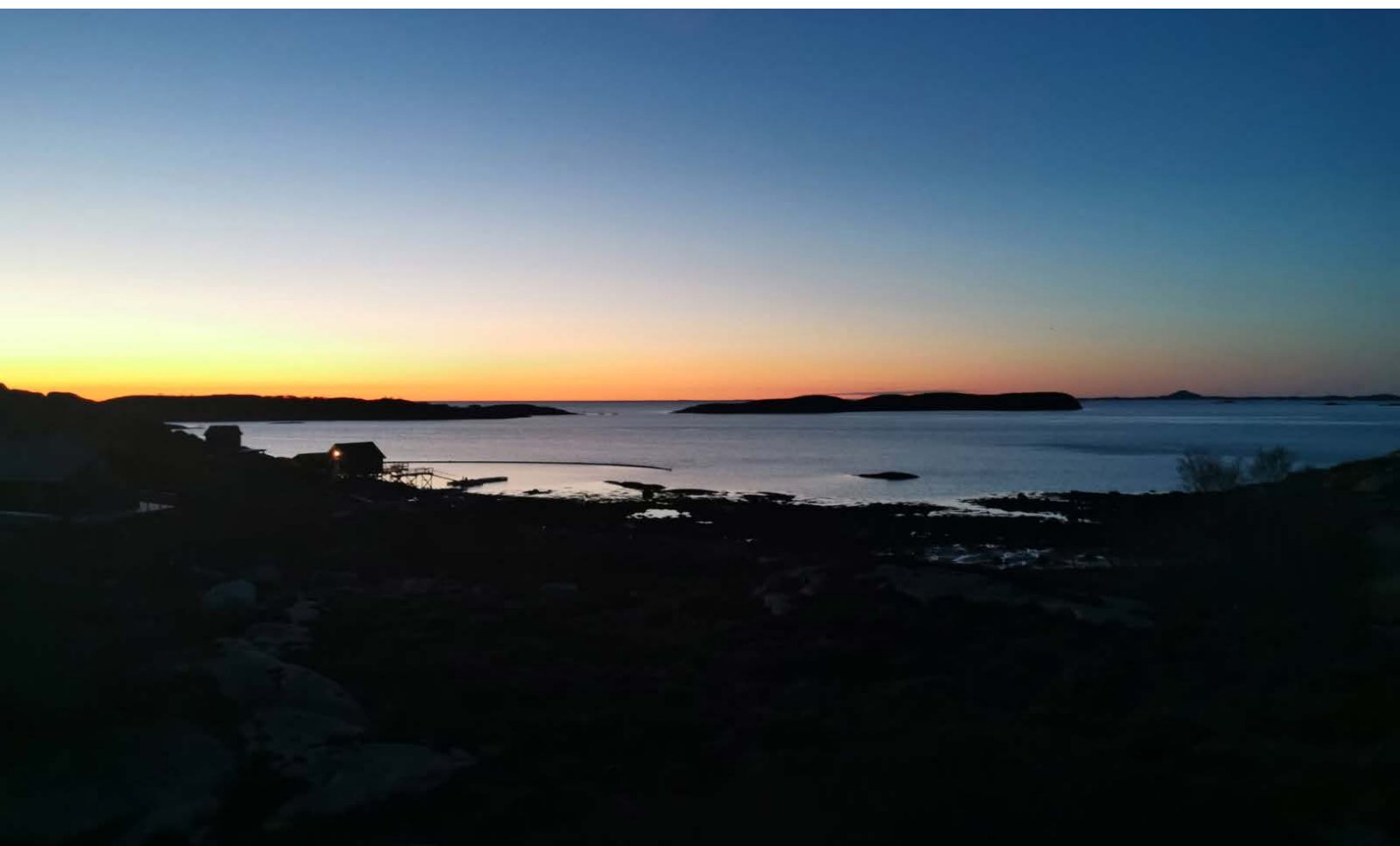












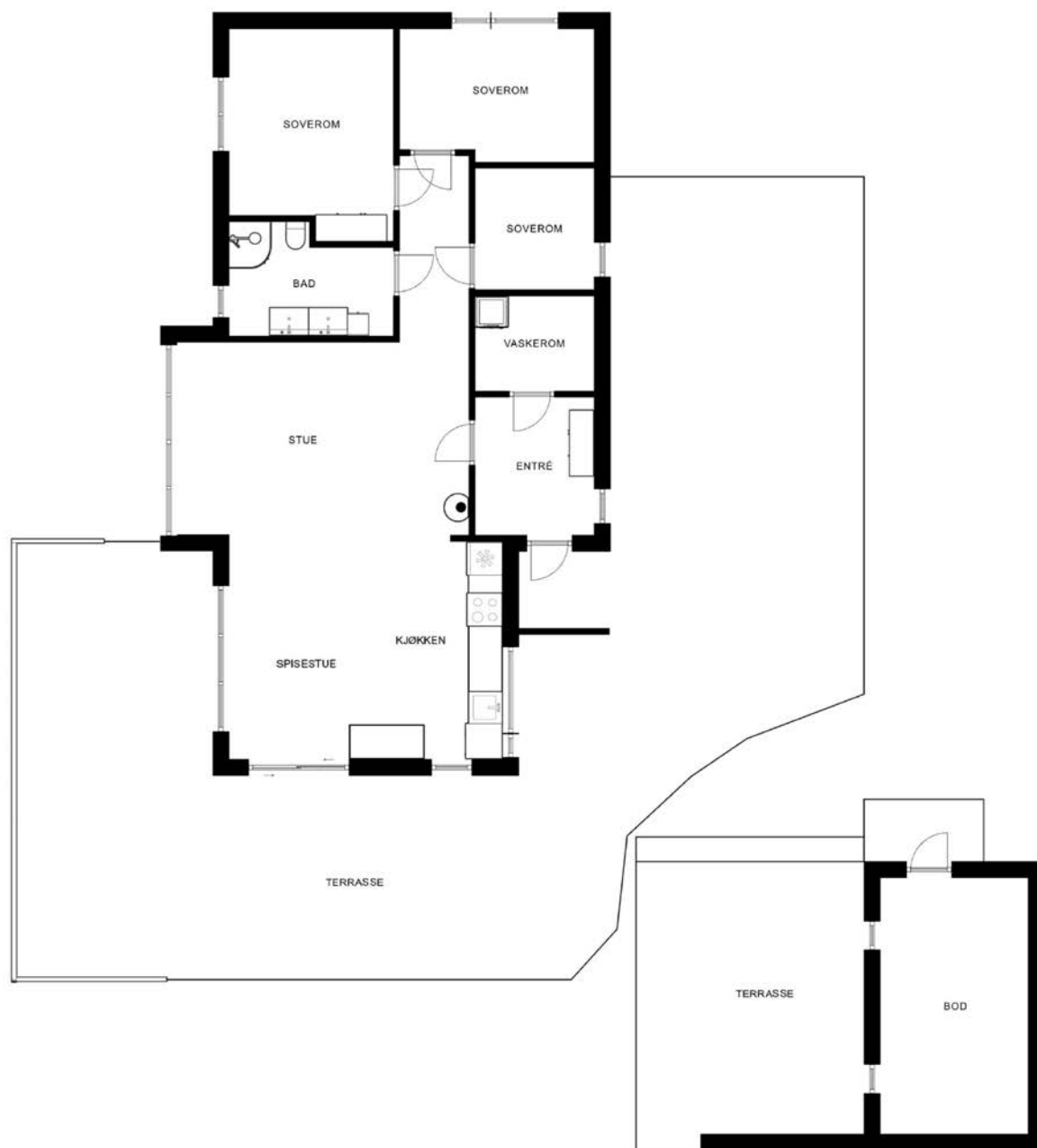








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Hytte



Nedre Grønnevika 11, 7746 HASVÅG

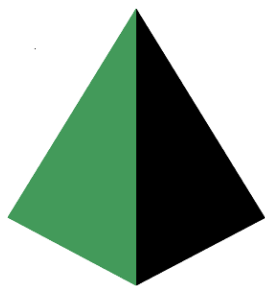


FLATANGER kommune



gnr. 39, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 83 m²



TAKST

midt

T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 30.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 20346-1550

Referansenummer: PV5528

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Taksert objekt er en hytte på en etasje.
Hytten har gulv på grunn og overbygning av trekonstruksjoner,
utvendig kledd med stående kledning.
Sperretak utført som et pulttak, tekket med papptekking.

Hytten er fra 2018-19, opplyst utvendig bygd av entreprenør og
innvendig slutført som selvbygger.
Hytten fremstår i all hovedsak som fra byggeperioden.

HOVEDKONKLUSJON:

Bygningsdeler har en forventet levetid.
Hytten er plassert i et værutsatt område og økende vedlikehold
må påregnes som følge av dette.
Gjelder da konstruksjoner som er utsatt for saltslitasje fra havet,
dette som blikkeslag, renner mm.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Hytte - Byggeår: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

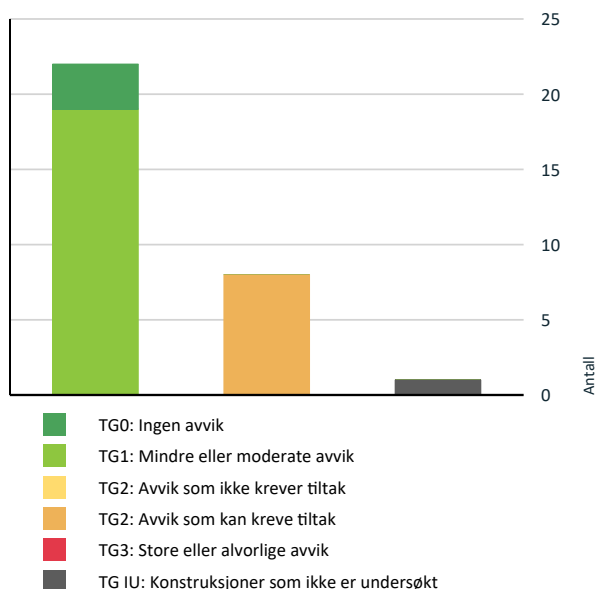
Hytte

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kun mindre endringer av planløsninger og fasade.

Fremvist tegning av selger, ikke mottatt fra Kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Hytte

-  **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 -  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 -  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 -  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst ved befaring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papptekking, opplyst fra 2018.
Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

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

Ingen stige etablert til pipe, takvinkel er ikke målt opp. Nærmere undersøkelser anbefales for og utelukke evt. krav til fastmonterte stige.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

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

Hull i fluenetting i utvendige kasser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ingen utslag ved fuktsøk i tilfeldig valgte områder.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- lags isolerglass stemplet 2018.

Trapping mellom vinduer/ lister på et soverom.
Stedvis glipper mellom foringer og lister.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra 2019, døren har integrert 2- lags glass.
Heve/skyvedør plassert på kjøkken/ stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2018.

Mindre skjevhet mellom karm og dør på heve/ skyvedøren. Synlig ved lukking av døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på grunn foran hytten, strekker seg ut til hyttens nedre side.
Fundamentert ned på søylesko til fjell for denne delen.
Rekkverk av glass i front.
Terrasse foran anneks.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er målt til 98 cm, krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malte plater, MDF- plater og våtromsplater.
