



aktiv.

Båstangveien 16, 7893 SKOROVATN

**Stallvika - Hytte ved Tunnsjøen.
Veg, strøm, fiber, vann og avløp.
Panoramautsikt. Eldorado for
snøscooter, jakt og fiske!**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350,-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Jørn Eirik Krutå

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 63/97 kvm
Tomtstr.: 428.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1706250091

Hytte ved Tunnsjøen! Veg, vann, avløp, strøm og innlagt fiber internett. Jakt, fiske og snøscooter!

Velkommen til Båstangveien 16.

Hytte på ett plan med flott beliggenhet helt nede ved Tunnsjøen.

Noen kvaliteter:

- Hytte på ett plan
- Veg, vann, avløp, strøm og fiber (Altibox)
- Panoramautsikt
- Eldorado for jakt, fiske, friluftsliv.
- Kort veg til snøscooter led.
- Ny varmepumpe (2024) med app styring
- Utvendig malt 2023
- Taktekking fornyet ca. 2000
- Eiet tomt

Dette er en hytte med veldig fin beliggenhet nede ved Tunnsjøen.

Velkommen til en Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	74
Tinglyst veirett	76
Tegninger mottatt fra kommunen	78
Ferdigattest	81
El-opplysninger fra Tensio	82
Opplysninger pipe/ildsted	83
Matrikkelbrev	84
Kommuneplanens arealdel	92
Budskjema	103

Båstangveien 16

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 38 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

428.3 m²

Tomtebeskrivelse

Lettstelt tomt bestående av liten gårdsplass og litt plen.

Beliggenhet

Eiendommen med attraktiv beliggenhet tett ved bredden av Tunnsjøen, i spredt bolig- og fritidsbebyggelse i Stalvika, ca. 39,0 km til Røyrvik, som er kommunesenter med offentlige kontorer, butikker og andre service tilbud. Avstand til nærmeste

dagligvareforretning med post er ca. 4,0 km i Skorovatn. Solrikt område, med panoramautsikt over del av Tunnsjøen, Tunnsjøguden og fjella rundt. Tilgrensende friområder og turterreng, med gode muligheter for friluftsliv, bærturer, jakt og fiske. Kort veg til snøscooter led (ca. 70 m).

Adkomst

Kjør E6 nordover fra Grong, i retning Namsskogan. Ta av til høyre i kryss på Lassemoen, og følg fv 764 skiltet "Skorovatn" og "Røyrvik" ca 21 km. Ta av til venstre og følg veg skiltet "Røyrvik" ca 4 km. Ta av veg til høyre, skiltet "Stalvika", og følg denne rett frem, ca 800 meter. Eiendommen ligger inntil vegen, på venstre side nede ved Tunnsjøen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Thomas Storaunet

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på stolper ned mot grunnen. Det er åpent under bygget. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med luftventiler i gavlevgger. Taktekingen er av pappshingel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er malt i 2023. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

I tillegg er det en enkel uisolert trebygning. Trebjelkelag og tre gulv i uthus og jordgulv i vedbod. Ytervegg av bindingsverk og utvendig stående trepanel, og tilbygg med trestolper i bakken med påhengsvegger med stående trepanel. Saltak i tre forlenget ut over tilbygg på en side. Tekking med torv. 2 stk brede labankdører i tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besikket fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Takteking"

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det observeres mindre mengder med fuktskjolder i taktro flere plasser. Det måles ikke fukt i disse på befaringsdagen. Mulig årsak kan være at det tidligere har vært lekkasjer i gjennomføringer eller tidligere lekkasjer i eldre takteking før den ble fornyet i 2000.

Det registreres aktivitet etter mus. Eier har jevnlig satt ut musefeller på kaldloft. Det er ingen symptomer eller erfaringer på at det er museaktivitet andre steder i bygget.

Bordkledning har musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, selv om det ikke ble målt fukt på befaringsdagen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det bør også iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet av mus på kaldloftet, da dette kan medføre skader på isolasjon og konstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Eldre vinduer med lav isolasjonsverdi og dårlig tetthet bør vurderes utskiftet for å oppnå bedre energieffektivitet og komfort, samt redusere risiko for trekk og økte oppvarmingskostnader.

Dører - 2 Altan og bod

Bygningen har malt balkongdør og boddør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene fungerer i dag, men bør vurderes for utskifting på sikt for å oppnå bedre isolasjonsevne og tetthet. Manglende oppgradering kan medføre økt varmetap og høyere energikostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord som er bygget mot 3 yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk spiler på ene seksjonen. Det er for gulv målt høydeavvik på opp til 60 mm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør monteres rekkverksspiler på den aktuelle seksjonen for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav. Gulvets høydeavvik bør utbedres. Trolig årsak kan være at stolper til veranda har sunket ned i bakke under belastning.

Innvendig

Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er måntert panel på flere vegger i badet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

I dette tilfellet så er det montert dusjhjørne slik at fuktbelastningen for panelet blir minimal da det sjelden kommer kontakt med vann. Videre bruk av dusjvegger anbefales.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det observeres malingsavflassing på fuger i dusjhjørnet. Trolig er fugene malt med uegnet maling også har dette løsnet etter hvert. Avviket påvirket kun det estetiske.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke påvises klemt slukmannsjett i sluk. Det ser ut som membranen er smurt over klemring og skruer. Membran kan ikke konstateres på vegger der som det er synlig tre panel. (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, og det anbefales å få utført en fagmessig vurdering av sluk- og membranløsningen.

Konsekvensen av mangelfull eller feil utført membran og sluktilkobling er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Vaskerom

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede veggplater til et vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt for et våtrom så bør det i slike tilfeller vurderes å bytte ut veggplatene med fuktbestandige materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. Uegnede veggplater kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader over tid. For dagens bruk som "hytte" vaskerom så vil overflatene sjeldent bli utsatt for vannsøl slik at dette avviket vil ikke få de store konsekvensene.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er flatt gulv på hele rommet og det mangler oppkant ved terskel. Generelt for et slik vaskerom så bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved terskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk. Manglende fall og oppkant øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje. For dagens bruk som "hytte" vaskerom så vil gulvet sjeldent bli utsatt for vannsøl slik at avviket vil ikke få de store konsekvensene.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
 - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en

luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i rør systemet er ikke montert i samleskap og mot tette muffe ved installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens vaskerom er angitt som bod på søketegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Mester1 Takst AS v/ Thomas Storaunet, datert 22.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje:

Bad, gang, kjøkken, to soverom, stue og vaskerom. Utvendig bod.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. De fleste overflater er fornyet etter byggeår.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Mester1 Takst AS AS v/ Thomas Storaunet, datert 22.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Komfyr med kjeramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Moderniseringer og påkostninger

2000 -Taktekking fornyet (Ny pappshingel lagt på det gamle pappshingeltaket)

2018- Ytterdør

2023 - Utvendig malt

2024 - Varmepumpe med appstyring

Innlagt fiber fra Altibox.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt (Altibox)

Parkering

Parkering på tomt

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets forsikring.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe 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.

Boligen har elementpipe i Leca. Det ble i 2021 gjennomført tilsyn for pipe og ildsted. Det skal i dag ikke foreligge noe avvik/påbud.

Energikarakter

F

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 1 200 000

Kommunale avgifter

Kr 14 163

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årlig avgift feiing/branntilsyn kr. 460,- kommer i tillegg.

Formuesverdi primær

Kr 392 524

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 48 i Raarvihke - Røyrvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5043/66/48:

05.05.1978 - Dokumentnr: 903550 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5043 Gnr:66 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 66249 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1739 Gnr:66 Bnr:48

30.06.1978 - Dokumentnr: 5221 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5043 Gnr:66 Bnr:16

Rettighet hefter i: Knr:5043 Gnr:66 Bnr:88

Rettighetshaver MELLINGEN JARL

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.07.1979.

Boligen er registrert som enebolig benyttet som fritidsbolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Siste del av veg er privat. Selger opplyser at det er 3 husstander som deler på brøyting siste del. Selgers andel var ca. 2.000,- for 2024/25.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNF som 3, mindre streng holdning.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 350 (Omkostninger totalt)

47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 250 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 4 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 446 Utlegg fotograf - PO110386
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.
- Tilstandsrapport etter regning

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

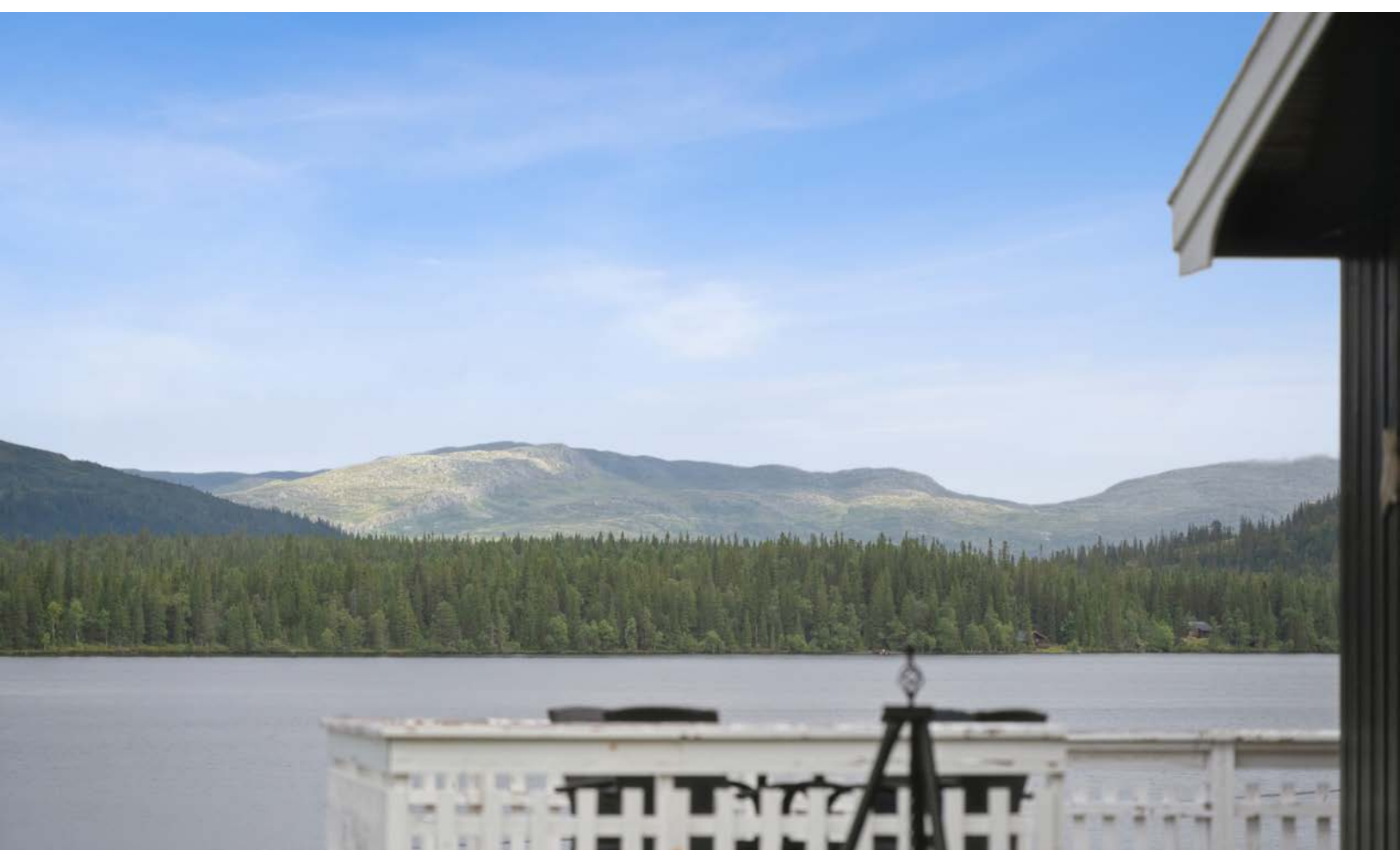
Salgsoppgavedato

10.09.2025











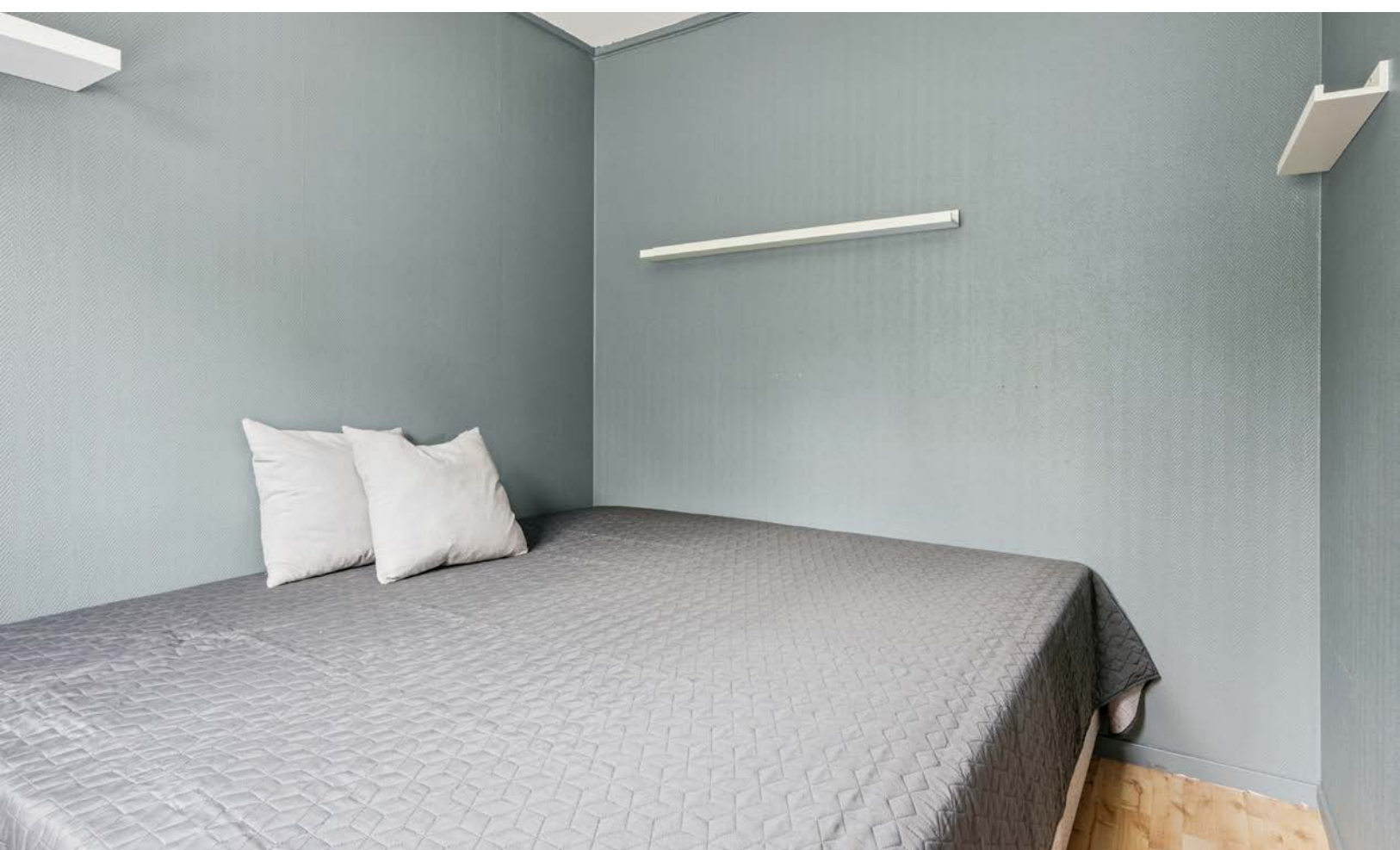




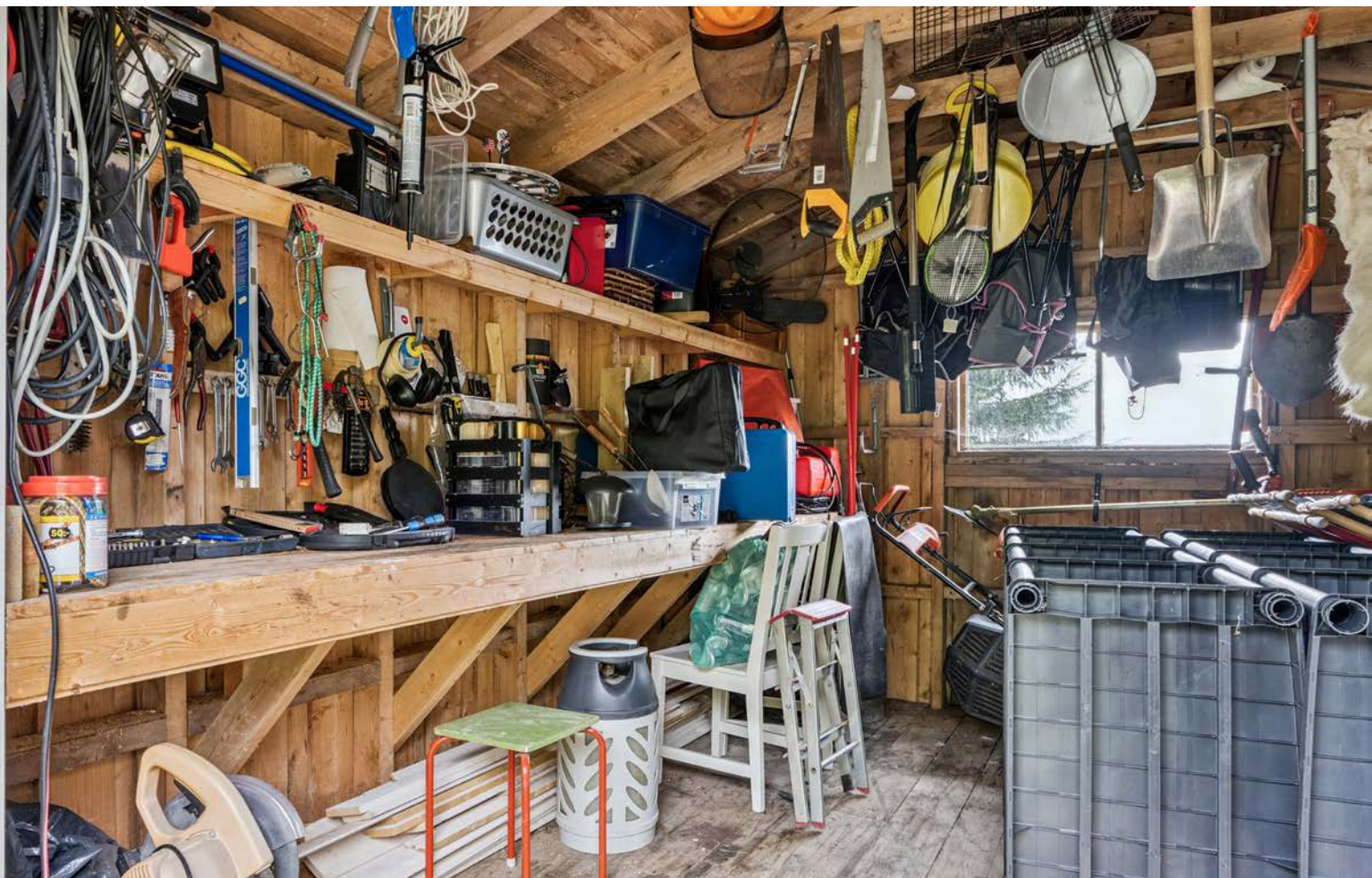














Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 971 65 999
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN
EIDSHAUG**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 901 47 385
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA
JULIUSSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 84 310
cnj@grong-sparebank.no



**JO MORTEN
AUNET**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 911 61 462
jma@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 02 218
emm@grong-sparebank.no



**LARS ERIK
STORØY**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 06 663
les@grong-sparebank.no



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 466 38 585
lew@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Båstangveien 16, 7893 SKOROVATN

 RØYRVIK kommune

 gnr. 66, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 13197-1169

Referansenummer: HW6282

Autorisert foretak: Mester1 Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Storaunet

Vår ref:



NITO

Mester1 Takst AS
Takstmann
Thomas Storaunet



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

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.

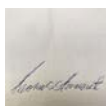
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

MESTER1 TAKST AS



Rapportansvarlig



Thomas Storaunet

Uavhengig Takstingeniør

thomstoraunet@outlook.com

911 37 964



Mesterbrev

NITO

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

Bygging opprinnelig oppført som enebolig men på et senere tidspunkt er gjort om til fritidsbolig. De fleste overflater er fornyet i nyere tid og fritidsboligen framstår i bra stand men med behov for noe utbedring som forbedret luftng på vaskerom.

på sikt skifte vinduer (punktert/energi). Undersøke museaktivitet på kaldloft. Rette opp verandaen. Reparer takrenne på uthus da denne er klemt sammen på en plass og har mistet en del av funksjonen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Nedløp og beslag er fra nyere tid. Stormbord på vinskier har noe malingsavflass. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er malt i 2023. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med luftventiler i gavlevegger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2018. Bygningen har malt balkongdør og boddør i tre fra byggeår. Veranda mot nord som er bygget mot 3 yttervegger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. De fleste overflater er fornyet etter byggeår. På det ene soverommet mangler det 5 cm gulv inne ved ene ytterveggen. Mulig det har stått noe innredning her. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsgulv mot grunn. Boligen har åpenløsning under bjelkelag ut i det fri, slik at her er det ikke krav om radonsikring. Boligen har elementpipe i Leca. Det ble i 2021 gjennomført tilsyn for pipe og ildsted. Det skal i dag ikke foreligge noe avvik/påbud. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fornyet etter byggeår men det foreligger ingen dokumentasjon på alder. Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte til lufting. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjøkkenskap bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rom opprinnelig bygget som bod. Men er etter byggeår tatt i bruk som vaskerom/bod. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

Det er naturlig ventilering via ventil.

Fuktmåling ble gjort i åpen konstruksjon (Vegg) i bakgrunn av at tilstøtende vegger var mot yttervegger og badet. Måleresultat 7 % og det anses som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er skiftet etter byggeår men det kan ikke dokumenteres alder. kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr men disse er ikke interigrert i innredningen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og som rør i rør installasjoner. Det er ikke besiktiget i rørskap. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe fra 2024. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er stedhvis fornyet elanlegg etter byggeår. El-tilynet har gjennomført kontroll på bygget i 2013. Det foreligger ingen påbud eller registrerte avvik pr dags dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert på stolper ned mot grunnen. Det er åpent under bygget. Relativt flatt terreng rundt bygget på oversiden, men rundt resten så er det fall bort i fra bygning. Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

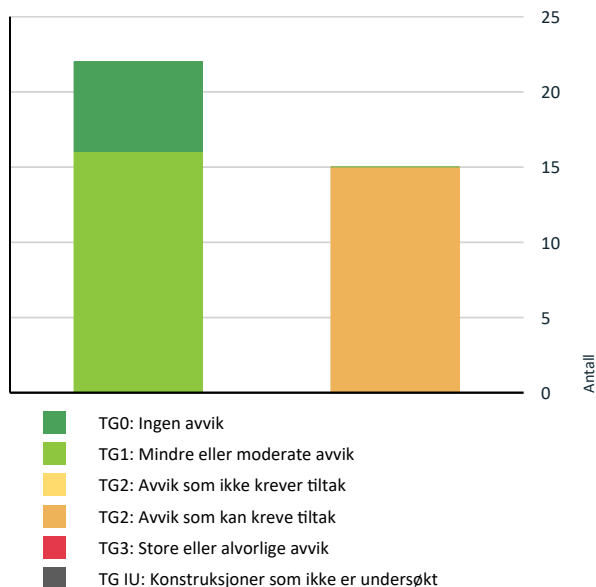
Dagens vaskerom er angitt som bod på søketegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det observeres mindre mengder med fuktskjolder i taktro flere plasser. Det måles ikke fukt i disse på befaringsdagen. Mulig årsak kan være at det tidligere har vært lekkasjer i gjennomføringer eller tidligere lekkasjer i eldre takteking før den ble fornyet i 2020. Det registreres aktivitet etter mus. Eier har jevnlig satt ut musefeller på kaldloft. Det er ingen symptomer eller erfaringer på at det er museaktivitet andre steder i bygget. Bordkledning har musetetting.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.



Utvendig > Dører - 2 Altan og bod

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk spiler på ene seksjonen. Det er for gulv målt høydeavvik på opp til 60 mm.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør systemet er ikke montert i samleskap og mot tette muffe ved installasjoner.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er måntert panel på flere vegger i badet.



Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det observeres malingsavflassing på fuger i dusjhjørnet. Trolig er fugene malt med uegnet maling også har dette løsnet etter hvert. Avviket påvirket kun det estetiske.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke påvises klemt slukmannsjett i sluk. Det ser ut som membranen er smurt over klemring og skruer. Membran kan ikke konstateres på vegger der som det er synlig tre panel. (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon



Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er uegnede veggplater til et vaskerom.



Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er flatt gulv på hele rommet og det mangler oppkant ved terskel.



Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energiattest er obligatorisk ved boligsalg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

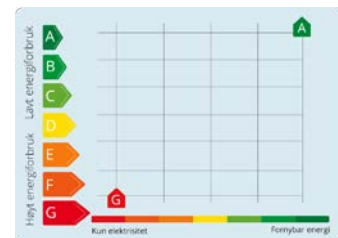
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygning brukt til fritidshytte.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Iflg forrige eier skal taktekingen være fornyet i ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er fra nyere tid. Stormbord på vinskier har noe malingsavflass.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er malt i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det observeres mindre mengder med fuktskjolder i taktro flere plasser. Det måles ikke fukt i disse på befaringsdagen. Mulig årsak kan være at det tidligere har vært lekkasjer i gjennomføringer eller tidligere lekkasjer i eldre taktekkning før den ble fornyet i 2020. Det registreres aktivitet etter mus. Eier har jevnlig satt ut musefeller på kaldloft. Det er ingen symptomer eller erfaringer på at det er museaktivitet andre steder i bygget. Bordkledning har musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, selv om det ikke ble målt fukt på befaringsdagen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det bør også iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet av mus på kaldloftet, da dette kan medføre skader på isolasjon og konstruksjon.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Eldre vinduer med lav isolasjonsverdi og dårlig tetthet bør vurderes utskiftet for å oppnå bedre energieffektivitet og komfort, samt redusere risiko for trekk og økte oppvarmingskostnader.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 2 Dører - 2 Altan og bod

Bygningen har malt balkongdør og boddør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene fungerer i dag, men bør vurderes for utskifting på sikt for å oppnå bedre isolasjonsevne og tetthet. Manglende oppgradering kan medføre økt varmetap og høyere energikostnader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord som er bygget mot 3 yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk spiler på ene seksjonen. Det er for gulv målt høydeavvik på opp til 60 mm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør monteres rekkverksspiller på den aktuelle seksjonen for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav. Gulvets høydeavvik bør utbedres. Trolig årsak kan være at stolper til veranda har sunket ned i bakke under belastning.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. De fleste overflater er fornyet etter byggeår. På det ene soverommet mangler det 5 cm gulv inne ved yttervegg. Mulig det har stått noe innredning her.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen har åpenløsning under bjelkelag ut i det fri, slik at her er det ikke krav om radonsikring.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i Leca. Det ble i 2021 gjennomført tilsyn for pipe og ildsted. Det skal i dag ikke foreligge noe avvik/påbud.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fornyet etter byggeår men det foreligger ingen dokumentasjon på alder.



HOVED ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er måntert panel på flere vegger i badet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

I dette tilfellet så er det montert dusjhjørne slik at fuktbelastningen for panelet blir minimal da det sjelden kommer kontakt med vann. Videre bruk av dusjvegger anbefales.

HOVED ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det observeres malingsavflassing på fuger i dusjhjørnet. Trolig er fugene malt med uegnet maling også har dette løsnet etter hvert. Avviket påvirket kun det estetiske.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke påvises klemt slukmannsjett i sluk. Det ser ut som membranen er smurt over klemring og skruer. Membran kan ikke konstateres på vegger der som det er synlig tre panel. (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon)

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, og det anbefales å få utført en fagmessig vurdering av sluk- og membranløsningen.

Konsekvensen av mangelfull eller feil utført membran og sluktilkobling er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.



HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

HOVED ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjøkkenskap bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



HOVED ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rom opprinnelig bygget som bod. Men er i senere tid tatt i bruk som vaskerom/bod.



HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede veggplater til et vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt for et våtrom så bør det i slike tilfeller vurderes å bytte ut veggplatene med fuktbestandige materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. Uegnede veggplater kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader over tid. For dagens bruk som "hytte" vaskerom så vil overflatene sjeldent bli utsatt for vannsøl slik at dette avviket vil ikke få de store konsekvensene.

HOVED ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv på hele rommet og det mangler oppkant ved terskel.

Generelt for et slik vaskerom så bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved terskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk. Manglende fall og oppkant øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje. For dagens bruk som "hytte" vaskerom så vil gulvet sjeldent bli utsatt for vannsøl slik at avviket vil ikke få de store konsekvensene.

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling ble gjort i åpen konstruksjon (Vegg) i bakgrunn av at tilstøtende vegger var mot yttervegger og badet.



KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er skiftet etter byggeår men det kan ikke dokumenteres alder. kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør systemet er ikke montert i samleskap og mot tette muffer ved installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er stedhvis fornyet elanlegg etter byggeår. El-tilsynet har gjennomført kontroll på bygget i 2013. Det foreligger ingen påbud eller registrerte avvik pr dags dato.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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?

Foreligger kontrollrapport som er eldre en 5 år (2013)

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brannstilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ja

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?

Ukjent



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 forenklede 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 brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er bygget på stolper, Det er åpent under bygget.

TG 0 Terrenghold

Relativt flatt terreng rundt bygget på oversiden, men rundt resten så er det fall bort i fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bygning brukt som vedlager, lagerbod og snøskuter garasje.

Byggeår

1978

Kommentar

Eldre bygning uten registrert byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel uisolert trebygning. Trebjelkelag og tre gulv i uthus og jordgulv i vedbod. Ytervegg av bindingsverk og utvendig stående trepanel, og tilbygg med trestolper i bakken med påhengsvegger med stående trepanel. Saltak i tre forlenget ut over tilbygg på en side. Tekking med torv. 2 stk brede labankdører i tre.

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

**Tilbygg / modernisering**

2000	Tilbygg som vedbod.	Årstall hentet fra tidligere salgsprospekt.
------	---------------------	---

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

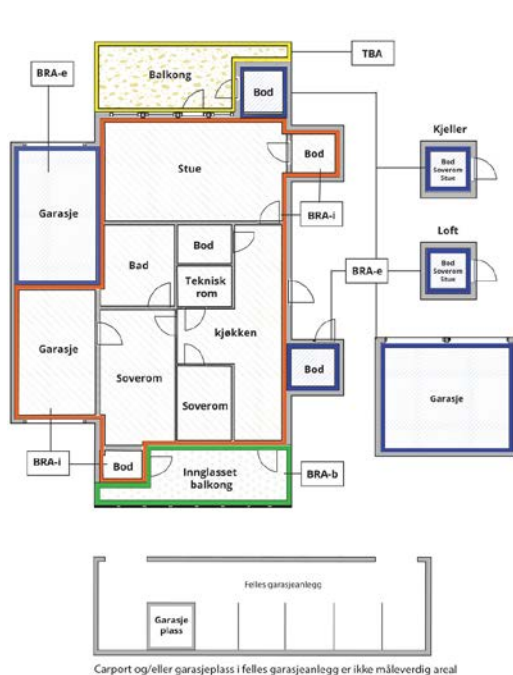
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hoved etasje	63	3		66	38
SUM	63	3			38
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Vaskerom	Utvendig bod tilknyttet fritidsboligen.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens vaskerom er angitt som bod på søketegninger.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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)
Fritidsbolig	63	3
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Thomas Storaunet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5043 RØYRVIK	66	48		0	428.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Båstangveien 16

Hjemmelshaver

Krutå Jørn Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger tett ved bredden av Tunnsjøen, i spredt bolig- og fritidsbebyggelse i Stalvika,

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område, og Røyrvik kommune opplyser at eiendommen er registrert som fritidsbolig.

Om tomten

Flat og i front skrånende tomt, delvis opparbeidet med gruset gårdsplass og plenareal.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om tinglyste servitutter som kan ha betydning for takstoppdraget, grunnboken er gjennomgått.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
650 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	02.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Energirapport	08.09.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	
3	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 elektrofaglig 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:** Byggverkets 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/HW6282>

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 Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250091	
Selger 1 navn	
Jørn Eirik Krutå	
Gateadresse	
Båstangveien 16	
Poststed	Postnr
SKOROVATN	7893
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	09
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jernbane personalet forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706250091

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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

Document reference: 1706250091

Tilleggs kommentar

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: 1706250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Eirik Krutå	5456b16d0d0e94feaba16 e2da148db6039bccdaa	17.08.2025 21:20:20 UTC	Signer authenticated by One time code

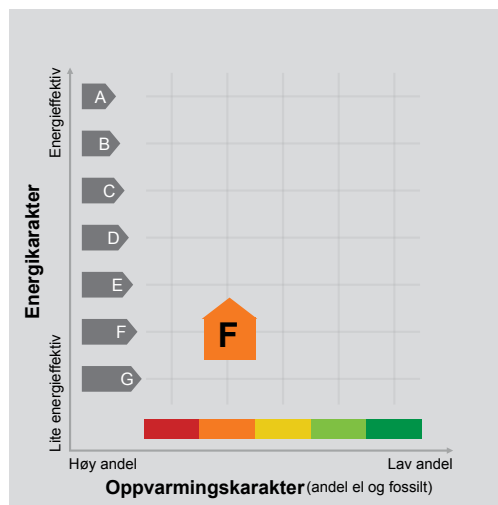
Document reference: 1706250091

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

ENERGIATTEST



Adresse	Båstangveien 16
Postnummer	7893
Sted	SKOROVATN
Kommunenavn	Røyrvik
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186440463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165809
Dato	08.09.2025



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

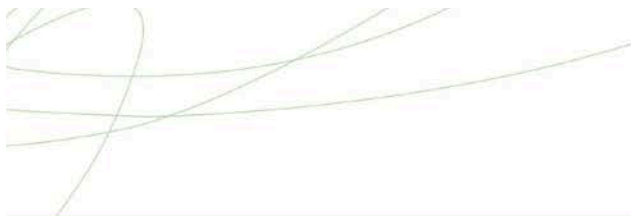
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

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 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
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 tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisnnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsnnssats og uten dører) utnytttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisnnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnytttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Båstangveien 16

Høyde over havet

365 m



Offentlig transport

 Lassemoen stasjon Linje F7	23 min  27.9 km
 Stallvika Linje 615	12 min  0.9 km
 Nyheim Linje 615	21 min  1.9 km

Avstand til byer

Namsos	1 t 37 min 
Steinkjer	1 t 55 min 
Mo i Rana	3 t 29 min 
Trondheim	3 t 42 min 

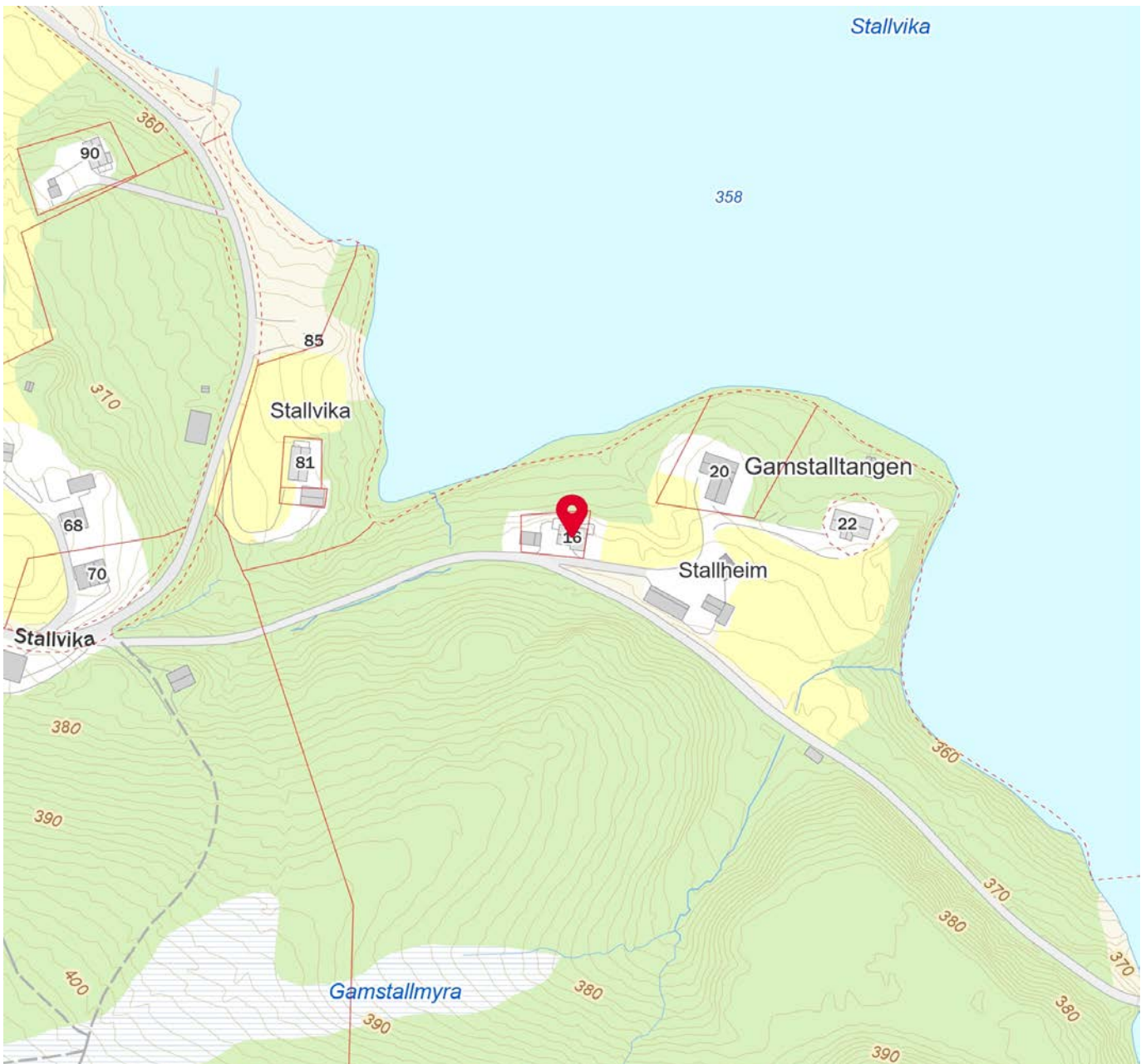
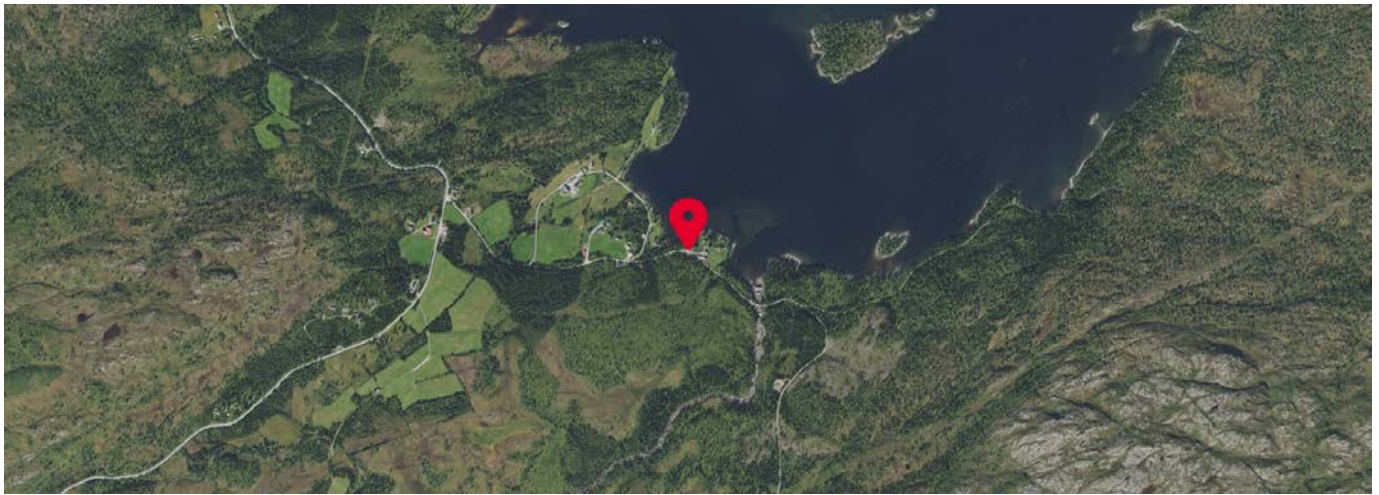
Vintersport

Langrenn

Alpin

- Børgefjellsenteret
- Kjøretid: 32 min
- Skitrek i anlegget: 2





Dokumentavgift kr. 100,- er betalt.
NAMDAL SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte

DAGBOKFØRT

30 JUN 78 05221

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

RØYRVIK

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer²

Kommune

G.nr 66 b.nr 48

Røyrvik

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr.

Emma Stalduik

18 03 05

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr.

Farl Mellingen

06 08 15

KJØPESUMMEN KR. 2000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Eiendommen har på kjøperens
levetid gratis veierett over og
vannrett på hovedbruket b.nr 16

Dersom kjøperen ønsker å ha
eiendommen inngjerdet, påhviler
all gjerdelykt denne.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☒ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Staldvika, den 17/6-1978

Sted

Dato

Emma Staldvik

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Per Staldvik

Vitneunderskrift

Asbjørn Lian

Vitneunderskrift

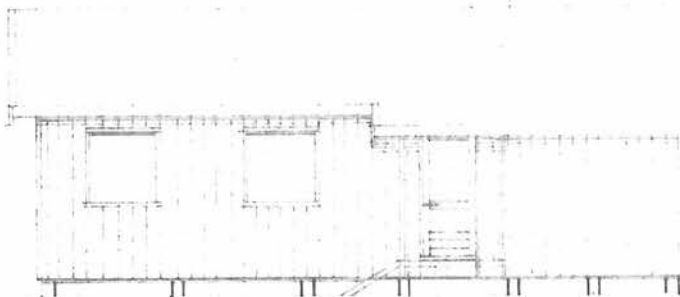
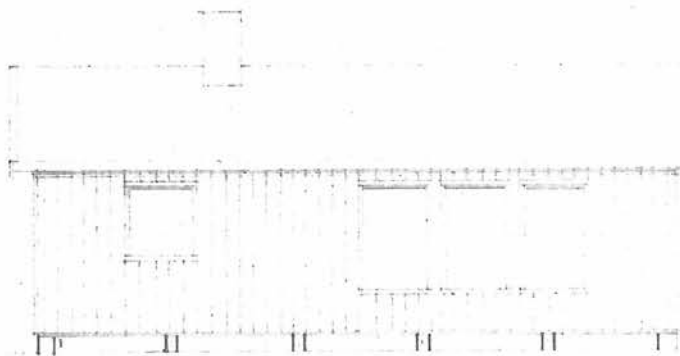
Per Staldvik

Gjentas med blokkbokstaver

Asbjørn Lian

Gjentas med blokkbokstaver

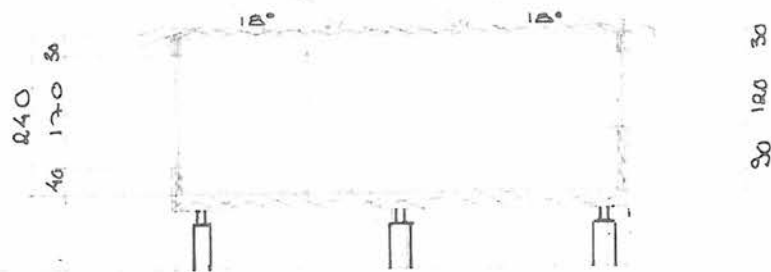
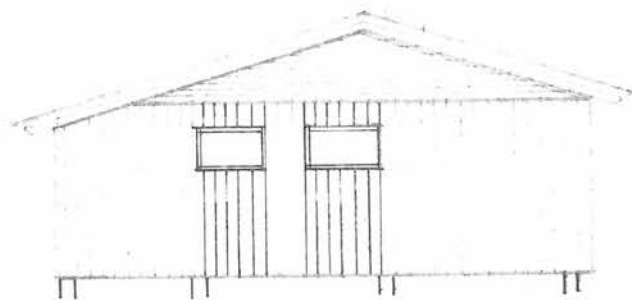
x) Stryk det som ikke passer.

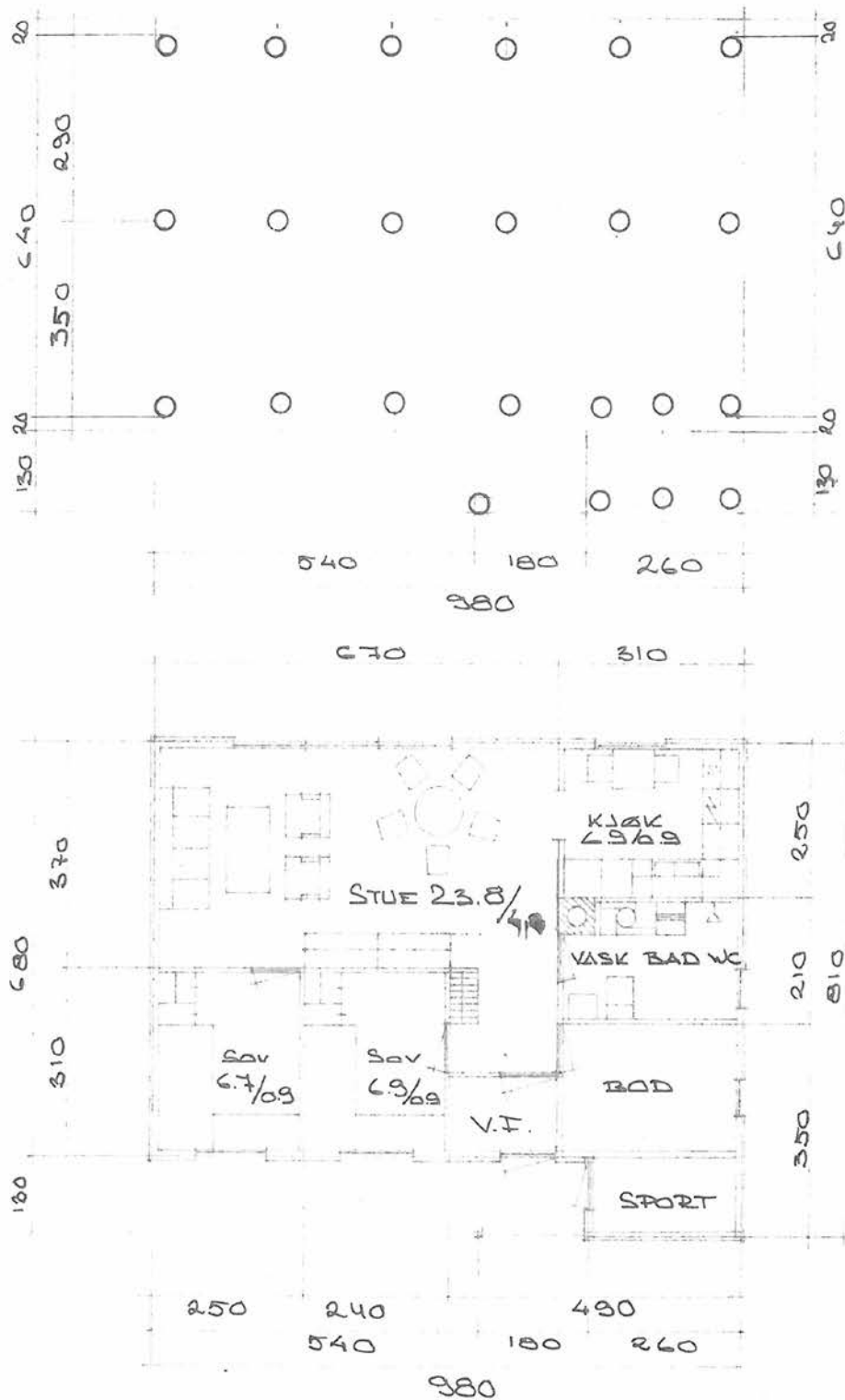


Køyrvik bygningsråd

(Handwritten signature)

SYK.	GJENSTAND	NR.	MATR.	DETALJE TEGN.	ANM.
overhalla INDUSTRIER AS	HERR JARL MELLINGEN 7093 SKOROVATN				DATO: 21.6.78
					TEGN: <i>h</i>
					MÅL: 1:100
TEL. (077) 82 305 OVERHALLA		SAKS NR:			REV:





FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

12/7 -79.

Arbeidssted	Staldvika
Arbeidets art	Alt arbeid for en enebolig i tre.
Bygningens art	Enebolig i tre.
Byggherre	Jarl Mellingen
Byggemelder	Overhalla Industrier A/s
Ansvarshavende	Overhalla Industrier A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

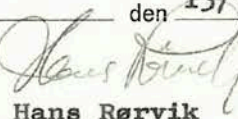
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Ingen.

7894 Limingen

den 13/7 -79.


Hans Rørvik**Kommuneingeniøren i Røyrvik**

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	66	Bruksnr:	48	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Båstangveien 16, 7893 SKOROVATN						
Dato:	29.08.2025	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:	17.06.2013	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 29.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8720363
Kommune: 5043 Røyrvik
Gårdsnr: 66
Bruksnr: 48
Festenr: 0
Adresse: Båstangveien 16, 7893 Skorovatn

I matrikkelen registrert som «helårsbolig benyttes som fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: peisinnssats på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 19.11.21.

Avvik eller anmerkninger som ble registrert ved siste tilsyn, skal nå være lukka.

Årlig avgift 460.-.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av hytta, oppfordres ny eier og ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5043 - RØYRVIK
Gårdsnummer: 66
Bruksnummer: 48

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.09.2025 kl. 12:58
Produsert av: Heidi Flyum
Attestert av: Røyrvik kommune


Heidi Flyum
Røyrvik kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BAKKEN
Etableringsdato:	05.05.1978
Skylid:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	
Beregna areal for 66 / 48	Areal Kommentar 428,3 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	Andel
	090376
	KRUTÅ I ØRN EIRIK
	SKAGEASVEGEN 11
	7860 SKAGE I NAMDALEN
	1 / 1

Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	7177061	700316		428,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning		Forretningstype		Årsak til feilretting		Forrettingsdokumentdato		Matrikkelføring	
						Status		Tinglysing	
						Nettadresse (URL)		Endret dato	
						Annen referanse		Signatur	
Omnummerering v/ kommuneendring						01.01.2018		Tinglyst	
Omnummerering								03.01.2018	
								smatmynd_nriap645	
								01.01.2018	
								_3	
								Omnummerert til:	
								5043 - 66/48	
								Omnummerert fra:	
								1739 - 66/48	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Skylddeling

05.05.1978

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealending
Av giver	1739 - 66/16	-4/10
Mottaker	1739 - 66/48	4/10

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adresseenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Båstangveien	Båstangveien	39305	16				Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: 09110402 Røyrvik Postnr.område: 7893 SKOROVATN Tettsted:	0101 Staldvik 1 Røyrvik
					EURFE89 UTM Sone 32 7177058	700326			Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	186 440 463	Bebyggd areal:	70	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	70	Ant. etasjer:	1	Rammeinstallatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EURFE89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettinstallatelse:	
	Nord: 7177058 Øst: 700326	Bruksareal totalt:	70	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	70	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	70				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	70	0	70	70	0	70	0	0
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
39305 Båstangveien 16		H0101		Bolig		0	0	Kjøkken	1 1
									Matrikkelenhet
									66/48

02.09.2025 12:58

Matrikkelbrev for 5043 - 66 / 48

Side 3 av 7

Bygningsnr:	186 440 471					Datoer	
Løpenr:		Begygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Rammeutlåtelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	lgangsettingstillatelse:	
	Nord: 7177054 Øst: 700311	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	66/48
							Matrikkelenhet

[illegible]

Oversiktskart for 66 / 48

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

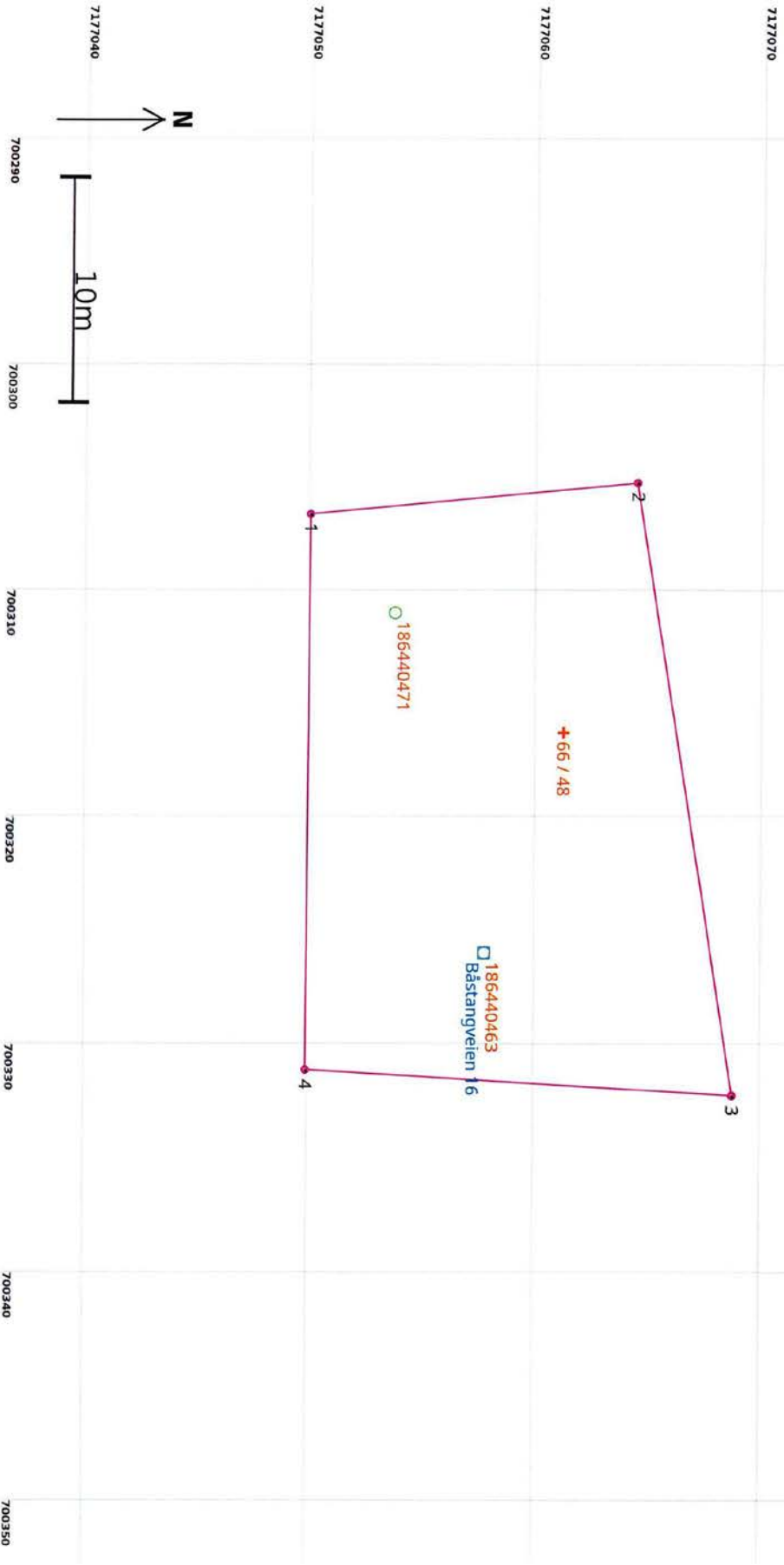
The map displays a river valley with several buildings highlighted in yellow and orange. A blue area labeled "66 / 48" is prominent. The map includes a scale bar (0-40m), a north arrow, and UTM coordinates.

[illegible][illegible]



Teig 1 (Hovedteig) 66 / 48

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 428,3 **Arealmerknad:**
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7177061 **Øst:** 700316

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7177050,28	700306,63	14,50	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
2	7177064,71	700305,24	27,34	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
3	7177068,99	700332,24	18,85	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
4	7177050,17	700331,12	24,49	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	

KOMMUNEPLANENS AREALDEL RØYRVIK KOMMUNE

Røyrvik kommune har utarbeidet og vedtatt revidert kommuneplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Som grunnlag for planutvalgets behandling av saker, er det utarbeidet retningslinjer. Disse retningslinjene inneholder også de forutsetninger som er innlagt fra sektorene i planen, og kommunens intensjoner med planarbeidet. Som grunnlag for disse retningslinjene ligger de innspill de enkelte sektorene utarbeidet til tidligere plan supplert med nye innspill der kommunen ble delt opp i soner som det ble gitt retningslinjer til. Disse sektorene var reindrift, vilt, jordbruk, skogbruk og bergverk som alle er sektorer som er avhengige av naturgrunnet og hvor det er nødvendig med muligheter for styring av arealbruken for å kunne utøve næringene. I tillegg er det nå også utarbeidet et naturforvaltningskart.

BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

Grunnlaget for bestemmelsene

Kestlige bindende bestemmelser knytter til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4, er uthøvet i kursiv tekst og satt i ramme. Øvrig tekst er av orienterende karakter.

Ved å benytte målestokk 1:100.000 på kartet vil overgangen mellom sonene bli grove. Soneavgrensninger spesielt for reindrifts- og villamråder vil vanskelig kunne avgrenses nøyaktig. Soneinndelingen er i stor grad basert på ut fra disse interessene, og overgangen vil derfor ikke kunne bli juridisk endelig. Ved behandling av enkeltsaker i grensoneområder vil det faste utvalg for planene måtte utøve et skjønn. Gjennom rullering av planen ved videre bearbeidning av sektorkartene vil denne avgrensningen kunne forårsake mer nøyaktig. Det blir derfor denne omgang ikke foretatt grensbeskrivelse mellom sonene. Planutvalget må utøve et skjønn ved behandlingen av saker innen sonene på samme måte som for saker i grensoneområder på grunnlag av retningslinjene for de enkelte sonene.

Bestemmelser knyttet til planens byggeområder.

For byggeområdene kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §84 og 93 (arbeid som krever bygghatt og andre viktige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan.

Bestemmelser knyttet til planens landbruks-, natur- og friluftsområder.

Kommunen er delt opp i 4 soner, med bestemmelser for behandling av enkeltsaker innenfor sonene. Det kan være aktuelt å gå videre med planlegging i sone 3 og 4 med tanke på utpøking av områder for utbygging.

I sone 1 er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt av hensyn til særlig sterke

- landbruks-,
- reindrifts-,
- vilt-,
- landkaps- og
- naturvernområder, ift beskrivelse av sektorkartene.

Eventuelt skjønn om dispensasjon vil kreve relativt lang behandlingstid.

I sone 2 kan spredt utbygging av bolig-, eners- og fritidsbebyggelse tillates. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med sterke

- landbruks-,
- reindrifts-,
- vilt-,
- landkaps- og
- naturvernområder, ift beskrivelse av sektorkartene.

Gruppbebyggelse er ikke tillatt.

Generelle bestemmelser

Aldkomst må legges i samsvar med rammeplan for økninger.

I utgangspunktet ønskes ikke bebyggelse i 100 metersbelte langs vassdrag.

Fritidsbebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs stranda. Avstanden mellom bebyggelse og strandlinje må bestemmes ut fra forholdene på stedet, vegetasjon og terrengforhold. For utbygginger som innebærer at det oppstår fritidsbebyggelse i 50 metersbelte langs sjøer og elver, kreves bebyggelsesplan for tilretteleggelse kan gis.

Ekstisterende hytter inngår i planen med tilsvarende størrelse.

Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen når særlige grunner er foreligger (jfr. § 7).

Søking og behandlingsstid ved søknad om bygging og fradeling blir opplyst ved henvisning til Plan- og utbyggingsloven.

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV AREALDELEN.

Generell.

Kommunen ønsker å ivareta produktionsgrunnlaget og naturressursene, ved siden av at det skal legges til rette for utbygging i kommunen. Dette gjelder i samarbeid med aktuelle sektorinteresser. Sektororganer innspill til planen legges derfor til grunn i praktiseringen av planen.

Kommunen ønsker ikke utbygging i snaujellsområdene. Ved bygging ved vassdrag vil det bli foretatt en vurdering av avstand til vassdrag i hvert enkelt tilfelle sett i forhold til terreng- og vegetasjonsholdene på stedet, slik at bebyggelse ikke skal bli skjemmerende i landskape.

Retningslinjer for byggeområder.

Ved utarbeidning av planer for nye hytteområder skal det tas hensyn til at:

• Arealene som disponeres til hyttebebyggelse skal være egnet til formål, dvs. byggeområde, terreng og jorderhold, vegetasjon og klima skal gi varige og gode betingelser for rekreasjon.

• Det skal i innligg nærløst være muligheter til å skaffe tilstrekkelig ikke forurenset drikkevann.

• Avfall, grøft og privatinnhold skal kunne behandles slik at det ikke fører til laksepatell forurensning av omgivelsene eller usikrere forhold i tæller.

• Adkomst til hyttene skal være sikret både fysisk og avtalemessig der en er avhengig av å beiste naboelendommer direkte eller indirekte deres nødvendige rettigheter.

• Utleides skal tilstrekkelig område for parkering både sommers og vinters tid være sikret.

• Fritidsbebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs stranda. Avstanden mellom bebyggelse og strandlinje må bestemmes ut fra forholdene på stedet, vegetasjon og terrengforhold.

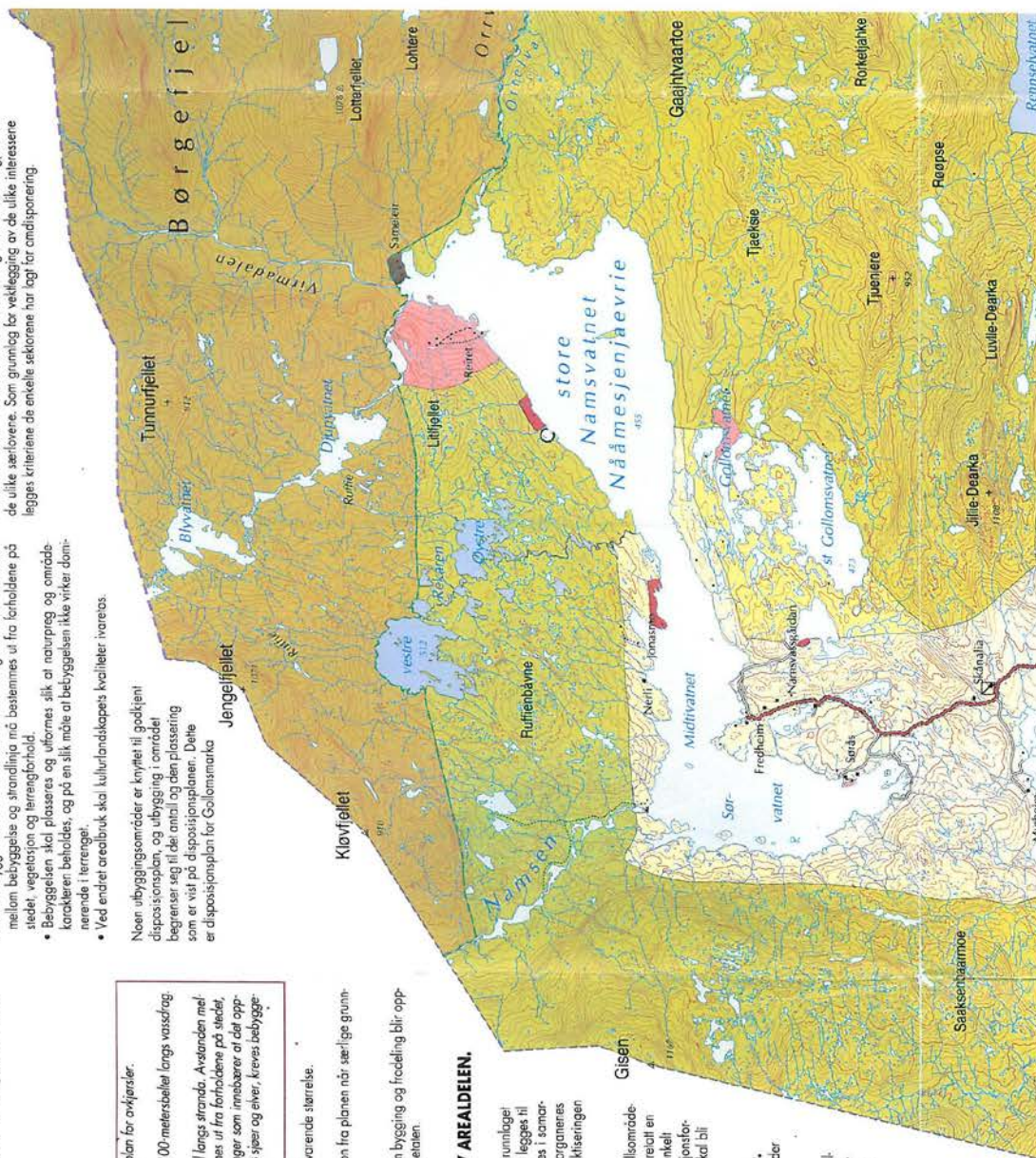
• Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at naturpreg og områdekarakteren beholdes, og på en slik måte at bebyggelsen ikke virker dominerende i terrenget.

• Ved endret arealbruk skal kulturlandskaps kvaliteter ivaretas.

Noen utbyggingsområder er knyttet til godkjent disposisjonsplan, og utbygging i området begrenses seg til det antall og den plassering som er vist på disposisjonsplanen. Dette er disposisjonsplan for Gollomsmarka.

med 7 godkjente hytter, disposisjonsplan for Serås med 9 hytter og 2 naust, disposisjonsplan for Reier med 12 hytter, 1 kapell, 2 granmer og 1 badstue, disposisjonsplan for Serås med 5 hytter og disposisjonsplan for Vallenatn med 10 hytter. Disse planene innebærer en godkjenning for grunneier til å sette opp de hytter slik planen viser, men regulerer ingen andre forhold i området. Realiteten vil være at områdene mellom hyttene er TNF-områder.

Retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområdene
Landbruks-, natur- og friluftsområdene er et kombinert formål der konflikter mellom de ulike interessene innenfor disse kategoriene må løses gjennom de ulike saksforer. Som grunnlag for utveiling av de ulike interessene legges kriteriene de enkelte sektorene har lagt for endplassering.



- Der skal i rimelig nærhed være muligheder til at skaffe tilstrækkelig iltke tværsnit af træer.
- Årvel, gråtråd og privethind skal kunne behandles silt, at der ikke forekommer forurensning af omgivelserne eller usømlige forhold i forhold til udsigtspunktet.
- Adkomst til lynterne skal være sikret både hjulk og fodgængere, der er afhængig af at betjenes indbetændelse direkte eller indirekte deres behovene tilgængelige.
- Tilslutningen skal tilstrækkelig område for parkering både sommer og vinter tid være sikret.
- Friidrigsgang skal ikke hindre fri ferielangs strand. Afstanden mellem bygning og strandlinje må bestemmes ud fra forholdene på stedet, vegetation og terrænhæld.
- Bygningens skal pløses og afvortes silt at naturpung og områdene omkring behandles, og det er silt målt af bygningen ikke virker dominerende i terrænet.
- Ved enden af grundstøbet skal kulturminstokets kvallier iværksættes.

Noen utbyggingsområder er knyttet til godkjent disposisjonsplan, og utbygging i området begrenses seg til del antall og den plassering som er vist på disposisjonsplanen. Dette er disposisjonsplan for Gollomsmarka

vassdrag.

det opp-
bebygge-

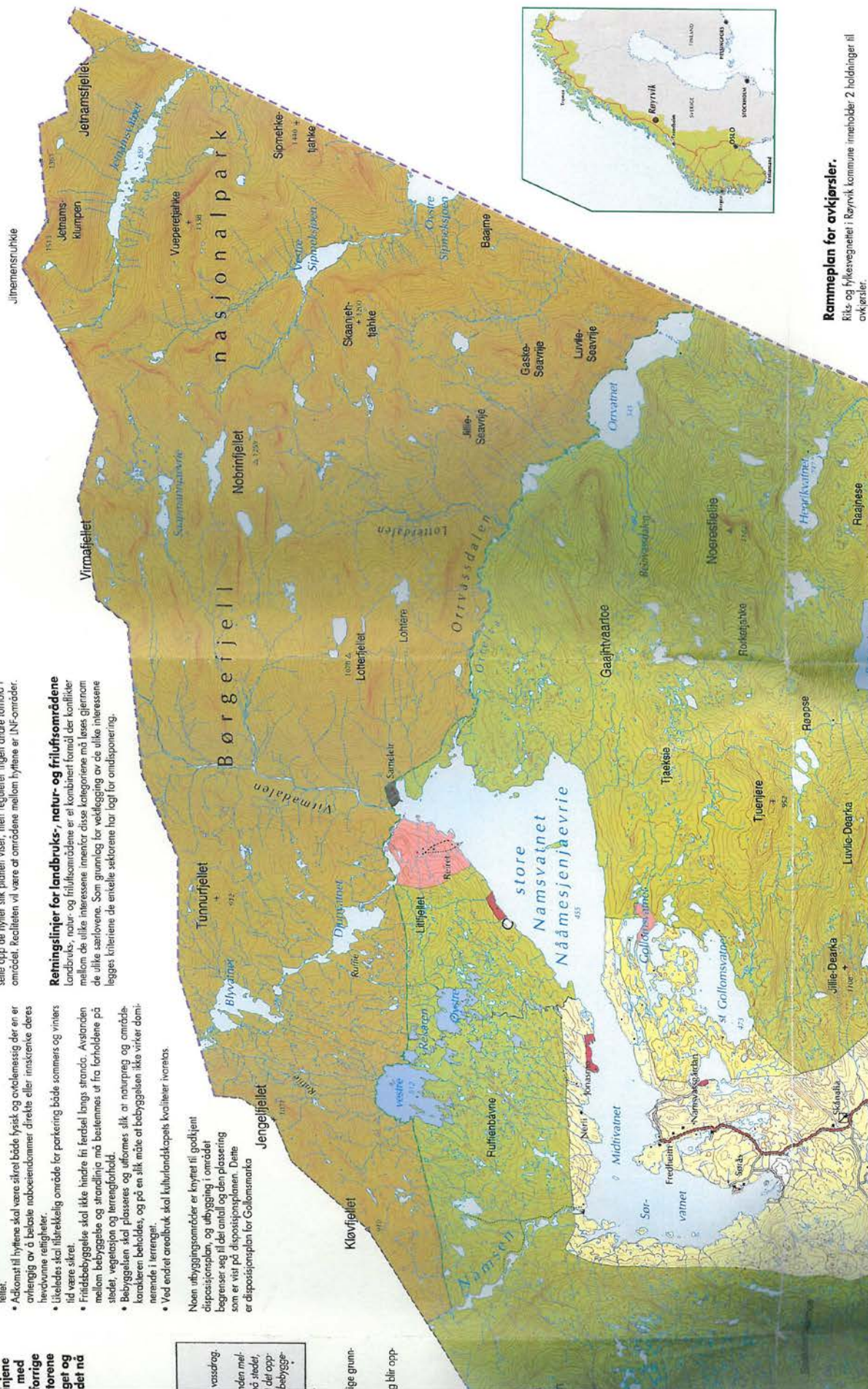
ige grunn-

g blir opp-

med 7 godkjente hytter, disposisjonsplan for Sørås med 9 hytter og 2 naust, disposisjonsplan for Reir med 12 hytter, 1 kopell, 2 gammer og 1 bodstue, disposisjonsplan for Sørås med 5 hytter og 2 disposisjonsplan for Vøllervatn med 10 hytter. Disse planene innebærer en godkjenning for grunneier til å sette opp de hytter slik planen viser, men regulerer ingen andre forhold i området. Recliten vil være et område mellom hyttene og INF-området.

Retningslinier for landbrugs-, natur- og friluftsområdene

Landbruks-, natur- og friluftsområdene er ei kombinert formål der konflikter mellom de ulike interessene innenfor disse kategoriene må løses gjennom de ulike sårlovene. Som grunnlag for vektlegging av de ulike interessene legges kriteriene de enkelte sektorene har lopt for omstilling.



Rammeplan for avkjørsler.

Øst- og fylkesvegetet i Rørvik kommune inneholder 2 holdninger til
dyrkjørsler.

- Arealene som disponeres til hyltebebyggelse skal være egnede til formålet, dvs. byggegrunn, terreng- og solforhold, vegetasjon og klima skal gi varige og gode betingelser for rekreasjon.

- vil-
 - landskaps- og
 - naturverneressor, ifr. beskrivelse av sektorkartene.
- Gruppebebyggelse er ikke tillatt.

Årsaken til at gruppebebyggelse ikke er tillatt i disse områdene, er hensynet til belastningen dette vil påføre vilt og reindrift.

Søknad om utbygging/fradeling i disse områdene vil kunne behandles på relativt kort tid.

I zone 3 kan spredt udbygning af bolig-, erhvervs- og fritidsbebyggelse tillades. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med vigtige landbrugs-, bergvæts-, eller landskabsinteresser, jfr. sektorkart. For udbygning som innebærer etablering af gruppebebyggelse på mere end 3 enheder, kræves bebyggelsesplan for tilfældet, som anses.

Slik bebyggelsesplan skal vise evt. tomteavgrensning, bebyggelsens plassering, vegadkomst, ankjørsel og evt. fellesarealer. Det skal også redegjøres for vann- og elektrisitetsforsyning samt avløpsløsning.

Søknad om bygging/fradeling i disse områdene vil kunne behandles på kort tid. (Behandling av evt. bebyggelsesplan krever noe lengre tid).

Isene 4 kan sprede udbygning af bolig-, erhvervs- og fritidsbebyggelse iltlles. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med vigtige landskabsinteresser. For udbygning som inneberer at det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 enheter, kreves bebyggelsesplan for tiltaket kan gis.

Bestemmelser knyttet til områder for råstoffutvinning.

Fer tillatelse til uttak skal års. skal det utarbeides bevaringsplan.

stetik bebyggelsesplan skal vise hvordan drift er tænkt gennemført gennem en driftplan som også viser hvordan område skal se ud efter udløb af færdig. Områder med udløb af læsmasser skal områder eller udløb kunne rykkes til samme formål som tør udløb (jord- og skogbruksformal). Udløb til grundejers behov er tilladt.

Saksbel

Efter plan-
etter plan-
melser i kor-
Ved vurder
gjennomfør
rotningslinje

Vannforsyning.

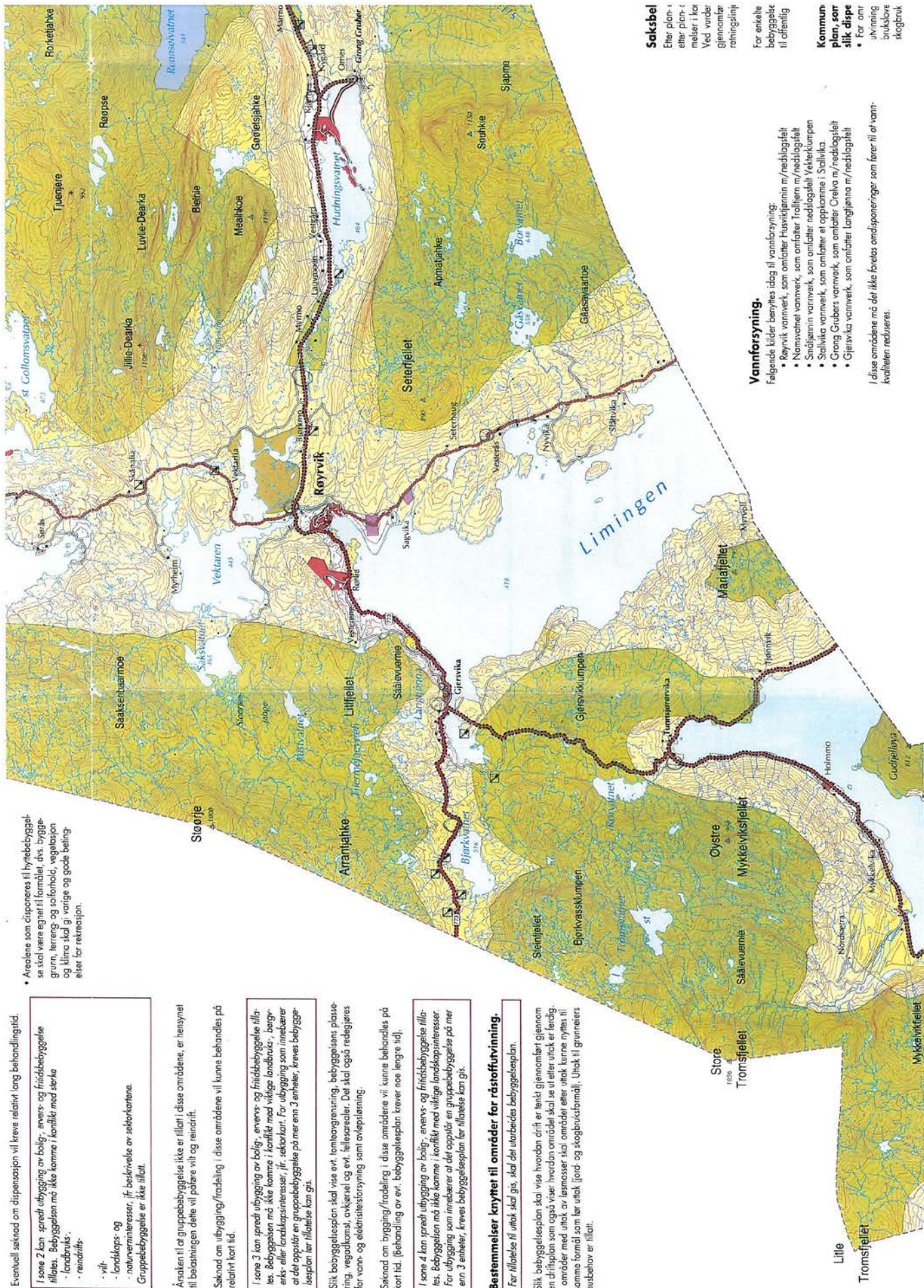
Følgende kilder benyttes idag til vannforsyning:

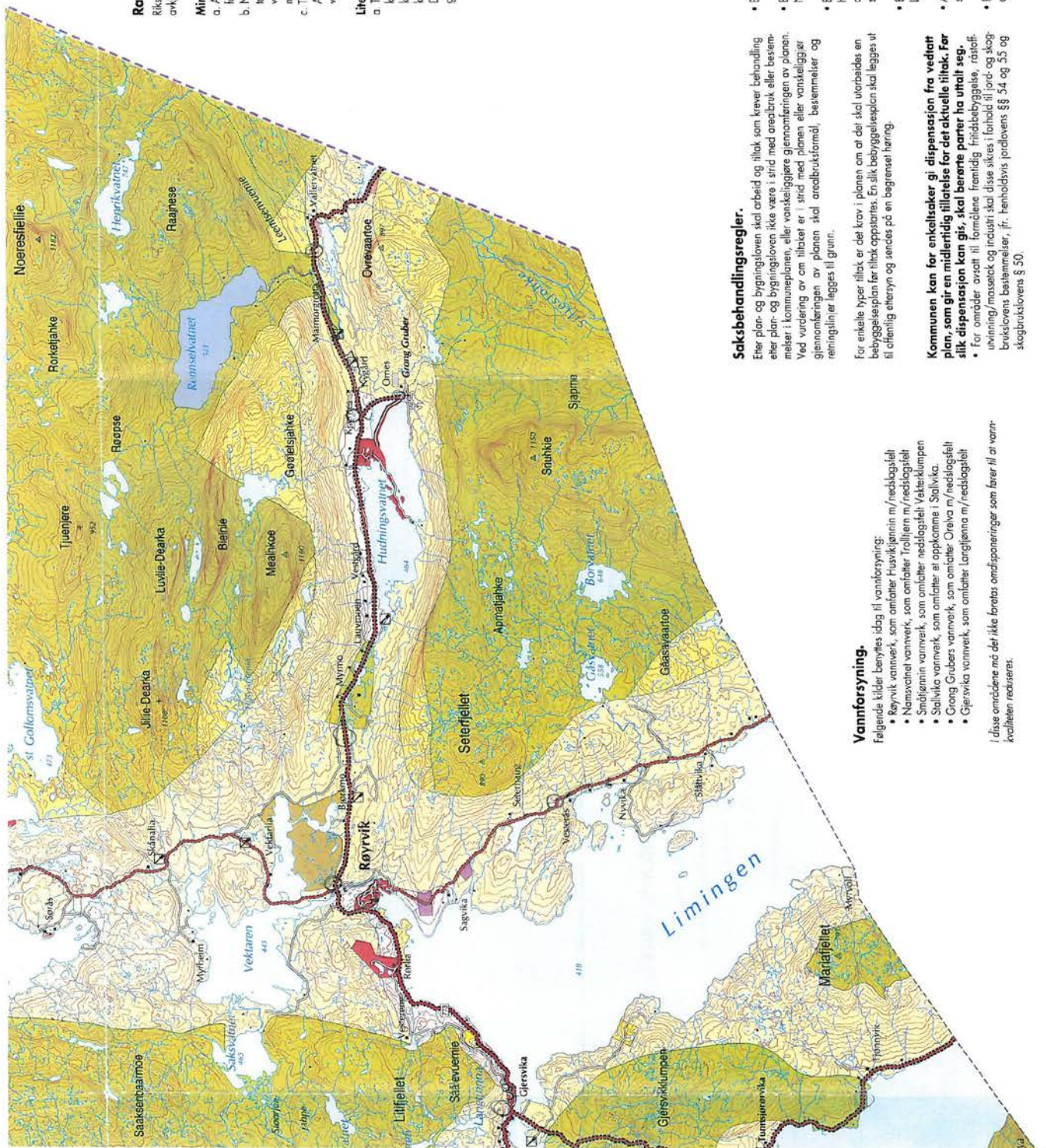
- Røyvik vannverk, som omfatter Husvikjennin m/nedslagsfelt
- Namsvatnet vannverk, som omfatter Trollhorn m/nedslagsfelt
- Småjennin vannverk, som omfatter nedslagsfeltet Vektorklumpen
- Salvikja vannverk, som omfatter el opptakene i Salvikja.
- Granga Grubers vannverk, som omfatter Orelva m/nedslagsfelt
- Giersvika vannverk, som omfatter Langjennena m/nedslagsfelt

I disse områdene må det ikke foretas omdisponeringer som fører til at vannkvaliteten reduseres.

Kommun:

- For omr





avklørslar. Riks- og fylkesvegnettet i Røyrvik kommune inneholder 2 holdninger til

a. Antall direkte avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

- b. Nye boligvækstzoner bør bagefter. Afskærler bør plasseres spesiell ned tanke på en eventuell utvidet bruk av andre i fremtiden. Trafikkskisse viser forskjellige områder som vil forbedres framtidig reguleringsplan som viser muligheter for gjennomføring av tilfredsstillende trafikkløsninger.
- c. Tilnærmet til utvidet bruk av boligvækstzoner i boligform bør normalt gis. Avstanden langs aksjerskjæret mellom bolig og aksjerskjærpunktet bør være større enn 50 m. Aksjerskjæret må være teknisk tilfredsstillende.

Tillægsbetaling til ny avisør kan normalt gis under forudsætning af at tekniske krav til overførselsformingen opfyldes. Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avisører. De tekniske krav til avisør og avisørselsvej må i et hvert tilfælde kunne opfyldes. Dersom omsætte tilknytnings ikke har eller kan få tilfredsstillende sikt og geometrisk uformning, slik at brugen blir forlig, kan tilføle se ikke gis.

- Efter plan- og bygningsloven skal arbejdet og tiltak som krever behandling etter plan- og bygningsloven ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser i kommuneplanen, eller vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Ved vurdering av om tiltaket er i strid med planen eller vanskeliggjør gjennomføringen av planen skal arealbruksformal, bestemmelser og fremtidslinjer legges til vekt.

Følgende kilder benyttes idaa til vannforsyning:

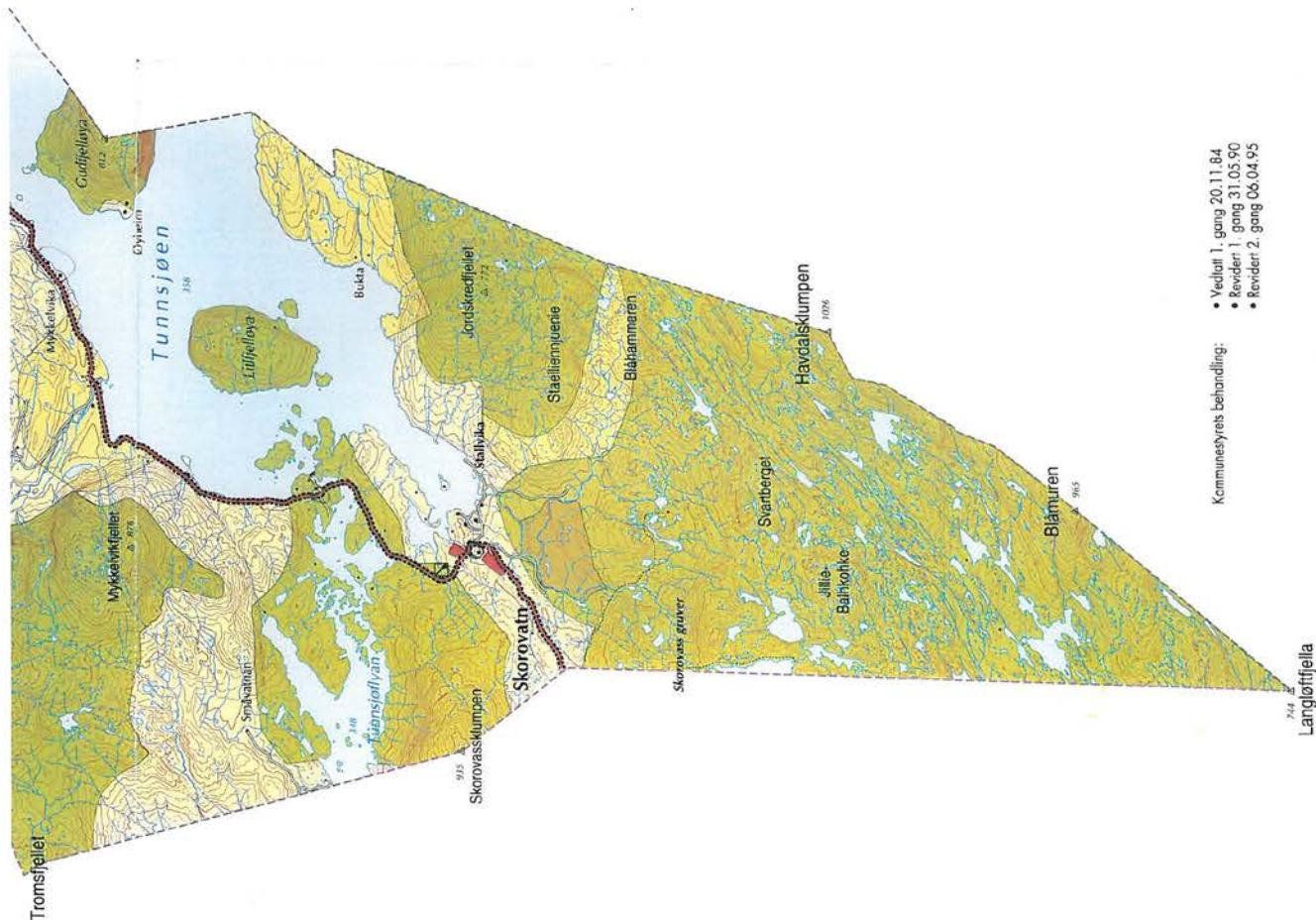
- Røyrvik vannverk, som omfatter Flusvikklønnin m./nedlagstelt
- Namsvatnet vannverk, som omfatter Trolljærn m./nedlagstelt
- Sndløggin vannverk, som omfatter nedlagstelt Vækerklumpen
- Stalvika vannverk, som omfatter et oppkøp i Stalvika.
- Gong Grubers vannverk, som omfatter Ørelva m./nedlagstelt
- Gjeravika vannverk, som omfatter Lørdalenna m./nedlagstelt

I disse områdene må det ikke foretas omdispenseringer som fører til at varinnvalitetten reduseres.

- Babygøglesplaner: for råstofområder sendes fylkesmannen for høring.
- Evt. babygøglesplaner og søknader om byggestillatelse i området Namsvatnet nord sendes fylkesmannen for høring.
- Evt. babygøglesplaner og søknader om byggestillatelse i områdene mellom Husvik - Vete-bøin naturreservat og de tilstøtende veier, ubebøit områdene Bjørtnes Camping og Vekterlia med grense øst til Nylienna sendes fylkesmannen for høring.
- Evt. babygøglesplaner og søknader om byggestillatelse i området Lykkedalen sendes fylkesmannen for høring.
- Alle babygøglesplaner og søknader om byggestillatelse i UNF-sone 2 og 3 sendes Områdestyret for høring.
- Planer og større utbyggingsprosjekter som kan medføre fare for inngrep i gammelstid, fredede kulturminner, sendes Fylkeskultursten for høring.

Kommunen kan for enkeltsaker gi dispensasjon fra vedtatt plan, som gir en midlertidig tillatelse for det aktuelle tiltak. For slik dispensasjon kan gis, skal berørte parter ha uttalt seg.

- For områder avsatt til formålene fremtidig frilandsbebyggelse, råstoffutvinning/massestok og industri skal disse sikres i forhold til jord- og skogbrukslovens bestemmelser, jfr. henholdsvis jordlovens §§ 54 og 55 og skogbrukslovens § 50.



Kommunesyrets behandling:

- Vedtatt 1. gang 20.11.84
- Revidert 1. gang 31.03.90
- Revidert 2. gang 04.04.95

• Gjensvika vannverk, som omfatter Langgløtta myr/næstogstet
 I disse områdene må det ikke foretas omdisponeringer som fører til at vannkvaliteten reduseres.

Plantemaforklaring

Jfr. Plan- og bygningsslovens (PBL) 20-4, første ledd nr. 1-6

Bygeområder		Områder for råstoffutvinning	
Ubyggingområde fridtsbyggelse		Masseutak	
Ubyggingområde industri		Gravedrift	
Bolig		Område for råstoffutvinning	
Disposisjonsplan			
Reguleringsplan			
Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)		Båndlagte områder	
LNF sone 1, meget streng holdning		Båndlagt, naturvern	
LNF sone 2, streng holdning		Båndlagt, kulturmiljø	
LNF sone 3, mindre streng holdning		Vassdrag vernet mot vassdragsutbygging	
LNF sone 4, lite streng holdning			
Kommunikasjoner			
		Mindre streng holdning	
		Lite streng holdning	

Generell tegnforklaring

Riksgrense		Merket sli	
Fylkesgrense		Sti	
Kommunegrense		Tellekurve (100 m)	
Nasjonsparegrense		Høydekurve	
Riktsvei		Trigonometrisk punkt	
Fylkesvei		× Høydepunkt	
Kommunal vei		• Kirke	
Privat- og skogsblivei med bom		• Hus, gard	
		• Hylle, støler	
		• Denning	



Målestokk 1 : 100 000



Urtmaling og digital kartografi Kartfokus AS, Steinkjer.
 Kartgrunnet N50 og N250. Status berørte. Tilsethet ID561002ND005.
 Foto: Per Helge Volden. Trykk: Vannbilde, Tryksten AS 1996

Plantemaforklaring

Jfr. Plan- og bygninglovens (PBL) 20-4, første ledd nr. 1-6

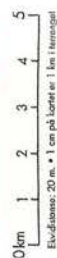
Byggeområder		Områder for råstoffutvinning	
	Utbysingsområde fritidsbebyggelse		Massetuttak
	Utbysingsområde industri		Grovedrift
	Boiligg		Område for råstoffutvinning
	Disposisjonsplan		
	Reguleringsplan		
Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)		Båndlagte områder	
	LNF sone 1, meget streng holdning		Båndlagt, naturvern
	LNF sone 2, streng holdning		Båndlagt, kulturelle
	LNF sone 3, mindre streng holdning		Vassdrag vernet mot vassdragsutbygging
	LNF sone 4, lite streng holdning		
Kommunikasjoner			
	Mindre streng holdning		
	Lite streng holdning		

Generell tegnforklaring

	Riksgrense		Merket sti
	Fylkesgrense		Sti
	Kommunegrense		Tellekurve (100 m)
	Nasjonalparkgrense		Høydekurve
	Riksvei		Trigonometrisk punkt
	Fylkesvei		Høydepunkt
	Kommunal vei		Kirke
	Privat og skogstvei med barm		Hus, gard
			Hytte, søter
			Demning



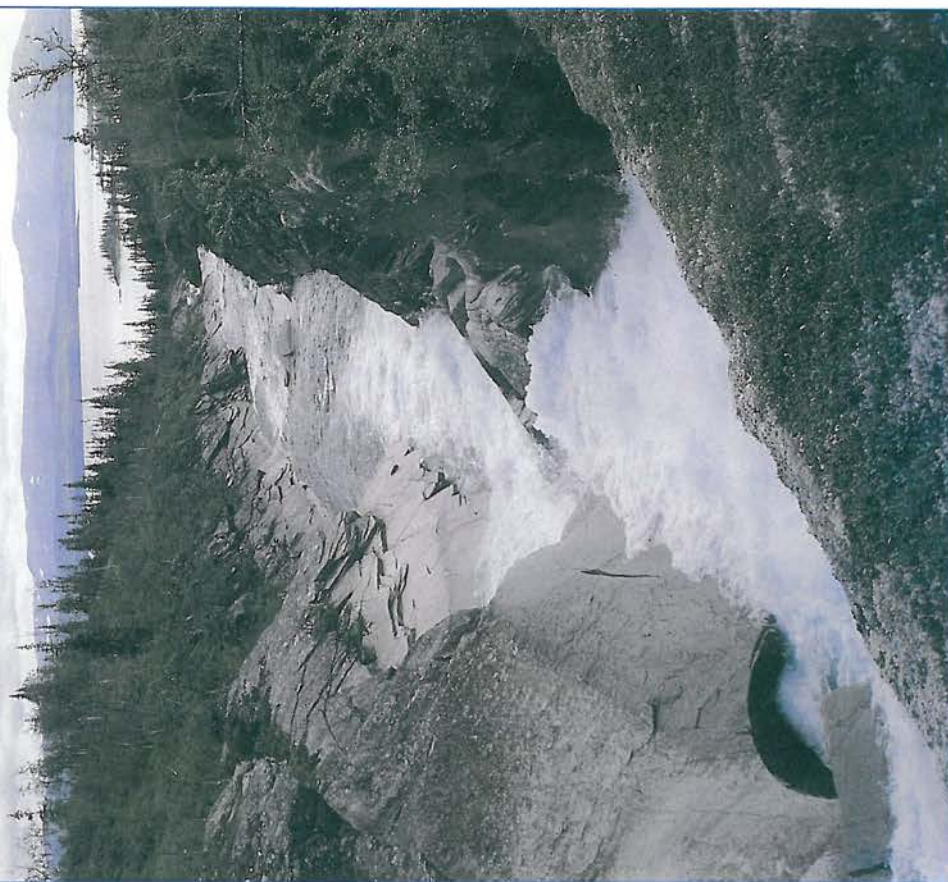
Målestokk 1 : 100 000



Uttømming og digital kartografi Kartfokus AS, Steinkjer.
Kartgrunnlag N50 og N250. Stensjøen kartverk. Tilføyle D261022N005.
Foto: Per Helge Vollmo. Trykk: Wennerberg Trykkeri AS 1996



Kommuneplanens arealdel
Røyrvik kommune





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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. PLUSdekningen 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Båstangveien 16
7893 SKOROVATN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre