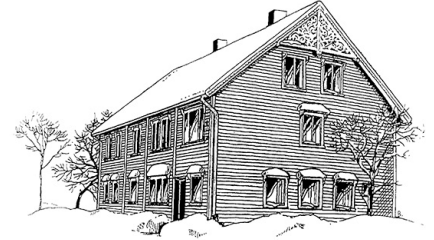


ADVOKATFIRMAET  
**JON REIDAR AAE**



**SALGSPROSPEKT**

**Enebolig ved Sandvika, Frøya**



Adresse: Kleivaveien 4, 7270 Dyrvik	Byggeår: Ca 1965	Prisant: kr 1.250.000,-
P-Rom: 155 kvm	BRA: 170 kvm	Tomt: Ca 1.486 kvm eiertomt

Oppdragsansvarlig:  
**Tom Roger Blåsberg, 90564269 / 72487994 / 72487990, tom@advokat-aae.no**





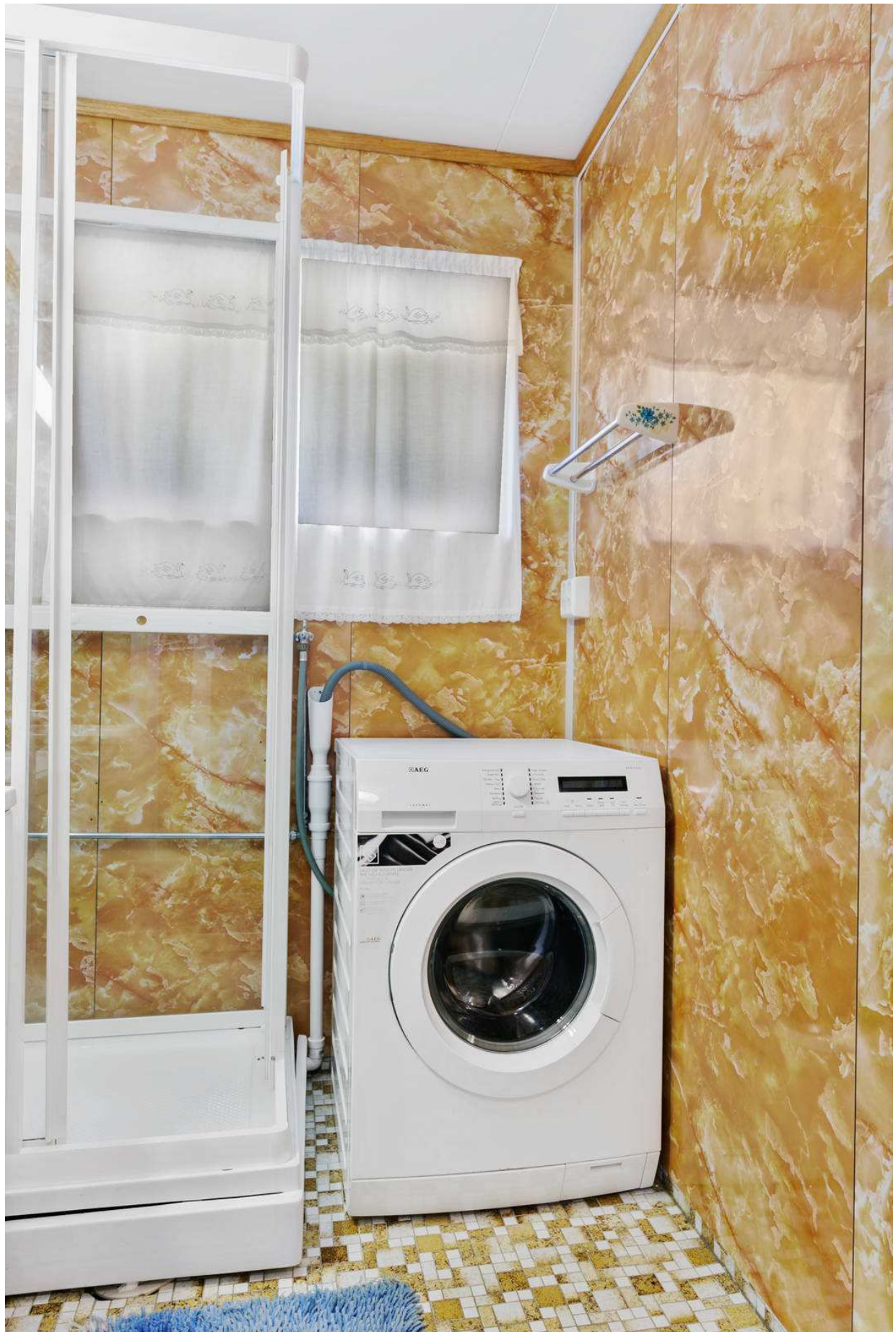




























## Boligopplysninger

- Eier:** Tvangssalg av gnr 50, bnr 147 i Frøya kommune.  
Fosen tingrett, sak nr 17-152401TVA-FOSN.  
Hjemmelshavere er Peter Rachev Simeonov, Plamen Rachev Simeonov og Aneta Racheva Simeonova.
- Adresse:** Kleivaveien 4, 7270 Dyrvik
- Betegnelsen:** Gnr. 50, bnr. 147 i Frøya kommune.
- Areal:** Primærareal ca 155 kvm, bruksareal ca 170 kvm, bruttoareal 195 kvm.
- P-rom 1.etg er stue, kjøkken, bad, gang og 3 soverom.
- P-rom sokkel er stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
- S-rom er bod i 1.etg og garasjerom i sokkel
- Areal er oppgitt av takstmann, se Holmen taksts tilstandsrapport av 06.05.2017.
- Forutsetninger for rapporten er beskrevet på side 2 i rapporten. Det bemerkes at rapporten er utført / skrevet før vannskade i sokkel og er således ikke beskrevet i denne rapporten.
- Tomteareal:** Ca 1.484 kvm eiertomt i følge matrikkelutskriften. Det tas forbehold om størrelsen på tomten, for å få eksakt areal må tomten måles opp på nytt, dette vil bli kjøper ansvar og kostnad.
- Adkomst:** Kjør forbi Klubben i retning Sandvika, ta av til høyre inn Kleivaveien, boligen ligger da som første bolig på venstre side.
- Beliggenhet:** Enebolig ved Sandvika, ca 15 minutters kjøring til Sistranda.



**Innhold:**

1.etg:  
Yttergang, bod, gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.

Sokkel:  
Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Garasje.

**Standard:**

1.etg:

Yttergang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.

Bod: Mangler gulv / plater, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang: Laminat på gulv, malte panel på vegger og malte plater i tak.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt tapet på gulv og malte plater i tak.

Bad: Flis på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater / flis på vegger og malte plater i tak.

Stue: Parkett på gulv, malt strie / plater på vegger og malte plater i tak.

Sokkel:

Gang: Laminat på gulv, mdf panelplater på vegger og malt panel i tak.

Stue: Belegg på gulv, panel / plater på vegger og malte plater i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.



Bad: Flis på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Soverom: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.

**Tilbehør:** Boligen selges med alt inventar som forevist.

**Tomtebeskrivelse:** Tilnærmet flat tomt.

**Parkering:** I garasje i sokkel og på tomten.

## Boligopplysninger

**Prisantydning:** Kr 1.250.000,-

**Betalingsbetingelser:** Kjøpesum samt omkostninger innbetales på oppgjørsdag, se nærmere orientering om dette under oppgjør og overtagelse.

**Omkostninger:** Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning:

- Prisantydning	kr 1.250.000,-
- Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum	kr 31.250,-
- Tinglysning skjøte	kr 525,-
- Tinglysning pantobligasjon	kr 525,-
- Attestgebyr	kr 85,-
Totale kjøpsomkostninger	kr 1.282.385,-

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

**Offentlige avgifter:** Kommunale avgifter utgjør kr 6.033,75 for vannavgift, kr 592,50 for feiing og kr 1.883,75 for tømning septiktank. Avgift til renovasjonsselskapet HAMOS på kr 2.903,13. Oppgitte beløp gjelder for 2018.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.

**Ligningsverdi:** Det er ikke innhentet ligningsverdi.

**Meglervederlag:** Meglerforetakets godtgjørelse er hjemlet i forskrift om tvangssalg ved medhjelper, av 12 april nr.895 kapittel 3.



## Boligopplysninger

<b>Byggeår:</b>	Ca 1965.
<b>Oppvarming:</b>	Ovn og varmepumpe. Dersom det er rom som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene
<b>Energimerking:</b>	Det er ikke krav til energimerking ved tvangssalg.
<b>Ferdigattest/ Brukstillatelse:</b>	Det finnes ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
<b>Utleie:</b>	Det er ikke egen utleieenhet, men boligen kan leies ut i sin helhet.
<b>Vei-vann-kloakk:</b>	Vann er tilkoblet offentlig nett, privat vei og privat septikk. Bruks- og vedlikeholdsavtale ligger vedlagt. Det er vedtatt oppgradering av avkjørsel, kostnaden på kr 5.000,- vil bli fakturert ny eier.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen ligger i et LNF-område. Kommuneplanens arealdel med kystsoneplan i Frøya kommune, planbeskrivelse og bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune fås ved henvendelse til megler.
<b>Diverse:</b>	Eiendommen selges som den fremstår på visning, del vil si med alt møblement / inventar. Det vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort. Det gjøres oppmerksom på at sokkeletasje er gulv, og sikkert deler av vegger vann / fuktskadet etter vannlekkasje. Det er pålegg fra Frøya kommune om å utbedre / skifte ut septiktank.
<b>Eierskifteforsikring:</b>	Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.
<b>Boligkjøperforsikring:</b>	Det er ikke anledning til å tegne dette da dette er et tvangssalg.
<b>Visning:</b>	Se annonse i avis, <a href="http://www.finn.no">www.finn.no</a> eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.
<b>Overtagelse:</b>	Etter avtale, ca 2 mnd etter stadfestelse av budet.

## Boligopplysninger

- Oppdragsansvarlig:** Tom Roger Blåsberg, rådgiver eiendom  
Telefon: 90564269 / 72487994 / 72487990  
E-post: [tom@advokat-aae.no](mailto:tom@advokat-aae.no)
- Heftelser:**
- Pengeheftelser vil bli slettet ved salg.
  - Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst med dagboknummer 541256 den 01.07.2016
- Budgiving:** Ved tvangssalg vises det til spesielle regler, nevnt i salgsoppgaven.
- Vedlegg:**
- Tilstandsrapport, datert 06.05.2017
  - Opplysninger fra Trønderenergi
  - Matrikkelutskrift
  - Bestemmelse om adkomstrett
  - Oversiktskart
- Meglertakst:** Vi tilbyr meglertakst av deres bolig, som er en profesjonell vurdering av boligens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om boligmarkedet der du bor.
- Selges "as is":** Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når eiendommen er tvangssolgt, les mer om dette under pkt. "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper".
- Oppdragsnummer:** 18401
- Salgsoppgave sist oppdatert:** 20.03.2017



## **Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper**

### **Generelt**

Lov om tvangsfullbyrdelse er av 01.01.1993. Loven innførte noe nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### **Hvem kan være medhjelper?**

Det er kun statsautorisert eiendomsmegler, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor namsretten.

### **Markedsføringen**

Har du tatt interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonse for eiendommen at denne tvangsselges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### **Feil og mangler, heftelser mm**

Ved befarings av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringsen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selvom det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

## Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at



eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.

## Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

## Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

## Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysning av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Kleivaveien 4, 7270 DYRVIK**

Gnr 50: Bnr 147  
1620 FRØYA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Per Arne Gustad**

Telefon: 922 11 222

E-post: [gustadperarne@gmail.com](mailto:gustadperarne@gmail.com)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Holmen Takst AS**

Siholmen, 7260 SISTRANDA

Telefon: 92 21 12 22

Organisasjonsnr: 997 791 851



**Holmen**  
TAKST

Dato befaring: 03.05.2017

Utskriftsdato: 06.05.2017

Oppdrag nr: 244







## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelse angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelse.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Boligen er bygd av solide materialer og i hovedsak med en normal god håndverksmessig standard. Det er ikke dokumentert at underetasje som opplyses å være innredet i 2016 er byggemeldt/godkjent. Dette anbefales undersøkt nærmere. Det registreres også indikasjoner på at deler av elektrisk anlegg er utført av ufaglærte. Det anbefales derfor kontroll av anlegget. Det ble forøvrig ikke registrert strakstiltak, men det anbefales å gjennomgå denne rapporten nøye for kommentarer, anbefalinger og levetidsbetraktninger.



Matrikkel: Gnr 50: Bnr 147  
Kommune: 1620 FRØYA KOMMUNE  
Adresse: Kleivaveien 4, 7270 DYRVIK

Holmen Takst AS  
Siholmen, 7260 SISTRANDA  
Telefon: 92 21 12 22



SISTRANDA, 06.05.2017

*Per Arne Gustad*



Per Arne Gustad  
Takstmann  
Telefon: 922 11 222

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Aneta Simeonova
Takstmann:	Per Arne Gustad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.05.2017. - Per Arne Gustad. Takstmann. Tlf. 922 11 222

Eiendomsopplysninger	
Bebyggelsen:	Grunnmur er pusset på utside og i hovedsak påforet på innsiden. Yttervegger er utvendig kledd med stående og liggende panel. Tak har saltaksform og er tekket med eternitplater og aluminiumsplater. Takrenner og nedløp er i plast. Vinduer er 2 og 3- lags isolerglass i terammer. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1620 FRØYA Gnr: 50 Bnr: 147
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Aneta Simeonova
Adresse:	Kleivaveien 4, 7270 DYRVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2017		Innhentet	4	



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1965 Kilde: opplysning gitt av tidligere selger

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	88	75	62	13	Stue, kjøkken, bad, gang, garasjerom, soverom
Hovedetasje	107	95	93	2	Stue, kjøkken, bad, gang, bod, 3 soverom
<b>Sum bygning:</b>	<b>195</b>	<b>170</b>	<b>155</b>	<b>15</b>	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>Arealer er oppmålt iht NS3940 og takstbransjens retningslinjer til arealoppmåling.</p> <p>Det er framlagt plantegning for hovedetasje. Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk og rominndeling ikke overenstemmer fullt ut med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger for underetasje og det antas at dette ikke er byggemeldt/godkjent.</p> <p>Rømningsveier i underetasje er delvis ikke tilstrekkelige.</p> <p>Det er noe mindre takhøyde og vindusarealer i underetasje enn det det normalt anbefales for oppholdsrom.</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Stue, kjøkken, bad, gang, soverom	Garasjerom
Hovedetasje	Stue, kjøkken, bad, gang, 3 soverom	Bod

## Konstruksjoner

### Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig
<p>Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.</p> <p>TG 1</p> <p>BESKRIVELSE</p> <p>Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Synlige flater utvendig og innvendig grunnmur ble visuelt inspisert.</p> <p>VURDERINGER</p> <p>Det registreres kun mindre riss. Byggegrunnen vurderes derfor som stabil. Geotekniske undersøkelser er ikke foretatt.</p>





### Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

TG 1

#### BESKRIVELSE

Grunnmur er sannsynligvis oppmurt i betongstein og er fra byggeår. Grunnmur er pusset utvendig og i hovedsak påforet innvendig..

#### VURDERINGER

Det er kontrollert spesielt for setninger eller andre feil eller mangler. Det registreres enkelte riss, men disse anses i dag a være stabile, og det ble forøvrig ikke registrert negative avvik vedr grunnmur. Grunnmur vurderes a fungere som tiltenkt.

### Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

TG 2

#### BESKRIVELSE

Utførelse av drenering er ukjent. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring. Kjeller har i hovedsak påforede konstruksjoner på vegger og under terrengnivå, og kontrollerbarhet for disse er naturlig nok dårlig. Det gjøres oppmerksom på at påforede flater under bakkenivå generelt betegnes som risikokonstruksjoner som erfaringsmessig ofte har fukt/råteskader.

#### VURDERINGER

Det ble foretatt en visuell kontroll av rom under terreng og gjort fuktmålinger i påforede vegger uten at det ble registrert indikasjoner på svikt i drenering. Ut fra byggeår er det imidlertid sannsynligvis ikke fuktsperre i gulv og utvendig fuktsikring. Det gjøres oppmerksom på av det ikke er gjort fysiske inngrep i påforede vegger og at det for å få full visshet i tilstand er nødvendig med videre undersøkelser som normalt innbefatter hulltaking.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for utskifting av drensssystem med drensledninger er mellom 20 og 60 år

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

TG 2

#### BESKRIVELSE

Veggkonstruksjon over grunnmur består av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende kledning. Liggende kledning antas å være fra byggeår. Stående panel på påbygg og gavlvegg mot påbygg antas a være av nyere dato.

#### VURDERINGER

Kledningen ser ut til a være godt vedlikeholdt. Det ble foretatt kontroll av kledningen fra bakkenivå. Det registreres at kledning er noe værslitt. Det ble forøvrig ikke registrert negative forhold. Ytterkledning ser ut til å være i normalt god stand i forhold til alder. Tilstandsgrad 2 grunnet bemerkede forhold og alder.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for bytte av utvendig panel av tre er mellom 40 og 60 år



## Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

TG 2

VINDUER

BESKRIVELSE

Vinduer er 2 og 3-lags isolerglass i trerammer. Vinduer er fra 1987-89 og fra 1977.

VURDERINGER

Vinduene ser ut til å være i normalt bra stand. Det ble foretatt stikkprøver av tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer, og alle av disse fungerte tilfredsstillende. Tilstandsgrad 2 grunnet alder i forhold til normal levetid. Det vises forøvrig til levetidsbetraktninger under.

TG1

DØR UNDERETASJE

BESKRIVELSE

Døren er en malt tredør med glassfelt. Døren antas å være fra byggeår.

VURDERINGER

Det ble ikke registrert negative avvik vedr døren.

TG1

BALKONGDØR

BESKRIVELSE

Døren er en teakdør med glassfelt.

VURDERINGER

Det ble ikke registrert negative avvik vedr døren.

TG1

INNERDØRER

BESKRIVELSE

Innerdører er malte trefyllingsdører og glatte lakkerte dører.

VURDERINGER

Det ble ikke registrert spesielle negative forhold vedr innerdører.

TG 1

INNGANGSDØR

BESKRIVELSE

Inngangsdør er i lakkert edeltre med glassfelt. Døren antas å være fra byggeår.

VURDERINGER

Matrikkel: Gnr 50: Bnr 147  
Kommune: 1620 FRØYA KOMMUNE  
Adresse: Kleivaveien 4, 7270 DYRVIK

Holmen Takst AS  
Siholmen, 7260 SISTRANDA  
Telefon: 92 21 12 22



Det ble ikke registrert negative avvik vedr døren.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 ar Normalt intervall for utskifting av tredør er mellom 20 og 40 ar

#### Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

TG 1

#### BESKRIVELSE

Takkonstruksjonen har saltaksform og er en plassbygd sperretakskonstruksjon. Undertak er tre taktro. Loftet er oppbygd som kaldt loft.

#### VURDERINGER

Ventilasjon av loftet vurderes som tilstrekkelig. Loftet har adkomstluke i himling i 1 etg og inspeksjonsmuligheter er gode. Det registreres noe fuktflekker rundt pipe. Dette antas a skyldes fuktgjennomgang i pipevange. Forholdet anbefales holdt under oppsikt for a oppdage en evt negativ utvikling. Det ble ikke forøvrig ikke registrert spesielle negative forhold.

#### Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

TG 2

#### HOVEDTAK

#### BESKRIVELSE

Yttertak antas a være fra byggeår. Taket er tekket med eternitplater. Det ble foretatt en visuell besiktigelse av taktekking fra bakkeniva.

#### VURDERINGER

Det ble også foretatt innvendig inspeksjon og det ble ikke registrert indikasjoner på lekkasjer eller andre feil eller mangler. Undertak er i form av tre taktro. Det ble ikke registrert feil eller mangler vedr vindskier eller gesimser. Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Det vises til levetidsbetraktninger under.

TG2

#### TAK TILBYGG

#### BESKRIVELSE

Taket er tekket med metallplater. Det ble foretatt en visuell besiktigelse av taktekking fra bakkenivå.

#### VURDERINGER

Det ble også foretatt innvendig inspeksjon og det ble ikke registrert indikasjoner på lekkasjer eller andre feil eller mangler. Undertak er i form av tre taktro. Det ble ikke registrert feil eller mangler vedr vindskier eller gesimser. Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Det vises til levetidsbetraktninger under.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for utskifting av yttertak av aluminiumsplater er mellom 40 og 60 år.  
Normalt intervall for omlegging/utskifting av eternitplater på tak er mellom 30 og 40 år





### Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

TG 1

#### BESKRIVELSE

Takrenner og nedløp er i plast.

#### VURDERINGER

Det ble ikke registrert negative forhold ved takrenner eller nedløp.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i plast er mellom 20 og 30 ar

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktaeninger. Rekkverk kontrolleres.

TG 1

#### ALTAN

#### BESKRIVELSE

Det er bygd altan i impregnert tre med utgang fra stue. Altan er festet til veggliiv og søylefundamentert i framkant. Rekkverk er i malt treverk.

#### VURDERINGER

Det ble ikke registrert negative avvik vedr altanen. Det er bygd trapp fra altan til terreng. Trappen er noe bratt, og har ikke rekkverk. Det anbefales a montere dette for egen sikkerhets skyld. Bemerket forhold gis tilstandsgrad 2.

TG1

#### TRAPP VED INNGANG

#### BESKRIVELSE

Trapp ved inngang er en plasstøpt betongtrapp. Trappen har rekkverk på begge sider.

#### VURDERINGER

Det ble ikke registrert negative forhold.

### Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Boligen har en stk ettløps teglsteinspipe som er fundamentert til grunn. Pipa har sokkelbeslag mot taktekking. Det er tilkopleet ildsted til pipa i stue og vedfyrt varmtvannstank i kjeller. Feieluke er montert i gang i kjeller. Det ble ikke registrert negative avvik, men på generelt grunnlag anbefales en kontroll fra det lokale brann og feiervesen.



### Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

TG 1

#### BESKRIVELSE

Etasjeskillere er trebjelkelag fra byggeår.

#### VURDERINGER

Det ble ikke registrert hverken gulvknirk eller flateavvik med konstruksjonsmessig betydning ved en visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er brukt nivelleringsinstrumenter ved befaringen.

### Rom under terreng - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

TG 2

#### UNDERETASJE

#### BESKRIVELSE

Underetasje har i hovedsak påforede vegger under bakkemivå. Det gjøres oppmerksom på at dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens, og at disse er vanskelig å kontrollere uten å foreta destruktive inngrep som f. eks hulltaking.

#### VURDERINGER

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator og gjort en visuell kontroll. Innredning av kjeller opplyses å være fra 2016. Det gjøres oppmerksom på at drenering og fuktsikring av etasjen ikke vurderes tilstrekkelig til å innrede etasjen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måling på overflater. Dette gir imidlertid ikke noen sikker vurdering av slike forhold og her kan videre undersøkelser som normalt innbefatter hulltaking anbefales.

#### BLINDKJELLER

#### BESKRIVELSE

Det er ringmur og krypkjeller under påbygg. Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller generelt betegnes som risikokonstruksjon som erfaringsmessig ofte er utsatt for fukt og råteproblematikk.

#### VURDERINGER

Det ble foretatt en visuell kontroll av krypkjeller og gjort fuktmålinger i treverk. Det registreres et forholdsvis fuktig miljø i kjelleren og ett tiltak for å redusere fuktinnhold i luft og i treverk i kjeller er opprydning og pålegging av plastfolie på grunnen i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at høyt fuktinnhold i luft og treverk vil øke fare for råtedannelse.



### Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

TG 2

#### BAD HOVEDETASJE

Bad antas å være fra byggeår. Rommet har keramisk flis på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i baderomsinnredning. Rommet ventileres via ventil i vegg.

#### VURDERINGER

Det gjøres oppmerksom på at normal levetid for overflater og rommet generelt anses som utløpt.

TG 2

#### BAD UNDERETASJE

#### BESKRIVELSE

Bad opplyses å være fra 2016 og opplyses å være oppbygd ved egeninnsats. Rommet har flis på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, servant i baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

#### VURDERINGER

Rommet vurderes generelt å ha en ikke fagmessig utførelse. Plater på vegger er ikke vannfaste og generell utførelse av rommet gjør at dette ikke kan forventes å være vanntett. Hvis rommet skal brukes som det er anbefales å montere dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år

Normalt intervall for utskifting av våtromsplater er mellom 10 og 20 år

Normalt intervall for utskifting av flis og reparasjon av underlag ved keramisk flis i badrom er mellom 10 og 20 år

### Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

TG 1

#### BESKRIVELSE

Kjøkkenet har laminatgulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har profilerte heltre fronter. Benkeplater er i laminat og det er to nedfelte kummer. Det er montert avtrekkshette over stekesone.

#### VURDERINGER

Det ble ikke registrert spesielle negative forhold og ikke indikasjoner på skadelig fukt.





### Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

TG 2

Det registreres en del ujevnheter gulv i underetasje. Gulv er sannsynligvis lagt på eldre kjellergulv uten videre avretting.

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### BESKRIVELSE

Synlige trykkvannsrør i bygningen er av kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannstank har volum på 200 liter med produksjonsår 2015.

#### VURDERINGER

Ut over dette er ikke VVS-anlegg videre vurdert da dette krever spesialkompetanse.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år  
Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år

### Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Det registreres indikasjoner på at elektrisk opplegg i bygningen kan være utført av ikke faglærte. Det anbefales derfor å rekvirere en autorisert elektriker for å kontrollere elektrisk anlegg og evt foreta nødvendige utbedringer.

Det er ikke gjort videre vurderinger vedr elektrisk anlegg da dette krever spesialkompetanse og utstyr. På generelt grunnlag anbefales å rekvirere en egen eltakst for å vurdere det elektriske anleggets tilstand.

### Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Det er montert varmpumpe i bygningen av type luft til luft. Denne er ikke videre vurdert.

### Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

TG 1

På grunnlag av visuelle observasjoner vurderes terrenghelning som tilfredsstillende.

**MEGLEROPPLYSNINGER**

Gårdsnr:	50	Bruksnr:	147	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Kleivaveien 4						
Dato:	29.01.2018	Målnummer:	11205578				

**4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG**

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg ?	<input type="checkbox"/>	X
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.05.1999	
Merknader:		

**TrønderEnergi Nett AS**

Telefon: 07250  
Telefaks: 73 54 16 50

Postadresse:  
Postboks 9480 Sluppen  
7496 Trondheim

Besøksadresse:  
Klæbuveien 118  
7031 Trondheim

www.tronderenerginett.no  
dle@tronderenerginett.no  
Org.nr: NO 978 631 029  
MVA

Navn: Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS  
Saksbehandler: 16552INFOLAND  
Saksreferanse: TVA Simenova

## Matrikkelutskrift

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 50, Bruksnr 147	<b>Kommune:</b>	5014 Frøya
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	208 Klubben
Veiadresse:	Kleivaveien 4, gatenr 20129	<b>Valgkrets:</b>	1 Nordskog
	7270 Dyrvik	<b>Kirkesogn:</b>	9060901 Frøya
Oppdatert:	29.12.2017		

### Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

#### Matrikel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Landbruk:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	01.07.2014	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 486,3 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

#### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5014/50/147	0,0
	Matrikelført: 01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.06.2014	Avgiver	5014/50/11	-1 486,3
	Matrikelført: 30.06.2014	Berørt	5014/50/4	0,0
		Berørt	5014/50/12	0,0
		Mottaker	5014/50/147	1 486,3



**Bebyggelses arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivaveien 4	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	183357336			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kartverket

ADVOKATFIRMAET JON REIDAR AAE AS  
V/ADVOKATFIRMAET JON REIDAR AAE AS  
ORKDALSVEIEN 53  
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: TVA Simenova  
Vår referanse: 1396384/6238116  
Bestilling: B1 2018-01-29 79

Dato  
29.01.2018

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
541256	200	1.7.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5014 FRØYA	50	147	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): FRØYA KOMMUNE	
Adresse: OPPMÅLINGSAVDELINGEN	
Postnummer: 7260	Poststed: SISTRANDA
Fødselsnr./Org.nr. 964 982 597	Ref.nr.



Doknr: 541256 Tinglyst: 01.07.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Helge Kleiven</i>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>120951</i>

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1620	FRØYA	<i>50</i>	<i>147</i>		
1620	FRØYA				
1620	FRØYA				

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1620	FRØYA	<i>50</i>	<i>11</i>		
	1620	FRØYA				
	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
<b>B</b>	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Rett kopi bekreftefjes  
*H. Helge*



Dato <i>18.06.2014</i>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Helge Kleiven</i>
---------------------------	---



4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>

Rett til atkomst for 50/147 på  
50/11.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

6. Underskrifter

Sted og dato

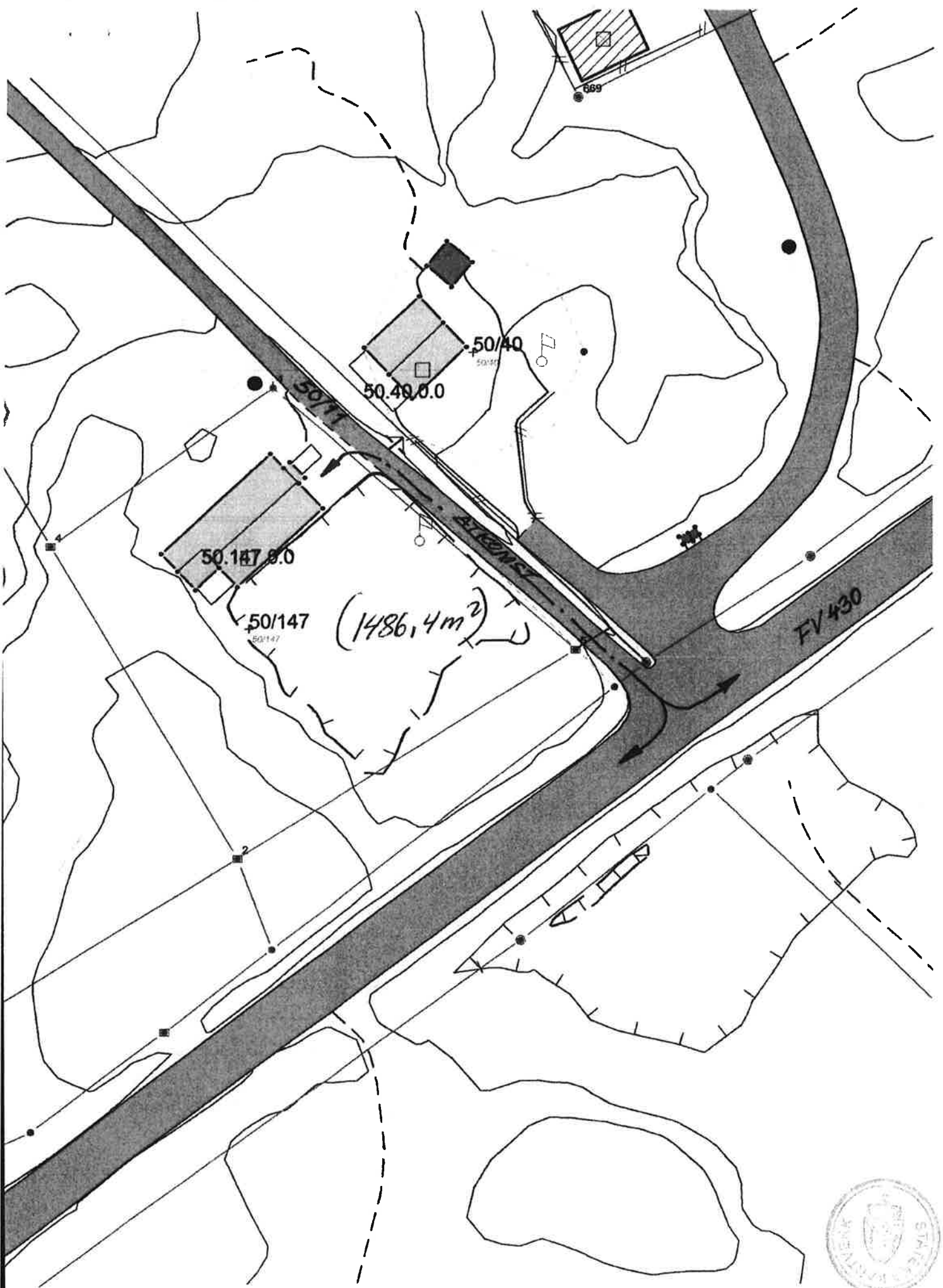
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>

Kubben, 18.06.2014 x Helge Kleiva

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





# **BRUKS - OG VEDLIKEHOLDSAVTALE for Kleiva veilag.**

## **§ 1. Formål**

Formålet med avtalen er å regulere bruksretten, avtale vedlikeholdsplikt og kostnadsfordelingen for brukere av Kleivavegen. Viser til vedlagte kart.

## **§ 2. Brukberetigde**

Følgende eiendommer har bruksrett til veien, jfr. § 2:

Bente Kleiven, Bergli, gårdsnr. 50, bruksnr 44 (fritidsbolig) Kleivavegen 48  
Arne Sivertsen, Sigtorheim, gårdsnr 50, bruksnr 52 (fritidsbolig) Kleivavegen 37  
Per Tommod Kjøsnes, Lillekleiva, gårdsnr 50, bruksnr 64 (fritidsbolig)  
Kleivavegen 28  
Helge Kleiven, gårdsnr 50, bruksnr 11 (fritidsbolig) Kleivavegen 41  
Aneta Simeonova gårdsnr. 50, bruksnr 147 (helårsbolig) Kleivavegen 4  
Ellen Kleiven, Soltun, gårdsnr 50, bruksnr 27 (helårsbolig) Kleivavegen 18

Framtidige brukere som knytter seg til vegen må inngå avtale med Kleiva veilag.

## **§ 3. Vedlikeholdsplikt**

Til anskaffelse av de nødvendige midler til vedlikehold og utbedringer av veien har alle eiendommer ovenfor, vedlikeholdsplikt gjennom dugnader og plikt til å betale årlig veiavgift fordelt som avtalt i § 5.

## **§ 4. Vedlikeholdsstandard**

Det foretas full grusing og vedlikehold av vei fra hovedvei til og med Kleivavegen nr. 18 for å opprettholde dagens standard, normalt hvert 6-8 år eller oftere hvis behovet skulle tilsi dette.

Kleivavegen fra nr. 18 til resterende brukere av Kleivavegen vedlikeholdes etter behov til en

lavere standard, men holdes i kjørbar stand. Vedlikeholdet innbefatter ikke vintervedlikehold,

som snøbrøyting og strøing.

## **§ 5. Fordeling av kostnader**

Kostandene fordeles med følgende %-sats:

### Bruks- og vedlikeholdsavtale for privat vei

- Bente Kleiven, Bergli, gårdsnr. 50, bruksnr 44, Kleivavegen 48 med 15 % av brutto kostnader
- Arne Sivertsen, Sigtorheim, gårdsnr 50, bruksnr 52, Kleivavegen 37 med 15 % av brutto



- kostnader
- Per T. Kjosnes, Lillekleiva, gårdsnr 50, bruksnr 64, Kleivavegen 28 med 15 % av brutto kostnader
- Helge Kleiven, gårdsnr 50, bruksnr 11, Kleivavegen 41 med 15 % av brutto kostnader
- Aneta Simeonova, gårdsnr 50, bruksnr 147, Kleivavegen 4 med 10 % av brutto kostnader
- Ellen Kleiven, Soltun, gårdsnr 50, bruksnr 27, med 30 % av brutto kostnader

#### § 6. Administrativt

Det opprettes en konto i bank hvor det innbetales ett årlig beløp på totalt kroner 5000,- som fordeles i hht § 5.

Beløpets størrelse fastsettes etter forventede eller tidligere kostnader. Det føres eget regnskap over inntekter og utgifter som oversendes eiendomsbesitterne årlig. Forretnings- og dugnadsansvarlig velges blant flertallet blant eiendomsbesitterne hvert 2. år.

Årlige møter innen 1. mai med regnskap og budsjett, kan administreres pr. e-post.

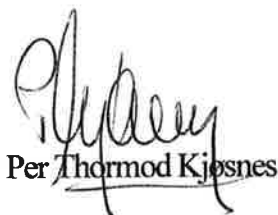
#### § 7. OPPSIGELSE/ENDRING

Dersom antall eiendommer økes/minkes eller endringer i eiendommenes status reforhandles avtalen. Kostnadsinnbetalingene reguleres hvert 7. år etter flertallets forslag, alternativt med skjønnsnevner dersom ikke samstemt.

Avtalen kan tinglyses.

Trondheim, 23. november 2015

  
Arne Sivertsen

  
Per Thormod Kjosnes

  
Bente Kleiven

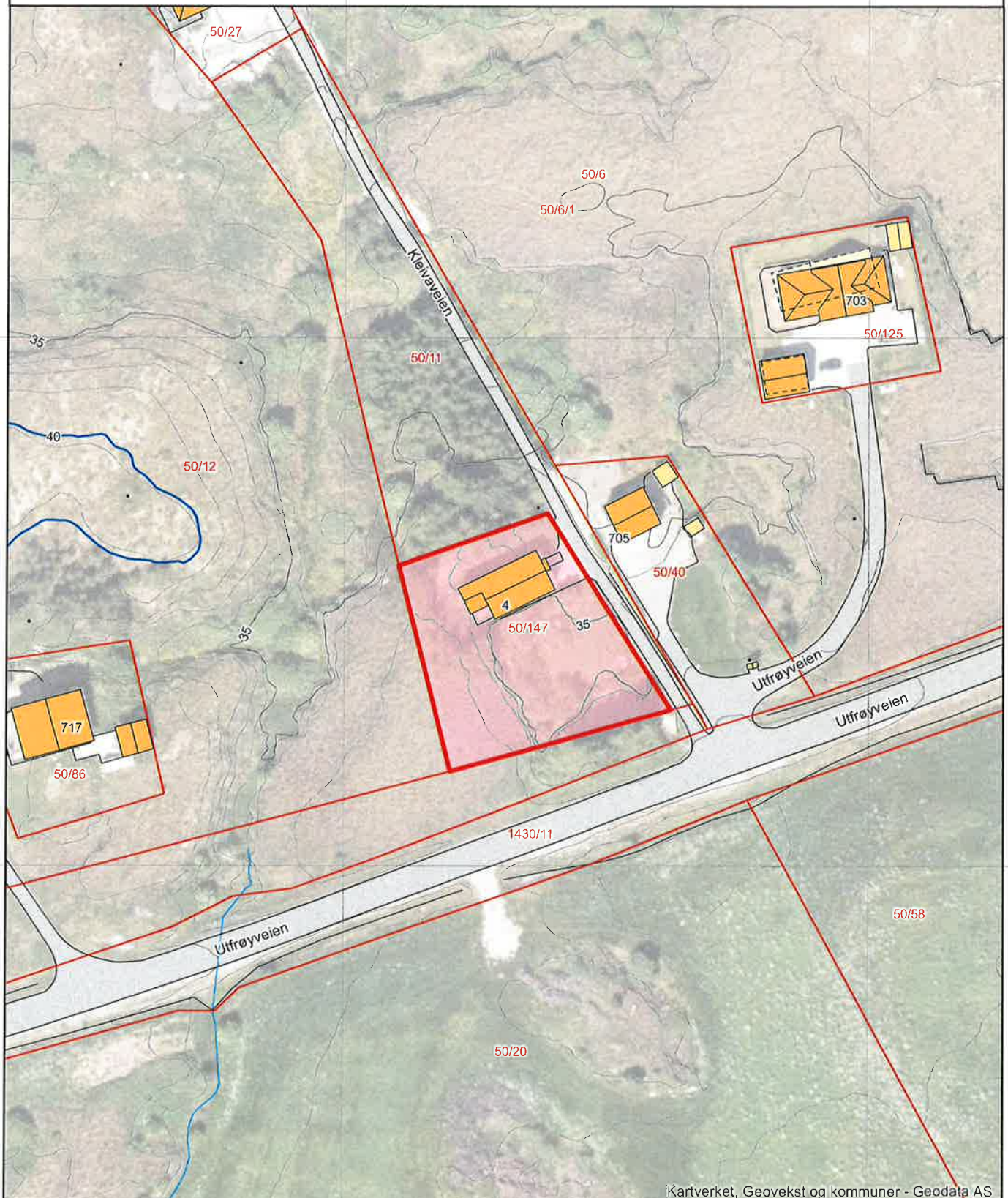
  
Ellen Kleiven

Aneta Simeonova

  
Helge Kleiven

Avtalen utstedet i 6 eksemplarer, en til hver av eiendomsbesitterne.

Vedlegg: Kart med skisse over vei



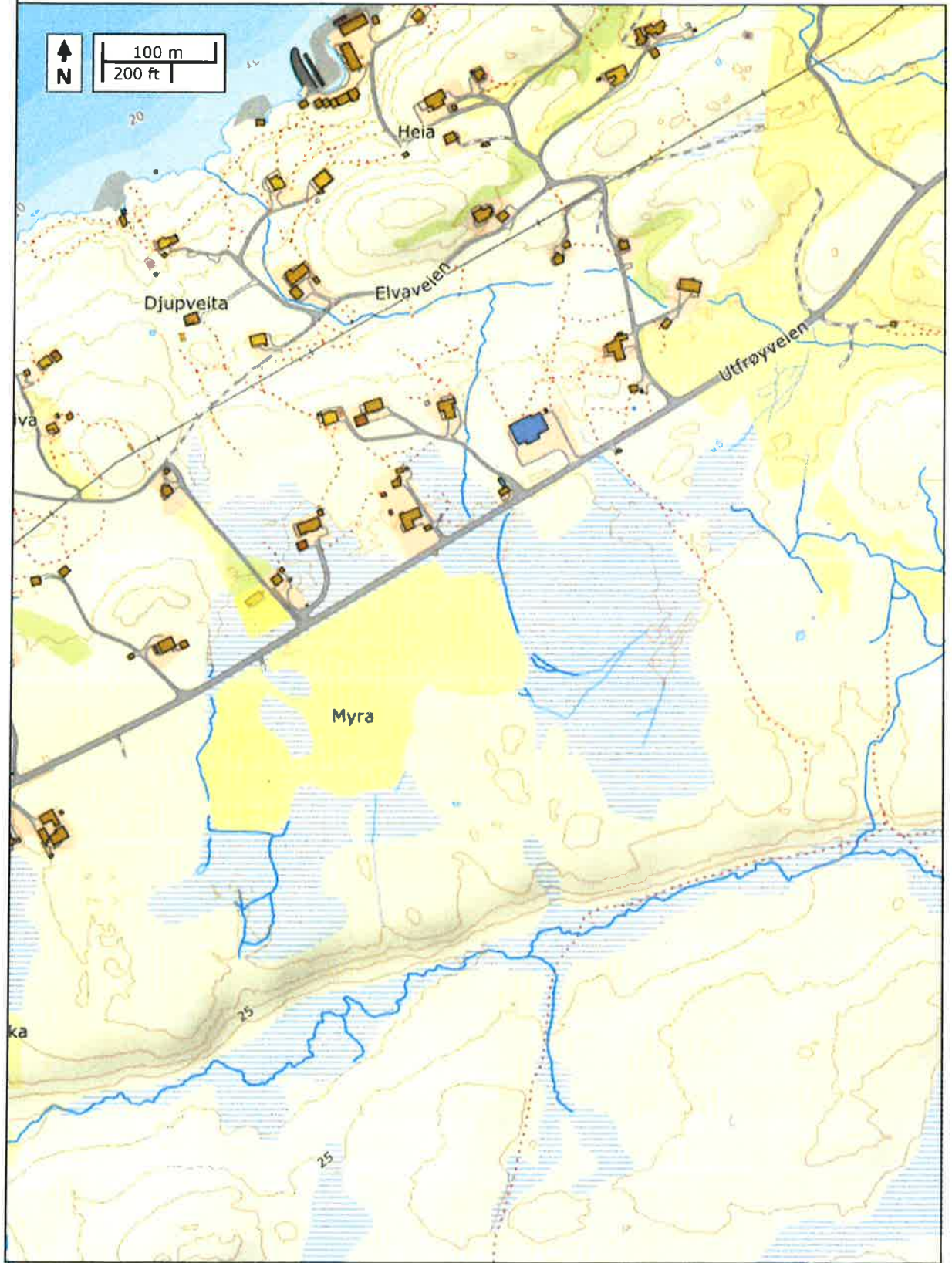




# Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

22/01 2018







## BINDENDE KJØPETILBUD

For eiendommen \_\_\_\_\_, Gnr.: \_\_\_\_, Bnr.: \_\_\_\_, Snr.: \_\_\_\_, Andel.: \_\_\_\_  
i \_\_\_\_\_ Kommune. Oppdragsnummer: \_\_\_\_\_

Undertegnede inngir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr.: \_\_\_\_\_ + vanlige omkostninger iht. salgsoppgave

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: \_\_\_\_\_

Lånegiver:

Bank:	Navn/tlf	Kr:
Bank:	Navn/tlf:	Kr:

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 oss/meg når det kommer til medhjelpers kunnskap.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og at Lov om avhending ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at akseptfristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen faller bort)

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til adv. Jon Reidar Aae til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side i salgsoppgaven, som jeg har lest.

Budgiver:	Budgiver:
Personnr:	Personnr:
Tlf dagtid:	Tlf dagtid:
Adresse:	Adresse:
Epost:	Epost:
Sign:	Sign:

**Kun for Advokat Jon Reidar Aae. På uendret vilkår forhøyes budet til:**

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.

Budet akseptert av Tinretten \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_, kl. \_\_\_\_\_, sign. \_\_\_\_\_

Finansiering sjekket den, \_\_\_\_\_ Kommentar: \_\_\_\_\_, sign. \_\_\_\_\_