Himlinger: Malt panelplater.

Godt vedlikeholdte overflater.

Alle overflater er som fra byggeåret i 2018-19.

Noe oppsprekking av laminat inn mot yttervegg under vinduer på stue, stedvis glipper mellom laminat og lister.
Hytten er innvendig sluttført som selvbygger, stedvis glipper i lister/foringer og avslutninger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har gulv på grunn.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 5-7 mm.

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

TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon må legges ved et salg.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har en stålppe, montert fra topp vedovn og opp.
Det er installert en vedovn på stue/ kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplyses om at det kan komme enkelte vannråper ned på pipeløp ved sterk vind/ nedbør.
Pipen er noe forlenget opp i pipehatt etter byggeåret og forholdet er opplyst bedret betraktelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytten malte, glatte dører.
Glass i dør til vindfang.

Mindre justering av glassdør må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med beleg med oppbrett, vegger har våtromsplater og himling har malt panel.
Innredet med et dusjkabinett, et vegghegt wc og en baderomsinnredning.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Vindu plassert i våtsonen.
Ikke tettet med silikon i overgang veggplater og bunnlister.

Forholdene ansees ikke problematisk såfremt kabinett benyttes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall på gulv mot sluk, ikke tilstrekkelig ihht. TEK 17.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av kabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis blærer i belegg.

Ikke skråskjært hjørner av oppbrettet.

Ikke tett oppbrett av belegg under wc mot dusj.

Sluk plassert under kabinett, begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sveise oppbrett tilstrekkelig i skjøter.

Jevnlig kontroll for og sikre tette løsninger.

Jevnlig rens av sluk og fortsatt bruk av kabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett.

Servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ukjent oppbygging i kasse rundt systerne.

Ikke tettet rundt avløp inn i vegg fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Legge ved dokumentasjon på oppbygging av vegghengt wc. Ukjent om SealingBag er benyttet.

Tette rundt avløp inn i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2019.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med en underlimt vask.
Integrerte hvitevarer.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Mindre bruksslitasje som må kunne forventes etter bruk over 6 år.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

NB:
Vaskemaskin er etablert på boden.
Ihht. oppbygging av rommet med MDF på vegger, ingen ventilasjon etc. anbefales det og etablere tilkobling og avløp til denne på badet.
Boden er ikke bygd opp som et tett våtrom og ikke vurdert som dette i rapporten.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.
Ingen ventiler i vinduer, eller på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på boden, denne rommer 190 liter og er fra byggeåret.

Bulker i bereder, ingen strakstiltak ansees nødvendig.

Tilstandsrapport

Kan redusere evne til og holde på varmen noe.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i boden.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fra nybygg, deler uten dokumentasjon ref. senere punkt.

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Opplyses ved bruk av komfyr, stekeovn og gulvvarme samtidig.

Opplyst at det er hovedsikring som slår ut.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja El-billader og enkelte utestikk er opplyst montert av elektriker på dagnad.

Ingen dokumentasjon foreligger på dette.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

El- kontroll anbefales, dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand og registrerte forhold.

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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Evt. drenering er fra byggeåret.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

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

Grunnmur og fundamenter

Hytten har gulv på grunn.

Trolig støpte fundamenter.

Ingen større skjevheter målt innvendig i hytten ved tilfeldige fuktmålinger.

Ingen utslag ved fuktsøk.

Terrengforhold

Kupert naturtomt.

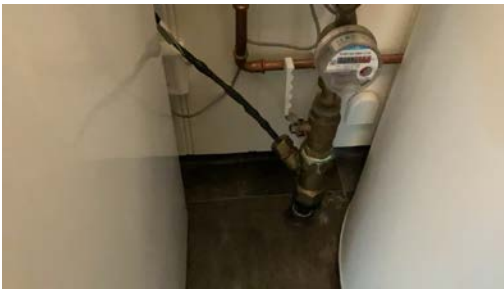
Anlagt gårds plass.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst felles vannforsyning til hyttefeltet.
Driftes i felleskap med hytteforeningen, etterspør selger for videre info. vedrørende dette.
Opplyst etablert vanntilførsel i 2016.

Varmekabel lagt ned i vanntilførsel fra innvendig inntak til utvendig stoppekrane etter byggeåret.
Opplyst frosset vann en gang, før denne ble montert.
Videre info. ang. vanntilførsel og drift må hentes fra selger.



TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Opplyst felles septiktank for hytteforeningen.
Driftes i felleskap, etterspør selger for videre info. vedrørende dette.
Opplyst etablert i 2016.
Ikke nærmere undersøkt.

TG1 er utelukkende satt ihht. opplyst alder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at uteboden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Underdimensjonert gulv, noe nedbøyning ved gange.

Noe nedheng i himlingsplater.

Takplater montert på takkonstruksjon med lav takvinkel, ikke godkjent med bruk av plater til slike takvinkler uten ytterligere tiltak. Ikke nærmere undersøkt.

Ujevnheter i beslag fra tekking og over vindskier.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Utebod ved hytten.

Yttervegger av trevirke og kledd med stående kledning, pulttak som er tekket med takplater.

Adkomst via en ytterdør, vinduer med isolerglass.

Utvendig lik utførelse som hytten.

Innvendig gulv belagt med laminat, malte OSB plater på vegger og himlingsplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

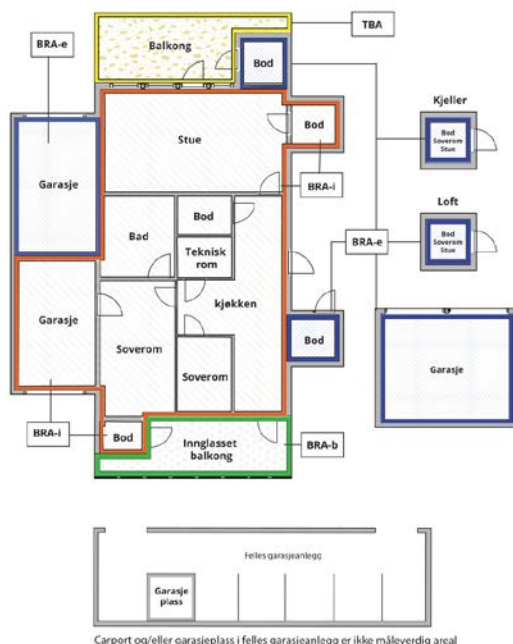
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	83			83	94
SUM	83				94
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Vindfang, Teknisk rom/ Bod, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kun mindre endringer av planløsninger og fasade.

Fremvist tegning av selger, ikke mottatt fra Kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	22
SUM		12			22
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

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)
Hytte	79	4
Bod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Siv Merethe Gifstad Røsæg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5049 FLATANGER	39	56		0	1441.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nedre Grønnevika 11							
Hjemmelshaver Røsæg Siv Merethe Gifstad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert hyttefelt på Hasvåg.
Flott utsikt mot omkringliggende bebyggelse, havet og omkringliggende bygder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 480 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.01.2020	Mottatt fra selger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	Gjennomgang av EE
2	08.04.2025	Kontroll av Infoland. no

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PV5528>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250077	

Selger 1 navn
Siv Merethe Gifstad Røsæg

Gateadresse	
Nedre Grønnvika 11	

Poststed	Postnr
HASVÅG	7746

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

6049419

Document reference: 1708250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøpt ferdig råbygg der utbygger hadde ansvar for rør og EI i grunnen. Vi hadde rørlegger til å montere toalett, dusj og vask. Våtromsplater ble montert av Åge Hasvåg og linoleum ble lagt av Odd Aunan AS

Arbeid utført av

Rørlegger Nielsen Namsos

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har fått ferdigattest fra Flatanger Kommune

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innstalert Innohome EI lader

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 kjøpte ferdig råbygg hos Frode Opheim som ble ferdig i august 2018. Hytten ble ferdigstilt våren 2019

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.

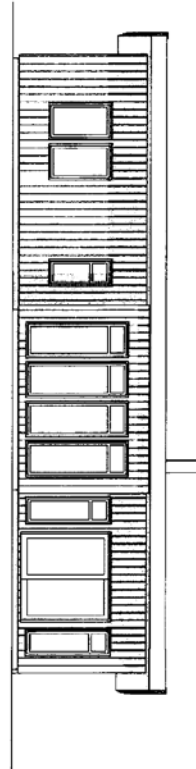
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250077

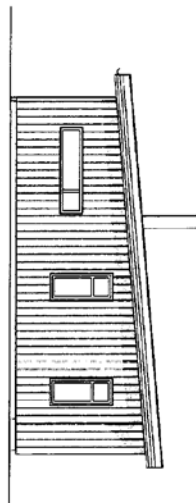
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Røsæg	fa94529b0305db47d45acfc 696d6e79cec1801ab	28.03.2025 09:22:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250077

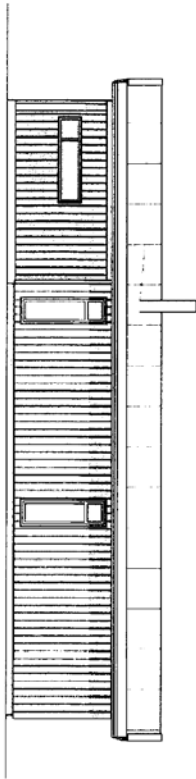
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



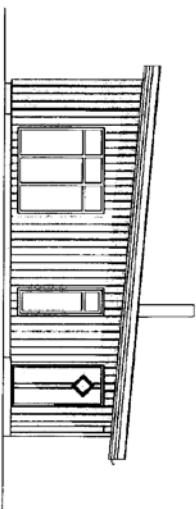
FASADE A



FASADE B



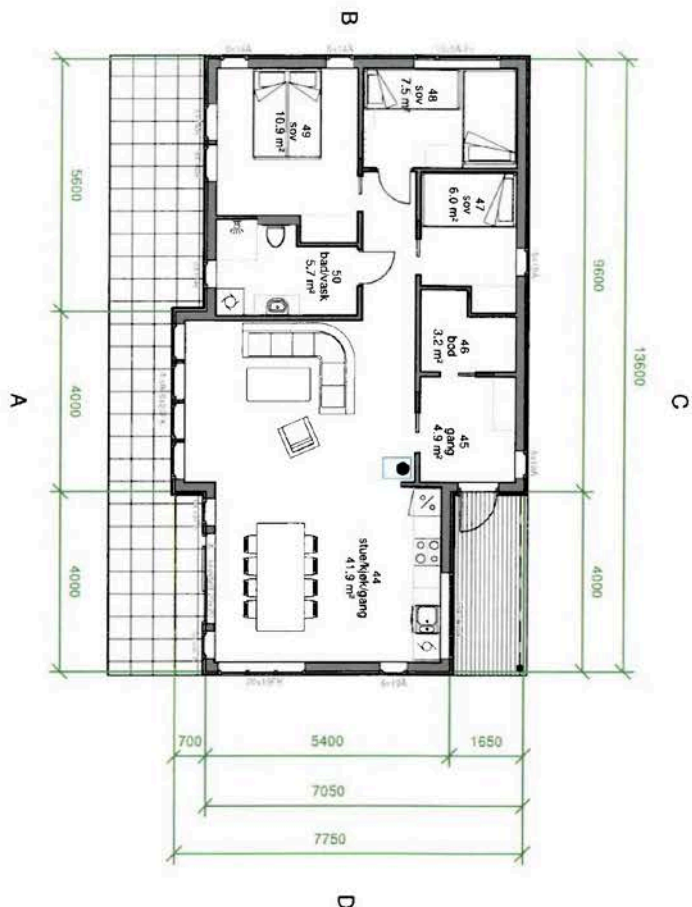
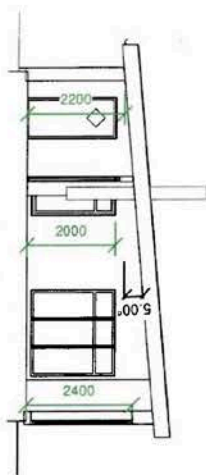
FASADE C



FASADE D

Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no	HYTTE		Byggherre: Opheim Utbygging AS			Date
						Date
						Date
	FASADER		Scale 1 : 100	Date 16.01.2018	Drawn by: Delineo	rev. 14.07.2010

SNITT



BYA bygning 91.0m²

BRA innvendig 79.0m²

BYA utvendig 6m²

BRA utvendig 4m²

AREALBENEVELSER	m²BYA	m²BYA	m²BRA	m²BRA	m²BTA
Areal eksist. bebygg.	m²	m²	m²	m²	m²
Areal ny bebyggelse	97 m²	m²	83 m²	m²	m²
Parkeringsareal	m²	m²	m²	m²	m²
Sum areal	m²	m²	m²	m²	m²
Bereg. grad av utnyttning	%	m²	%	m²	m²

NB! DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!

Delineo tegning og prosjektering
Lisbet Andersen
Stiklestad Allé 1, 7650 Verdal
Mob 959 18 768 delineo@online.no

HYTTE

Byggherre: Opheim Utbygging AS

Date
Date
Date

PLAN OG SNITT

Scale

1 : 100

Date

16.01.2018

Drawn by:

Delineo

rev. 14.07.2010



Flatanger kommune
Næring- miljø og teknisk

SPAR-BYGG AS
Ølvegata 22
7715 STEINKJER

Vår ref:
2025/240-2

Deres ref

Saksbehandler
Liv Unni Fløan

Dato
07.04.2025

Ferdigattest - Grønnvika 11, Hasvåg - Fritidsbolig - 39/56

FERDIGATTEST			
jf. plan- og bygningsloven § 21-10			
Byggested:	Grønnvika 11, 7770 Flatanger	Gnr/Bnr:	39/56/
Tiltakshaver:	Opheim Utbygging AS	Adresse:	Blåbærvegen 21, 7712 STEINKJER
Ansvarlig søker:	SPAR-BYGG AS	Adresse:	Ølvegata 22, 7715 STEINKJER
Tiltakets art:	Ferdigattest på oppføring av fritidsbolig	Bruksareal:	83 m ²

Tillatelse til tiltak er gitt 22.06.2018.

Viser til søknad om ferdigattest 05.02.2020. **Ferdigattest gis fra den 05.02.2020.**

Ansvarlig søker har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Vår ref. 2025/240-2 bes oppgitt ved henvendelse.

Flatanger kommune
Næring, miljø og teknisk avdeling

Lars Morten Fløan
Teknisk sjef

Liv Unni Fløan
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

Besøksadresse
Lauvsneshaugen 25

Telefon
74221100
Telefaks

Kontonr
Bank: 44090700089
Skatt:
Org.nr: 845153272



Flatanger kommune

Næring, miljø og teknisk Flatanger

Spar-bygg as
Sjøfartsgt. 9
7714 STEINKJER

Deres ref:

Vår ref:
2018/6083-3

Saksbehandler:
Gunnar Kvaløsaeter

Dato:
22.06.2018

TILLATELSE I ETT TRINN

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

Saksnr:
68/18

Behandlet i:
Flatanger Delegert Næring, miljø og teknisk

Byggested:	Grønnvika	Gnr/Bnr:	39/56
Tiltakshaver:	Opheim Utbygging AS	Adresse:	Blåbærvegen 21 7712 Steinkjer
Ansvarlig søker:	Spar-Bygg AS	Adresse:	Sjøfartsgata 9 7714 Steinkjer
Tiltakets art:	Fritidsbolig	Bruksareal:	83 m ²

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt næring, miljø og teknisk avdeling Flatanger kommune 16.05.2018 for oppføring av fritidsbolig. Den oppføres i en etasje med saltak og et bebygd areal på 97 m².

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart stemplet Flatanger kommune 22.06.2018 og vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Tiltaket:

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

1. Røykvarsler og slukkeutstyr skal være montert før fritidsboligen tas i bruk.
2. Så snart byggearbeidene er ferdig sendes søknad om ferdigattest med nødvendig dokumentasjon til kommunen ved saksbehandler.
3. Behandlingsgebyr ifølge vedlagte faktura på kr. 9.349,- skal være betalt.

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

Besøksadresse
Lauvsneshaugen 25

Telefon
74 22 11 00
Telefaks

Kontonr
Bank: 4409 07 00089
Skatt:
Org.nr

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt ansvarsrett for tiltaket med erklæring:

Foretak	Godkjenningsområde	
Spar-bygg as	SØK, PRO, UTF	tiltaksklasse 1
Frits Rikardsen AS	PRO, UTF	tiltaksklasse 1
Murmestrene Tisløv AS	PRO, UTF	tiltaksklasse 1
Ole B. Mork AS	PRO, UTF	tiltaksklasse 1

Ansvar:

Godkjennes som omsøkt med følgende ansvarsfordeling:

Spar-bygg AS.	Søker og Tømrerarbeid, tekniske installasjoner.
Frits Rikardsen AS	Rørarbeid. Inv. sanitæranlegg og montering av utstyr.
Murmestrene Tisløv AS	Fundamentering støpt plate på mark, radonsikring.
Ole B. Mork AS	Grunnarbeid. Oppfylling og planering av tomt.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus: Reguleringsplan for Grønnvika.

Dispensasjoner: Ingen

Nabovarsling:

Tiltaket er fritatt for nabovarsling da det ikke er berørte naboer. Nabo er utbygger.

Atkomst/avkjørsel:

Atkomst fra privat vei i reguleringsplanområdet.

Vannforsyning og avløp:

Det skal innlegges vann. Søknad om tillatelse til tilkobling skal rettes til Sørneset vassverk.

Eiendommen skal tilkobles det godkjente private avløpssystemet for området. Tiltakshaver er eier av anlegget.

Kultur- og fornminner:

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

Sikkerhet i bruk:

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

Avfall:

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

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

Dokumentasjon ved tilsyn:

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

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:**Anmodning om ferdigattest:**

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

Bortfall av tillatelse:

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

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/6083.

Flatanger kommune
Næring, miljø og teknisk Flatanger

Hans Petter Haukø
Teknisk sjef

Gunnar Kvaløsæter
Byggesaksbehandler

Kopi:

Opheim utbygging AS Blåbærveien 21 7712 STEINKJER

For matrikkelenhet:

Kommune:	5049 - FLATANGER	Utskriftsdato / klokkeslett:	01.04.2025 kl. 08:48
Gårdsnummer:	39	Produsert av:	Morten Kristiansen
Bruksnummer:	56	Attestert av:	Flatanger kommune

Orientering om matrikelbrev

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

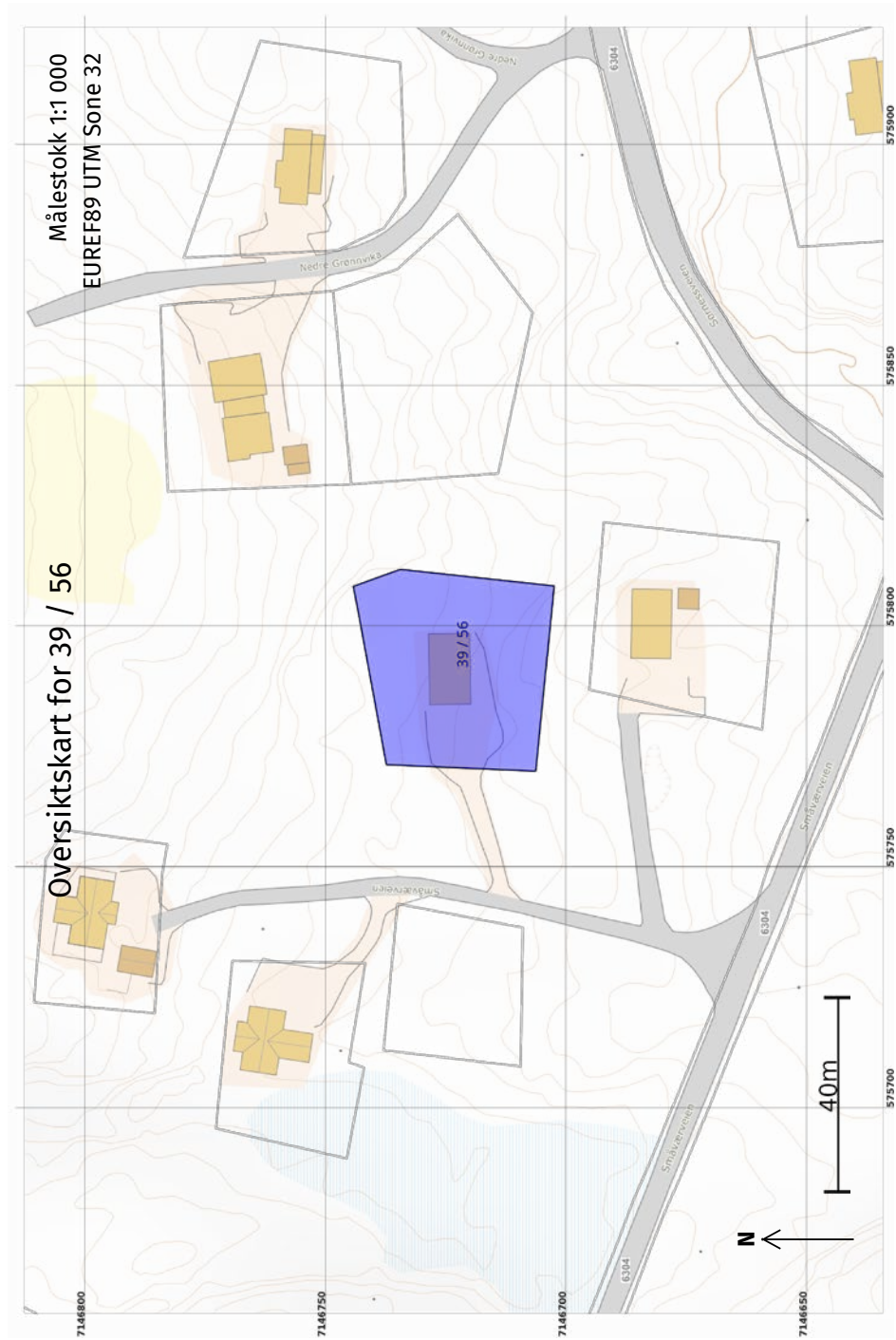
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		02.05.2016							
Skylid:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 39 / 56		1 441,2 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle		Føds.d./org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Hjemmelshaver		050558		RØSÆG SIV MERETHE GIFSTAD				Ole Sivert Veldes veg 18 7730 BEITSTAD	
								Andel	
								1 / 1	
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	7146722	575790		1 441,2 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring		
	Kommunal saksreferanse						Signatur		
	Nettadresse (URL)		Annen referanse				Dato		
Omnummerering v/ kommuneendring		01.01.2018		Tinglyst		02.01.2018		smatmynd 01.01.2018	
Omnummerering				Omnummerert til:		5049 - 39/56			
				Omnummerert fra:		1749 - 39/56			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		06.04.2016		Tinglyst		05.05.2016		1749kr 06.04.2016	
Oppmålingsforretning		2016-2864		Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring	
				Avgiver		1749 - 39/1		-1 254,5	
				Mottaker		1749 - 39/56		1 254,5	
01.04.2025 08:48				Matrikkelbrev for 5049 - 39 / 56				Side 2 av 7	

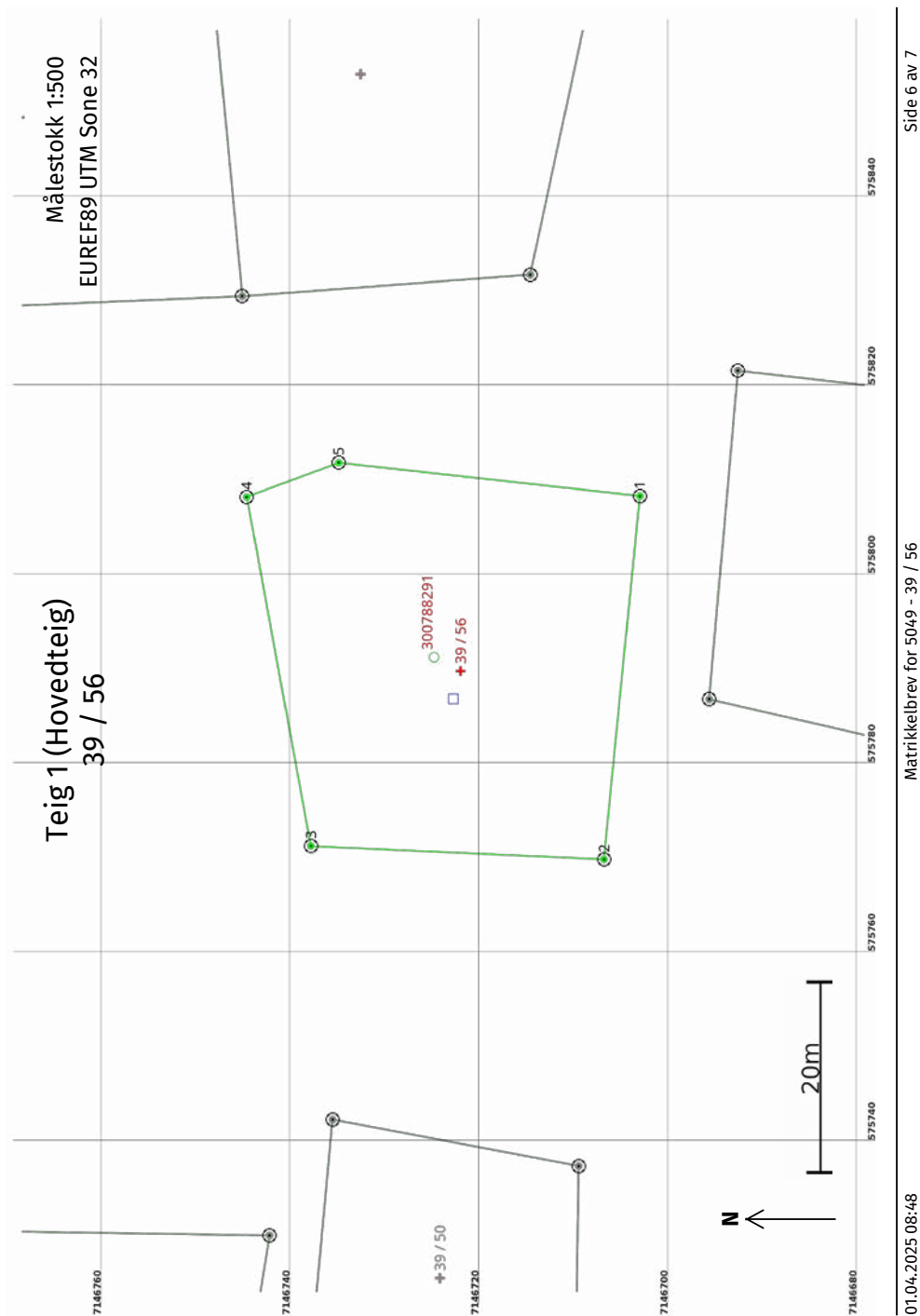
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050558	RØSÆG SIV MERETHE GIFSTAD		Ole Sivert Veldes veg 18 7730 BEITSTAD



01.04.2025 08:48

Matrikkelbrev for 5049 - 39 / 56

Side 5 av 7



Areal og koordinater						
Arealmerknad:						
Areal: 1 441,2		Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32				
Representasjonssystem:		Koordinatsystem:		Nord: 7146722		Øst: 575790
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing		
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	7146703,35	575808,14	Fjell 38,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2
2	7146707,15	575769,70	Fjell 31,03	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2
3	7146738,15	575771,12	Fjell 37,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2
4	7146744,93	575808,04	Fjell 10,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2
5	7146735,20	575811,66	Fjell 32,04	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2



Tegnforklaring med bestemmelser Linjetyper Planlagt bebyggelse Planlagt infrastruktur Planlagt natur og friluftsområder Planlagt vann og avfall Planlagt energi Planlagt transport Planlagt rekreasjon Planlagt annet Reguleringsbestemmelser a.3) Forresoner b) Breddebestemmelser c) Breddebestemmelser d) Breddebestemmelser e) Breddebestemmelser f) Breddebestemmelser g) Breddebestemmelser h) Breddebestemmelser i) Breddebestemmelser j) Breddebestemmelser k) Breddebestemmelser l) Breddebestemmelser m) Breddebestemmelser n) Breddebestemmelser o) Breddebestemmelser p) Breddebestemmelser q) Breddebestemmelser r) Breddebestemmelser s) Breddebestemmelser t) Breddebestemmelser u) Breddebestemmelser v) Breddebestemmelser w) Breddebestemmelser x) Breddebestemmelser y) Breddebestemmelser z) Breddebestemmelser		Grønnvika Detaljregulering Bestemmelser 1. Formål 2. Omfang 3. Grenser 4. Planlagt bebyggelse 5. Planlagt infrastruktur 6. Planlagt natur og friluftsområder 7. Planlagt vann og avfall 8. Planlagt energi 9. Planlagt transport 10. Planlagt rekreasjon 11. Planlagt annet Symboler 1. Planlagt bebyggelse 2. Planlagt infrastruktur 3. Planlagt natur og friluftsområder 4. Planlagt vann og avfall 5. Planlagt energi 6. Planlagt transport 7. Planlagt rekreasjon 8. Planlagt annet		Fyltinger 1. Planlagt bebyggelse 2. Planlagt infrastruktur 3. Planlagt natur og friluftsområder 4. Planlagt vann og avfall 5. Planlagt energi 6. Planlagt transport 7. Planlagt rekreasjon 8. Planlagt annet
---	--	--	--	--

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering: GRØNNVIKA

Reguleringsplankart datert 19.11.14 revidert 08.04.15

Reguleringsbestemmelser datert 19.11.14 revidert 08.04.15

§ 1 Planområdet reguleres til følgende formål (PBL § 12-5)

Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Avløpsanlegg (AA)
- Energianlegg (E)
- Uthus/naust/badehus (N)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V)
- Parkering (P)

Grønnstruktur

- Turveg (TV)

Landbruk-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsmål (FR)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel (FE)
- Småbåthavn (SH)

Sikringssoner

- Frisikt

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2-1 Byggegrenser

- For byggegrenser vises det til plankart.
- Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

§ 2-2 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 2-3 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstille krav i gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstille forurensningsforskriften.

§ 2-4 Radon

Bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Alternativt skal det dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille krav til radonkonsentrasjon.

§ 2-5 Geoteknikk

Det forutsettes at dersom tykke lag av ustabile masser påvises, må arbeidet umiddelbart stanses og geoteknisk fagkyndig kontaktes, slik at utglidning unngås.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3-1 Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR3)

Området tillates benyttet til fritidsbolig.

Bygning tillates oppført i inntil 1 ½ etasje. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 meter målt over planert terreng.

Maksimalt tillatt pilarhøyde/grunnmurshøyde er 1,5 meter målt over planert terreng.

Det tillates bygd maksimum to bygg pr. tomt.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommene.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 45 %.

§ 3-2 Fritidsbebyggelse (BFR4-BFR18)

Området tillates benyttet til fritidsbolig.

Bygning tillates oppført i inntil en etasje. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 6,5 meter målt over planert terreng.

Maksimalt tillatt pilarhøyde/grunnmurshøyde er 1,5 meter målt over planert terreng.

Det tillates bygd maksimum to bygg pr. tomt.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommene.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 30 %.

§ 3-3 Avløpsanlegg (AA1)

Området tillates benyttet til renseanlegg, slamavskiller.

§ 3-4 Energianlegg (E1)

Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

§ 3-5 Uthus/naust/badehus (N1)

Det tillates oppført 1stk felles sjøbu som har tilhørighet til BFR1-BFR3. Sjøbua bygges i tilknytning til småbåthavn (SH2).

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4-1 Avkjørsel

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4-2 Veg (V1-V16)

V1 er offentlig.

V2 er felles for BFR10 og BFR11.

V3 er felles for BFR6-BFR9.

V4 er felles for BFR12-BFR18.

V5 er felles for BFR1-BFR5.

V6 er felles for BFR15-BFR18.

Vegareal for veg V1 er regulert 3 meter utenfor eksisterende vegkant.

Regulert bredde for V2-V4 er 6,0 m. Dvs bredde kjøreveg lik 4,0 m, samt en regulert bredde lik 1,0 m på hver side av vegen.

Regulert bredde for veg V6-V8 og V11-V16 er 3,0 m.

Regulert vegbredde for eksisterende veger V5, V9 og V10 er lik bredde eksisterende kjøreveg.

Gående har rett til å benytte veg V7 som adkomst mellom veg V4 og turveg TV1.

§ 4-3 Parkering (P1-P2)

P1-P3 er avsatt for utomhus biloppstillingsplasser.

Parkering P1 er felles for BFR6-BFR11.

Parkering P2 er felles for BFR12-BFR18.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5-1 Turveg (TV1)

Regulert bredde for TV1 er 2,0 m.

Turvegen utformes som en sti, med minst mulig inngrep i terrenget.

TV1 er felles for BFR12-BFR18.

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§ 6-1 Friluftsmål (FR1-FR6)

Områdene skal bevares for bruk som friluftsmål.

Det tillates i tillegg opparbeidet adkomststier til småbåthavn SH1 og SH2, samt turstier.

FR1-FR6 er privat.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 7-1 Ferdsel (FE1)

Farled FE1 er offentlig og skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk.

FE1 er offentlig.

§ 7-1-1 Småbåthavn (SH1 og SH2)

Områdene omfatter småbåthavn i sjø.

Det tillates etablert 1 stk anlegg for flytebrygger med utligger og ilandføring. Det tillates etablert flytende bølgedempere.

§ 8 Faresoner

§ 8-1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_)

Det tillates ingen bebyggelse innenfor faresonen.

§ 9 Båndleggingssoner

§ 9-1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_)

2 stk gravrøyser i Grønnvika er registrert med Id nr 178727 og 100641 i kulturminnedatabasen. Områdene er båndlagt etter lov om kulturminner.

§ 10 Sikringssoner

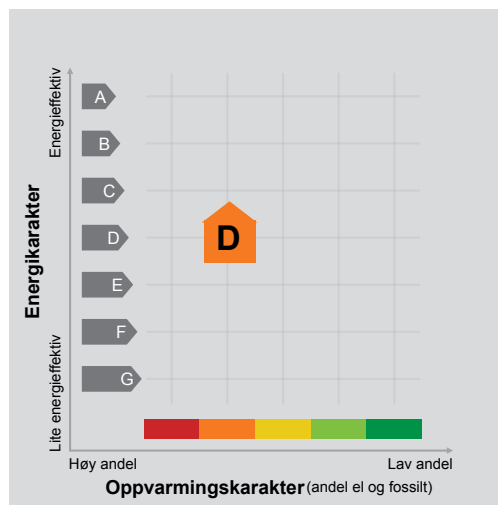
§ 10-1 Frisikt

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Grønnvika 11
Postnummer	7746
Sted	HASVÅG
Kommunenavn	Flatanger
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300788291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103923
Dato	08.04.2025



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

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

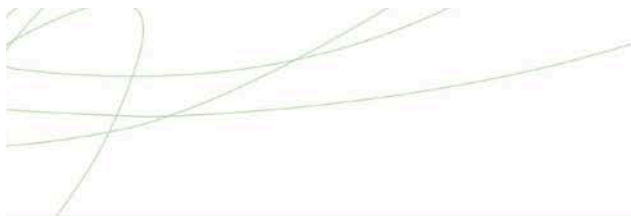
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

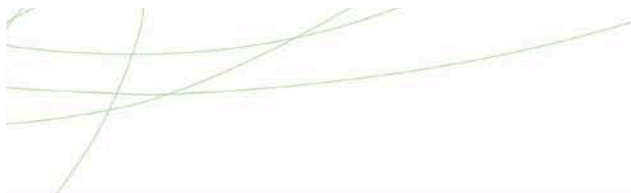
- Vask med fulle maskiner

- Fyr riktig med ved

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	39	Bruksnr:	56	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nedre Grønnevika 11, 7746 HASVÅG						
Dato:	28.03.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

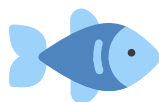
	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

Nabolagsprofil

Nedre Grønnvika 11

Avstand til sjø

105 m

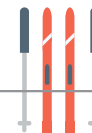


Avstand til byer

Namsos	1 t 24 min 🚗
Steinkjer	1 t 39 min 🚗
Trondheim	3 t 26 min 🚗
Kristiansund	203.3 km
Molde	253.5 km
Mo i Rana	265.7 km

Vintersport

Langrenn

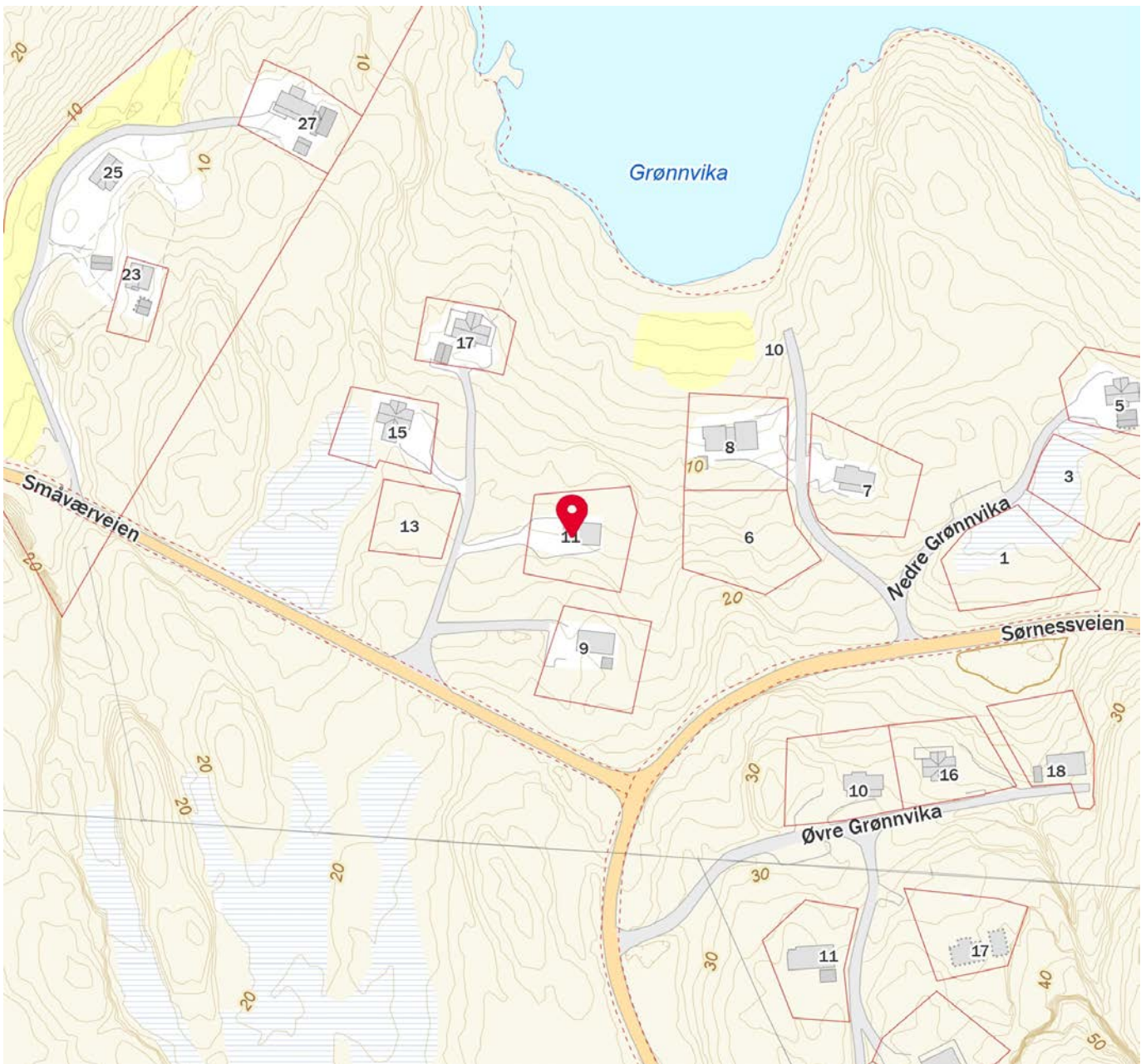
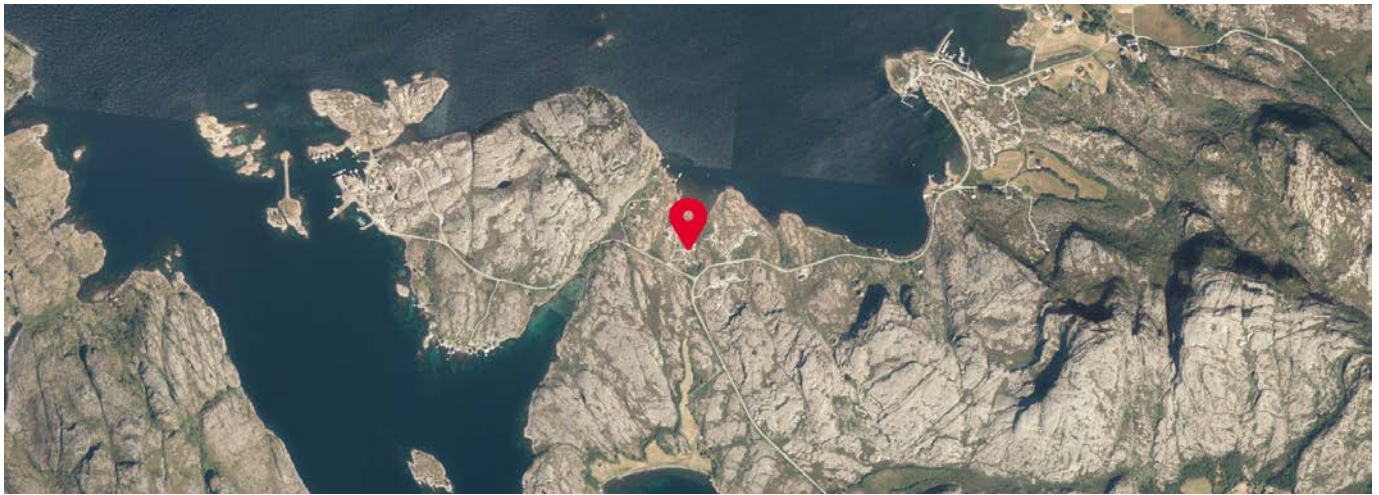


Sport

⚽ Sætervik stadion - Grusbane Fotball	18 min 🚗 22.2 km
⚽ Gamle Seter skole ballspill Aktivitetshall, ballspill	18 min 🚗 22.2 km

Dagligvare

Sætervik Handel 17 min 🚗





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Grønnvika 11
7746 HASVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin

Telefon: 990 00 004
E-post: georg.hoin@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre