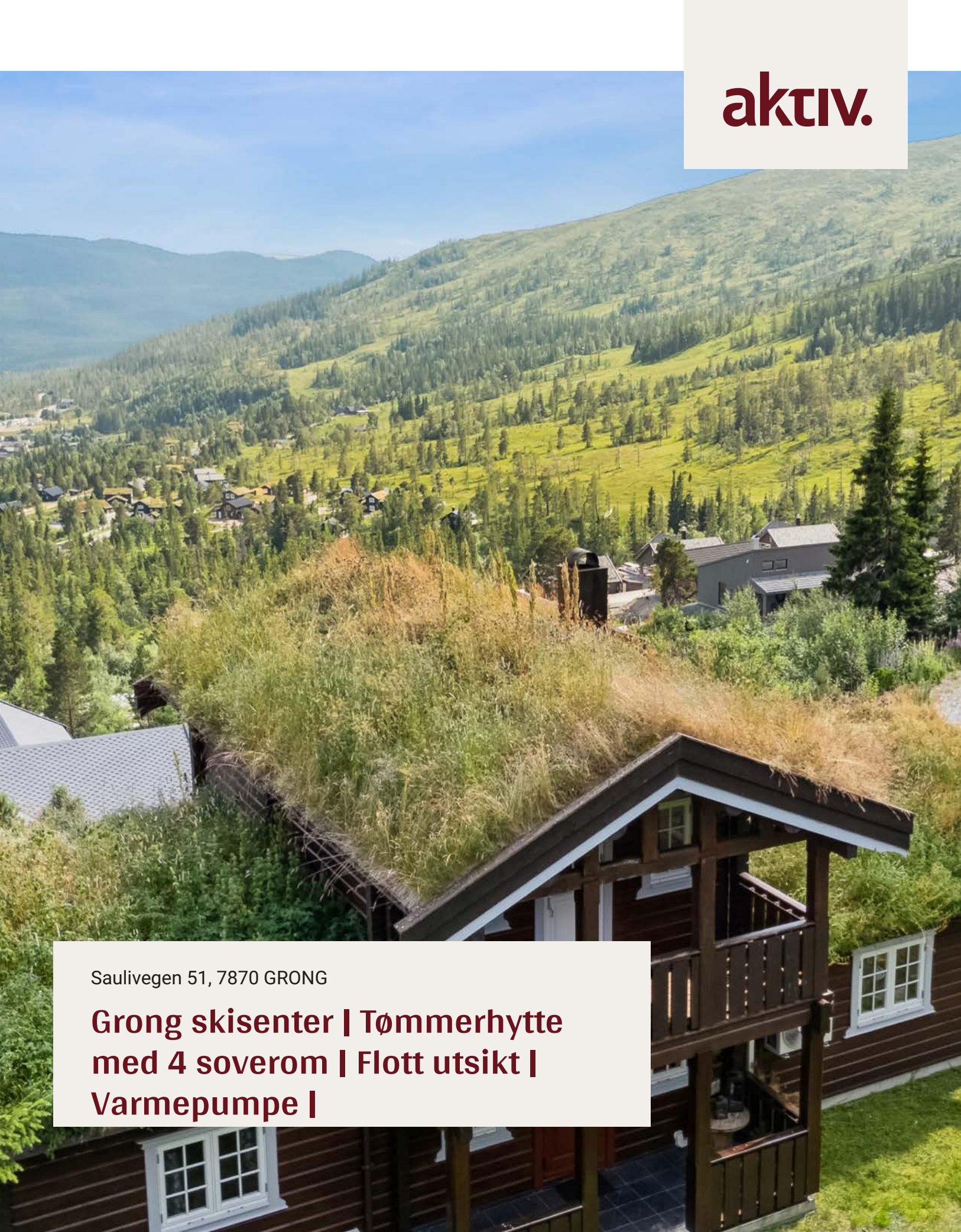


The image shows a beautiful mountain landscape. In the foreground, a dark brown wooden cabin with a balcony and white window frames is partially visible. The cabin's roof is covered with tall, dry grass. Behind the cabin, a lush green valley stretches out, dotted with small houses and surrounded by dense evergreen forests. In the background, rolling green hills and mountains are visible under a clear blue sky.

aktiv.

Saulivegen 51, 7870 GRONG

**Grong skisenter | Tømmerhytte
med 4 soverom | Flott utsikt |
Varmepumpe |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 948 600,-
Årlig festeavgift: Kr 6 315,-
Selger: Erik Hatling
Siri Elise Haugen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 102/102 kvm
Tomtstr.: 914.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 251
Oppdragsnr.: 1706250070

Din nye hytte?

Eiendommen ligger som del av et nyere hyttefelt ved Grong skisenter. Hytten ligger høyt i terrenget med flott utsikt mot Sandøla og Formofoss i øst. Meget bra utsikt med gode lys og solforhold. Det er også etablert Bjørgan Diskgolfpark (18 hulls) i alpinbakken, en fin sommeraktivitet for hele familien. Ski og skiskytteranlegg like nedenfor alpinanlegget. Helårs tur og friluftsområder rett utenfor døra.

Tømmerhytte som framstår med en fin stil og god standard. Boligen har romslig planløsning med 4 soverom, 2 stuer og stor hall. Flott peisinsats på stue og ellers oppvarming via varmepumpe og varmekabler i gulv på bad og i hall.

Inneholder:

1.etasje: Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue.
2.etasje: Loftstue, Soverom, Soverom 2.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse	22
Tilstandsrapport	38
Energiattest	60
Egenerklæring	66
Tinglyst festekontrakt	71
Tilleggsavtale til festekontrakt	73
Brev fra Bjørgan Hytteforening	75
Kommunale avgifter	76
Matrikelbrev	77
Tegninger mottatt fra kommunen	84
Ferdigattest	86
Utsnitt reguleringsplankart	87
Reguleringsbestemmelser	89
Informasjon om Bjørgan Hytteforening	92
Nabolagsprofil	95
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m²

2. etasje

BRA-i: 28 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

2. etasje

7 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

914.9 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Grunneier/bortfester: Johannes Østerås

Årlig festeavgift: kr. 6.315,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2027

Festekontrakten utløper: Ikke avtalt

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2027. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 1.000,- dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 6 315

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et nyere hyttefelt ved Grong skisenter. Hytten ligger høyt i terrenget med flott utsikt mot Sandøla og Formofoss i øst. Meget bra utsikt med gode lys og solforhold. Det er også etablert Bjørgan Diskgolfpark (18 hulls) i alpinbakken, en fin sommeraktivitet for hele familien. Ski og skiskytteranlegg like nedenfor alpinanlegget. Helårs tur og friluftsområder rett utenfor døra.

Adkomst

Det er 2 adkomstveier til hytta.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur (ringmur) i lettklinkerblokker. Det er fylt i masser og støpt plate innefor ringmuren.

Varmtaksløsning (kompakttak) med helsveiset membran og torv. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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:

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik: Sprosser har stedvis begynt å løsne. Det er en del værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Innfesting av løse sprosser må gjøres.

Overflatebehandling må utføres.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør.

Aluminiums balkongdør i 1. etasje er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Balkongdør i første etasje tar i terskel.

Det registreres noe værslitasje på dører av tre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Balkongdør i første etasje må justeres.

Overflatebehandling må påregnes på øvrige dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

På bygget tidspunktet var det krav om en rekke verkshøyde på 90 cm det er per i dag en høyde på 80 cm, det vil si at høyden ikke tilfredsstiller kravet som var på byggetidspunktet, og rekkverk må endres for å tilfredsstille det kravet som var den gang.

Overflatebehandling anbefales utført.

Flislagt terrasse ved inngangsparti

Det er etablert en flislagt terrasse ved inngangsparti. Flisene er lagt på støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre avskallinger på enkelte fliser i ytterkant av terrassen, og noe oppsprukkede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadde fliser og skadde fuger bør skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i 1. etasje er støpte.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles en høydeforskjell på cirka 17 mm innenfor en lengde på 2 m ved trapp i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet observeres over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.

For å få TG-1 må høydeforskjell rettes opp.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke er nærmere brennbart materialet enn 30 cm, men dette er kompensert for med sotlukestein. Dette regnes derfor ikke som et avvik.

Ubrennbar plate/steinhelle foran peisen er for kort. Den er pr i dag ca 20 fra innlegg på peisen. Kravet er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres en større ubrennbar plate/helle foran innlegget på peisen for å tilfredsstille kravet mtp avstand til brennbart materiale.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom stue og gang, og dør til et soverom oppe, tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

1. etasje - Bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra dør til dusjkabinett. Fallet er ikke målt helt til sluk da denne er under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- 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.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall mot sluk ved dusjkabinett.

Ved en eventuell lekkasje kan det være fare for at vann kommer ut av rommet da det er lite fall på gulvet, og detver ikke etablert opphøyd vanntett sjikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Andre tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Høyere vanntett sjikt ved dør anbefales etablert.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og er derfor ikke kontrollert, bruk av membran er heller derfor ikke fastslått.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Kontroll av sluk og membran anbefales gjennomført når det er mulig.

1. etasje - Kjøkken

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Avløpsanlegget er kun luftet med vakumventil, og ikke over tak.
- Vakumventilen er plassert i skap under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lovlighet:

Fritidsbolig

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 08.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1.etasje:

Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue.

2.etasje:

Loftstue, Soverom, Soverom 2.

Standard

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Innvendige vegger av tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Furugulv har noen bruksmerker etter møbler og ved, men ikke ut over det som kan forventes med tanke på bruk og alder. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 08.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer i boligen under visning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Her kan man velge trådløst bredbånd fra flere leverandører.

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Eika.

Polisenummer

6301933

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

Oppvarming av vedovn/peis og varmepumpe luft/luft på i hall. Varmekabler i gulv bad, hall og kjøkken.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 15 818

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 642 833

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Det er årlig avgift til Bjørgan Hytteforening på kr. 4300,-

Dette inkluderer inntil 3 registreringsnummer i bom /kontingent.

Brøyting av innkjørsel faktureres eier nå i juni.

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 23, bruksnummer 251 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/23/251:

20.04.2007 - Dokumentnr: 2487 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 5 000

Tomteverdi kr.145.000,-

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

20.04.2007 - Dokumentnr: 2487 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 5 000

Tomteverdi kr.145.000,-

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

20.04.2007 - Dokumentnr: 2486 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:23 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 36983 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:23 Bnr:251

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.12.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.12.2012.

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.

Privat vei som driftes av hytteforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bjørgåa hyttefelt datert 21.11.2012 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

98 600 (Omkostninger totalt)

114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 948 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 964 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 967 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 750 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk. (kr 3 500,- for enkeltur fra Namsos)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 400 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Totalt kr: 105 880

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

Torleif Sommerseth
Avdelingsleder/Megler
torleif.sommerseth@aktiv.no
Tlf: 928 06 396

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

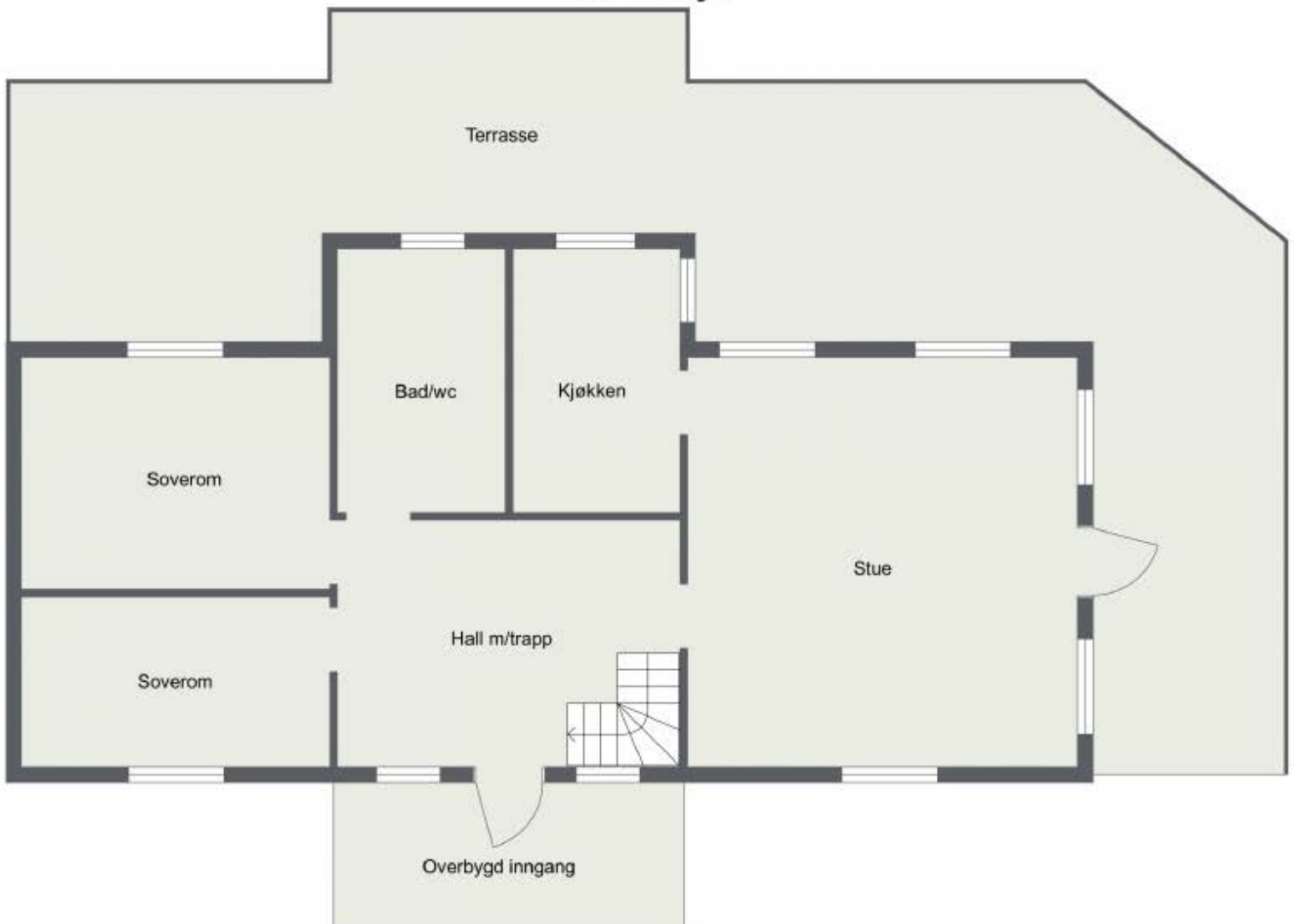
29.08.2025





Saulivegen 51

1. Etasje











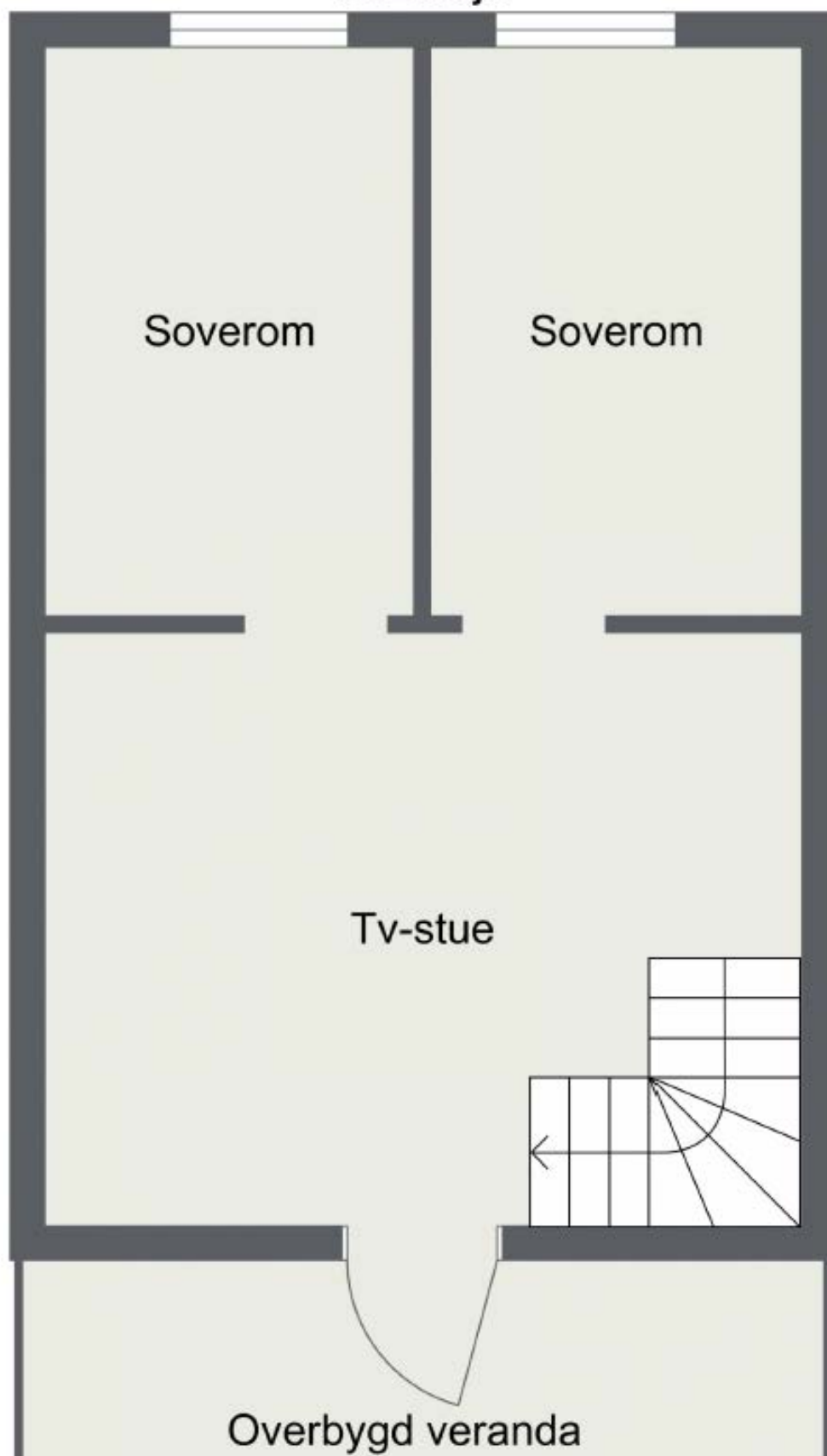






Saulivegen 51

2. Etasje













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

 Saulivegen 51, 7870 GRONG

 GRONG kommune

 gnr. 23, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 21983-1102

Referansenummer: X08908

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Vidar Nordgård



Norconsult 

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.

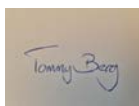
Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



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

Fritidsbolig fra 2008 som er jevnlig vedlikeholdt.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det med torvteking er vanskelig å si noe om tilstand uten å løfte/flytte på torv.
Vannbord ved vindskier og langs raft på taket bør overflatebehandles.
Takrenner er skjult i takkonstruksjonen.
Nedløpsrør av stål med kontrollert avløp til grunnen.
Heldekkende pipebeslag av kobber.
Da det er etablert torvtak er inspeksjon av utførelsen av pipebeslaget ned mot taket ikke mulig å kontrollere.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.
Varmtaksløsning (kompaktak) med helsveiset membran og torv.
Oppbygging av konstruksjonen mht dampspærre, isolering og utvendige tettestanordninger er ikke kontrollert.
Takkonstruksjonen er kun inspisert fra undersiden. Det er ikke registrert avvik på befaringen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør.
Aluminiums balkongdør i 1. etasje er fra 2014.
Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.
Det er etablert en flislagt terrasse ved inngangsparti. Flisene er lagt på støpt dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Innvendige vegger av tømmer.
Innvendige tak har trepanel.
Furugulv har noen bruksmerker etter møbler og ved, men ikke ut over det som kan forventes med tanke på bruk og alder.
Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i 1. etasje er støpte.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det opplyses om at vegger på badet ikke er bygd for å tåle belastningen av fritt vann da det er tømmervegger. Ved en bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes for å tåle dette.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Fortsatt bruk av tett dusjkabinett er en forutsetning for å unngå skader på vegger.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra dør til dusjkabinett. Fallet er ikke målt helt til sluk da denne er under dusjkabinettet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og

dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt av veggkonstruksjonen er av tømmer. Det er foretatt pigg målinger av trevirke ved dusjkabinett uten å finne avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har noen mindre bruksmerker.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i kasse med varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Undertegnede har ikke kunnet fastslå alder på varmepumpen, men den fungerte som tiltenkt på befaringen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken står på badet. Tanken er innkasset, så inspeksjonen er begrenset til luker i innkassingen.
Det er på boligen foretatt 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.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap på soverom.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Dreneringen er fra 2008.
Bygningen har grunnmur (ringmur) i lettklinkerblokker. Det er fylt i masser og støpt plate innefor ringmuren.
Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.
Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at det er termostatstyrte varmekabler i hall, kjøkken og på bad. På stue og soverom er det oppført tilfarergulv med 5 cm isolasjon på betongplaten.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

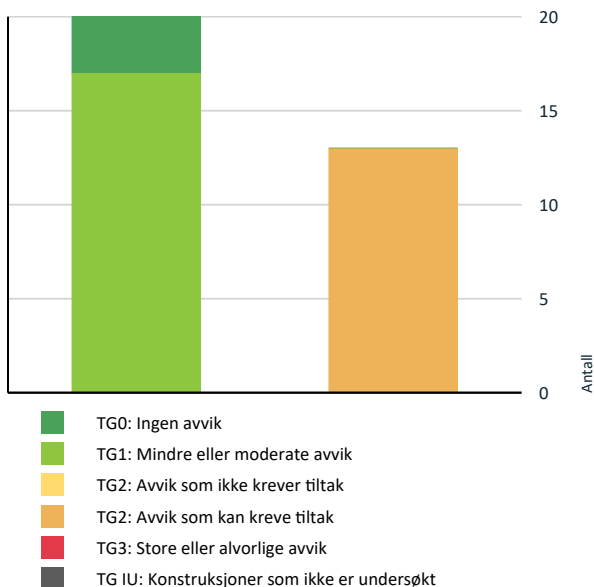
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Sprosser har stedvis begynt å løsne.

Det er en del værslitasje på vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er avvik:

Balkongdør i første etasje tar i terskel.

Det registreres noe værslitasje på dører av tre.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrassebord.



Utvendig > Flislagt terrasse ved inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe mindre avskallinger på enkelte fliser i ytterkant av terrassen, og noe oppsprukkede fuger.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles en høydeforskjell på cirka 17 mm innenfor en lengde på 2 m ved trapp i andre etasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sotluke er nærmere brennbart materialet enn 30 cm, men dette er kompensert for med sotlukestein. Dette regnes derfor ikke som et avvik.
Ubrennbar plate/steinhelle foran peisen er for kort. Den er pr i dag ca 20 fra innlegg på peisen. Kravet er 30 cm.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom stue og gang, og dør til et soverom oppe, tar i karm/terskel.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er kun luftet med vakumventil, og ikke over tak.

Vakumventilen er plassert i skap under kjøkkenbenk.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall mot sluk ved dusjkabinett.

Ved en eventuell lekkasje kan det være fare for at vann kommer ut av rommet da det er lite fall på gulvet, og detver ikke etablert opphøyd vanntett sjikt ved dør.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og er derfor ikke kontrollert, bruk av membran er heller derfor ikke fastslått.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Fritidsbruk.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt

Kommentar

Igangsettingstillatelse ble gitt i 2007 og hytten ble tatt i bruk i 2008. Begge deler opplyst på Ambita.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det med torvteking er vanskelig å si noe om tilstand uten å løfte/flytte på torv. Vannbord ved vindskier og langs raft på taket bør overflatebehandles.

Nedløp og beslag

Takrenner er skjult i takkonstruksjonen.

Nedløpsrør av stål med kontrollert avløp til grunnen.

Heldekkende pipebeslag av kobber.

Da det er etablert torvtak er inspeksjon av utførelsen av pipebeslaget ned mot taket ikke mulig å kontrollere.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Varmtaksløsning (kompakttak) med helsveiset membran og torv.

Oppbygging av konstruksjonen mht dampspærre, isolering og utvendige tettemanordninger er ikke kontrollert.

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra undersiden. Det er ikke registrert avvik på befaringen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Sprosser har stedvis begynt å løsne.
Det er en del værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Innfesting av løse sprosser må gjøres.
Overflatebehandling må utføres.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør.
Aluminiums balkongdør i 1. etasje er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Balkongdør i første etasje tar i terskel.
Det registreres noe værslitasje på dører av tre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Balkongdør i første etasje må justeres.
Overflatebehandling må påregnes på øvrige dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrasebord.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

På byggetidspunktet var det krav om en rekke verkshøyde på 90 cm det er per i dag en høyde på 80 cm, det vil si at høyden ikke tilfredsstiller kravet som var på byggetidspunktet, og rekkverk må endres for å tilfredsstille det kravet som var den gang.
Overflatebehandling anbefales utført.

TG 2 Flislagt terrasse ved inngangsparti

Det er etablert en flislagt terrasse ved inngangsparti. Flisene er lagt på støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre avskallinger på enkelte fliser i ytterkant av terrassen, og noe oppsprukke fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadde fliser og skadde fuger bør skiftes ut

INNVENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Innvendige vegger av tømmer. Innvendige tak har trepanel. Furugulv har noen bruksmerker etter møbler og ved, men ikke ut over det som kan forventes med tanke på bruk og alder.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i 1. etasje er støpte.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles en høydeforskjell på cirka 17 mm innenfor en lengde på 2 m ved trapp i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet observeres over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.

For å få TG-1 må høydeforskjell rettes opp.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke er nærmere brennbart materialet enn 30 cm, men dette er kompensert for med sotlukestein. Dette regnes derfor ikke som et avvik.

Ubrennbar plate/steinhelle foran peisen er for kort. Den er pr i dag ca 20 fra innlegg på peisen. Kravet er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres en større ubrennbar plate/helle foran innlegget på peisen for å tilfredsstille kravet mtp avstand til brennbart materiale.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom stue og gang, og dør til et soverom oppe, tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det opplyses om at vegger på badet ikke er bygd for å tåle belastningen av fritt vann da det er tømmervegger. Ved en bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes for å tåle dette.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett er en forutsetning for å unngå skader på vegger.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra dør til dusjkabinett. Fallet er ikke målt helt til sluk da denne er under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- 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.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall mot sluk ved dusjkabinett.

Ved en eventuell lekkasje kan det være fare for at vann kommer ut av rommet da det er lite fall på gulvet, og detver ikke etablert opphøyd vanntett sjikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Andre tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Høyere vanntett sjikt ved dør anbefales etablert.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og er derfor ikke kontrollert, bruk av membran er heller derfor ikke fastslått.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kontroll av sluk og membran anbefales gjennomført når det er mulig.



Sluk er plassert under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt av veggkonstruksjonen er av tømmer. Det er foretatt pigg målinger av trevirke ved dusjkabinett uten å finne avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har noen mindre bruksmerker.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i kasse med varmtvannsbereder.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er kun luftet med vakumventil, og ikke over tak.
Vakumventilen er plassert i skap under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Undertegnede har ikke kunnet fastslå alder på varmepumpen, men den fungerte som tiltenkt på befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken står på badet. Tanken er innkasset, så inspeksjonen er begrenset til luker i innkassingen.

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 på boligen foretatt 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.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap på soverom.
Skjult installasjon.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Skjultanlegg fra byggeår. Dokumentasjon foreligger.

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.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur (ringmur) i lettklinkerblokker. Det er fylt i masser og støpt plate innenfor ringmuren. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at det er termostatstyrte varmekabler i hall, kjøkken og på bad. På stue og soverom er det oppforet tilfarergulv med 5 cm isolasjon på betongplaten.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

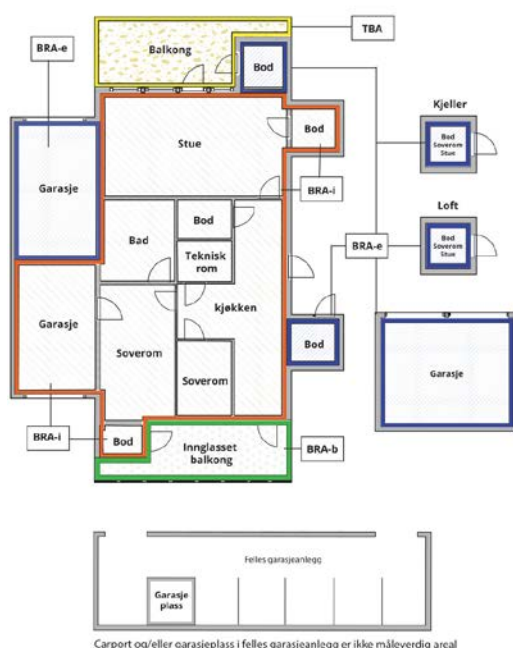
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74			74	60
2. etasje	28			28	7
SUM	102				67
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		
2. etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	23	251		0	914.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Saulivegen 51

Hjemmelshaver

Hatling Erik, Østerås Johannes, Haugen Siri Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er beliggende ved Grong skisenter - Bjørgan. Ca 14 km fra Grong sentrum og ca 80 km fra Steinkjer sentrum.
Fritidsboligen ligger i øvre del av hyttefeltet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 914,9 m².
Sørøstvendt tomt beliggende i skrånende terreng med gode lys- og solforhold.
Adkomst via privat veg på begge sider av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 700 000	2019	Opplyst i ambita.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Vedlagte skisser er enkle skisser av planløsningen på boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	

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 fuktinnhold 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/XO8908>

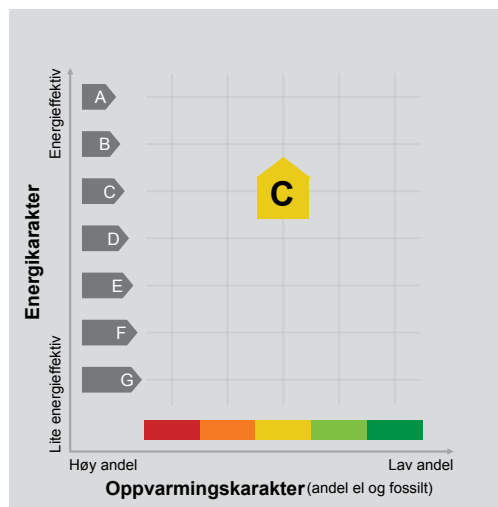
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Saulivegen 51
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	251
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18232332
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144693
Dato	08.07.2025



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

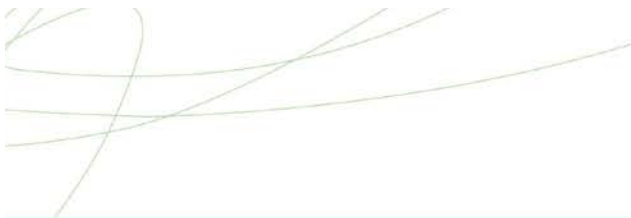
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner

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 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 102
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
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>). ~~Plikten til 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 elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 kjøleskap 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 varmeelementer 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Elise Haugen	Erik Hatling
Gateadresse	
Saulivegen 51	
Poststed	Postnr
GRONG	7870
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6301933

Document reference: 1706250070

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

Initialer selger: SEH, EH

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250070

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: 1706250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Elise Haugen	7718513f71240cf300e148a f33218ab1c8ed5235	17.07.2025 12:57:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
erik hatling	5aeab3f2234a8f762f9c6e 0103a50fd930554644	15.07.2025 14:28:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250070

- 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>


 Doknr: 2487 Tinglyst: 20.04.2007 Emb. 069
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

20 APR. 2007

NAMDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 2487

Festekontrakt

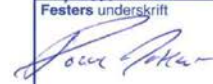
1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1742	GRONG	23	251	
Beskaffenhets				
☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☒ 2 Ubebyggd				
Hva skal grunnen brukes til?				
☐ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom	☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk
		☐ K Off. vei	☐ A Annet	
2. Bortfestes av				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn			Ideell andel
18 04 53	Tormod Lynum			
3. Til				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn			Ideell andel
05 11 69	Roger Johansen			50 %
19 02 74	Marianne K. Nilsen			50 %
4. Festeavgift pr. år				
Kr. 5000,-				
5. Festetid				
Antall år	Regnet fra – dato			
XXX	1.1.2007			
6. Panterett for festeavgiften ³⁾				
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		3	års forfalt festeavgift.	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter				
7. Supplerende tekst ⁴⁾				
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses				
Festeavgifta reguleres hvert 10. år i hht. konsumprisindeksen				
Tomteverdi: kr. 145.000				

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovlestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒	Kartforretning/målebrev	Datert
	☐	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert
			hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐	Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.	
	☒	Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.	
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som Ikke skal ting- lyses)	Se bestemmelser i avtale mellom partene datert 3.11.2006		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Grong 20.3.2007
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Tormod Lynum
Sted, dato	Namsos 28/3-07
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Roger Johansen
	Marianne K. Nilsen

Mellom grunneier Tormod Lylum

eier av tomteområdet på gnr/bnr 23/11 i Grong kommune, heretter kalt eier

og Roger Johansen

pers.nr.

adr. Fossbreennv. 22

heretter kalt tomtekjøper.

er det i dag inngått følgende

AVTALE

Tomta.

Tomtekjøper har tildelt tomt nr. 41 i Bjørgåa hyttefelt på Bjørgan.

Tomtas beliggenhet er blant de 48 utlagte tomtene på plankartet for hytteområdet "Bjørgåa" tilhørende grunneier Tormod Lylum. Hver tomt er på ca. 1000 m².

Feste/kjøp.

Tomtekjøper står fritt mellom å velge å feste eller kjøpe hyttetomta.

Dersom det velges å feste tomta er festeavgiften pr. kalenderår kr. 5000,- og reguleres hvert 10. år i hht. konsumprisindeksen. Ved kjøp er tomteprisen eks. grunnlagsinvesteringer kr. 150.000,-

Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift aksepterer tomtekjøper at andel av fellesinvesteringene som omfatter vannforsyning, strømforsyning, avløp og veger beløper seg til kr. 145.000,-.

Dette beløpet skal i sin helhet innbetales til grunneierne, som er forpliktet til å foreta utbygging av

- innregulerte veger i hyttefeltet
- framføring av vann- og kloakktilførsel
- framføring av elektrisk strøm.

Disse arbeidene forutsettes utført i samsvar med godkjente planer i hht. offentlige krav og regelverk og vil være utført innen 1.10.2006.

Tomtekjøpers andel av grunnlagsinvesteringene innbetales slik:

- a) Ved denne avtalens underskrift betaler tomtefester kr. 75.000 med 14 dagers betalingsfrist.
- b) Restbeløpet kr. 70.000,- forfaller deretter i sin helhet ved underskrift av ordinær festekontrakt eller skjøte avhengig av om en velger å feste eller kjøpe tomta.

Avtalen faller bort dersom ikke grunnlagsinvesteringene er innbetalt i hht. ovennevnte frister.

Avgifter/gebyrer

Alle gebyrer/avgifter i forbindelse med oppmåling av tomt, tilkoblingsavgift for vatn og kloakk samt strøm påhviler festeren.

Tomtekjøper forplikter seg også til å betale årsavgift til Grong kommune for vann- og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer utgifter til vedlikehold av fellesveger, snøbrøyting og renovasjon. Denne avgiften er gjenstand for regulering hvert år i takt med virkelige kostnader. Pr. 1.1.06 er denne avgiften på kr. 1500,- .

Bebyggelse

Tomtekjøper gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsmyndighetene i Grong . Forøvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

Vann, avløp og renovasjon.

Tomtekjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedrørende vann, avløp og renovasjon.

Veger, parkering, adkomst.

Tomtekjøper gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen.

Tinglysning.

Tomtekjøper er forpliktet til å inngå feste/kjøpskontrakt med grunneier. Kontrakt utstedes og tinglyses som heftelse på hovedeiendommen.. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakter og tinglysning dekkes av tomtekjøper.

Denne avtalen er utstedt i 2- to eksemplarer hvorav utbygger og tomtekjøper har ett hver.

Grong den 23.10.2006

Tormod Lynum (bortfester)

Namsø 3 / 11 2006

Ragnar Torsås Marianne K. Nisse

Tomtekjøper

Bjørgan Hytteforening

7801 Namsos

Vår referanse:
1706250070

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
25.06.2025

Megleropplysninger på Saulivegen 51 - gnr. 23, bnr. 251 (Ideell andel 1/1) i Grong kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

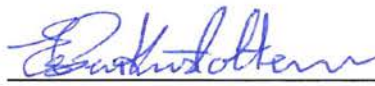
Navn	Adresse	Fødselsdato
Erik Hatling	Tyttebærvægen 15, 7712 Steinkjer	04.03.1977
Siri Elise Haugen	Tyttebærvægen 15, 7712 Steinkjer	06.09.1976

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Hytteforeningsavgift per ☐ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ ÅR		Kr	Forfaller:
		4300,-	Årlig i januar
Inkluderer Løst 3 regnr i lom/kontigent		Er det planlagt endringer av avgiften? ☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny avgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier: Brøtting av innkjørsel faktureres eier nå i Juni 2025.			

For Bjørgan Hytteforening

Namsos 25.06.25
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 01.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 251

Adresse: Saulivegen 51, 7870 GRONG

Referanse: 1706250070

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3477,50
Avløp		5050,00
Renovasjon		1611,25
Branntilsyn, feiing		265,00
Eiendomsskatt		5415,00

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	5045 - GRONG	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.07.2025 kl. 19:33
Gårdsnummer:	23	Produsert av:	Morten Neergård
Bruksnummer:	251	Attestert av:	Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		TOMT NR. 41							
Etableringsdato:		20.10.2006							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 23 / 251		914,9 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		201074	ØSTERÅS JOHANNES		Elstadvegen 239 7870 GRONG	1 / 1			
Fester		040377	HATLING ERIK	H0101	TYTTEBÆRVEGEN 15 7712 STEINKJER	1 / 2			
Fester		060976	HAUGEN SIRI ELISE	H0101	TYTTEBÆRVEGEN 15 7712 STEINKJER	1 / 2			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	7146437	659121		914,9 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring				
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status		Signatur		Dato		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Annen referanse						
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2018		Tinglyst		02.01.2018		smatmynd 01.01.2018	
Omnummerering				Omnummerert til:		5045 - 23/251			
				Omnummerert fra:		1742 - 23/251			
01.07.2025 19:33				Matrikkelbrev for 5045 - 23 / 251				Side 2 av 7	

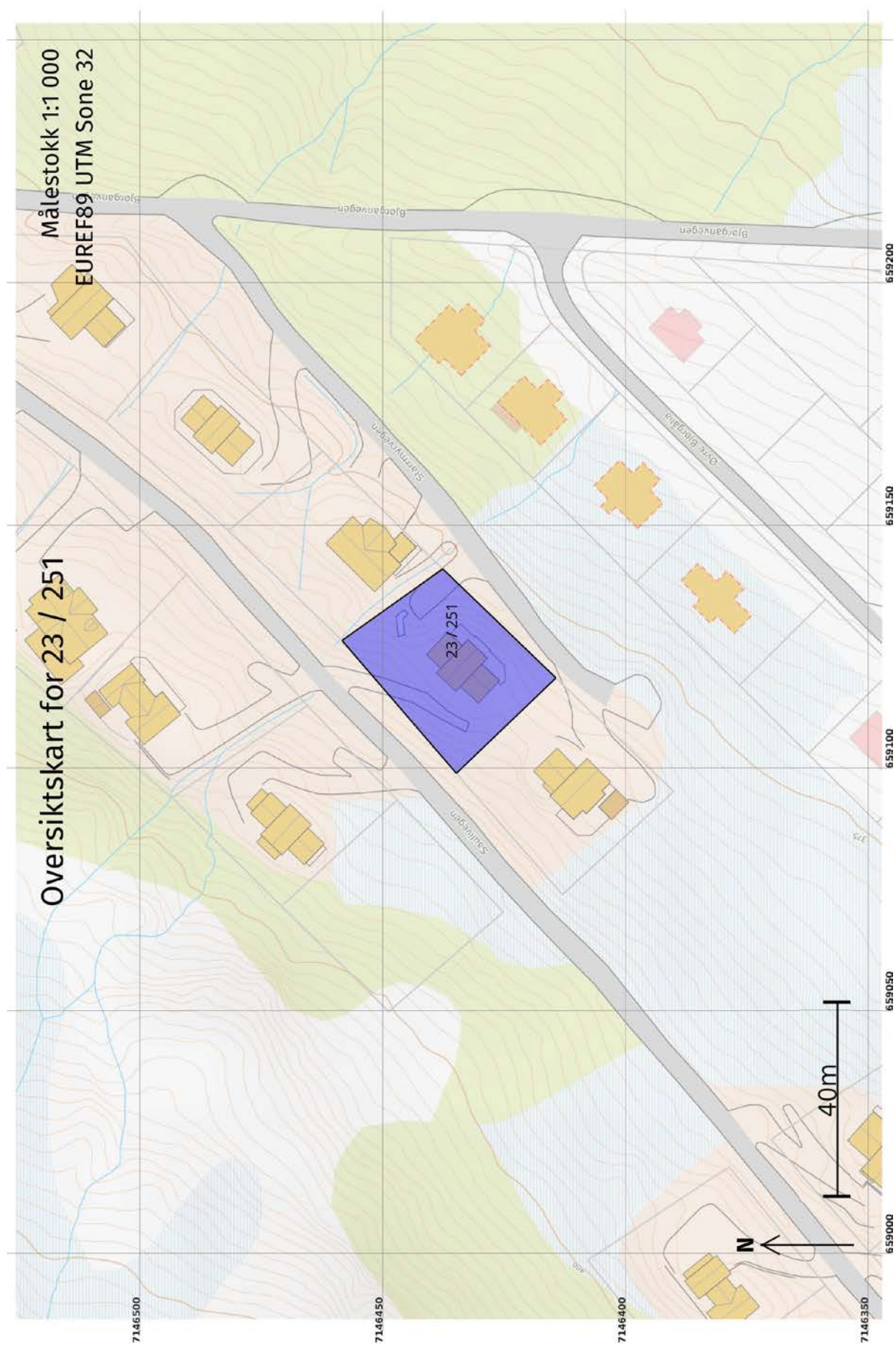
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			20.10.2006									
Kart- og delingsforretning			M1276									
Adresser			Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse			Saulivegen	42074	51					Grunnkrets	0104 Duun	Nei
										Stemmekrets:	1 Mediå	
										Kirkesokn:	09110503 GRONG	
										Postnr.område:	7870 GRONG	
										Tettsted:		
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Bygningsnr:			18 232 332		Bebygd areal:		96	Ant. boliger:	0	Datoer		21.08.2007
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		01.10.2007
Repr.punkt:			Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		100	Vannforsyning:	Tilkn. off.	lgangsettingstillatelse:		01.03.2008
			Nord: 7146437 Øst: 659121		Bruksareal totalt:		100		vannverk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:			Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:		0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:		17.08.2012
Næringsgruppe:			Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0		Nei			
Bygningsstatus:			Ferdigattest		Alternativt areal:		0					
Energikilder:			Elektrisitet		Alternativt areal 2:		0					
			Biobrensel									
Oppvarming:			Elektrisk									
			Annen oppvarming									
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H02	0	0	28	28	0	0	0	0	0			
H01	0	0	72	72	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												

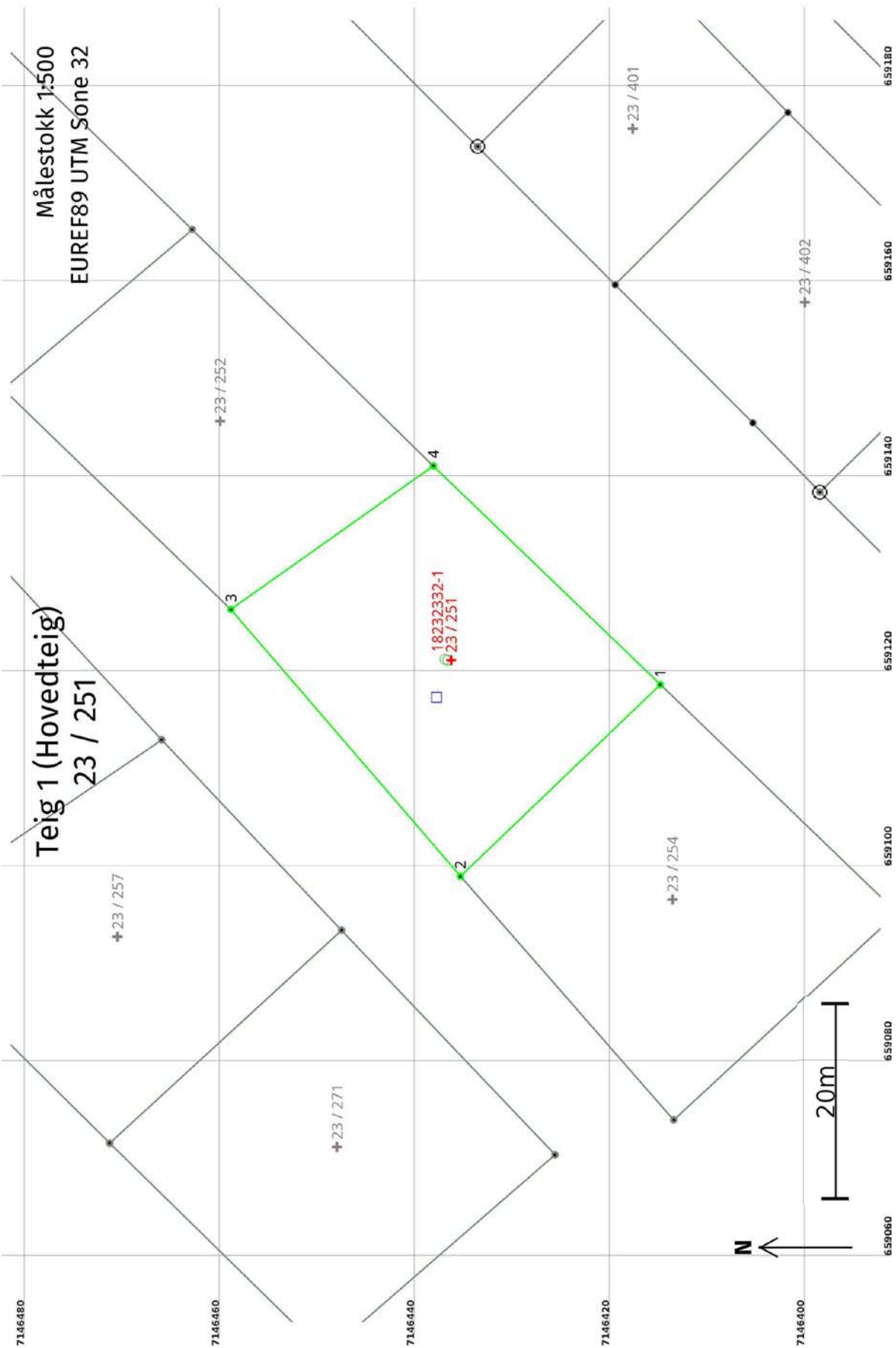
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42074 Saulivegen 51	H0101	Fritidsbolig	100	0	Kjøkken	0	0	23/251
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse					
Tiltakshaver	JOHANSEN ROGER							

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	18 232 332	Bebygd areal:	80	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	11.06.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	80	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7146437 Øst: 659121	Bruksareal totalt:	80		vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0		Nei	Bygningsnummer utgått:	14.05.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	80	80	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101			Fritidsbolig		80	0		0	0	23/251
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet							
Tiltakshaver			Johansen	Adresse							
				7800 NAMSOS							





Areal og koordinater

Areal: 914,9
Representasjonspunkt: Nord: 7146437 Øst: 659121
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

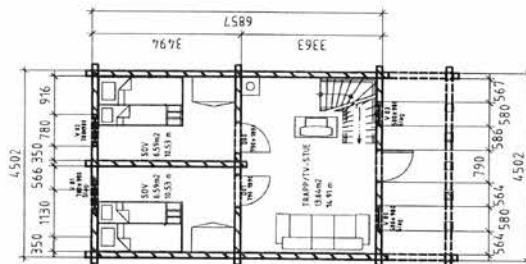
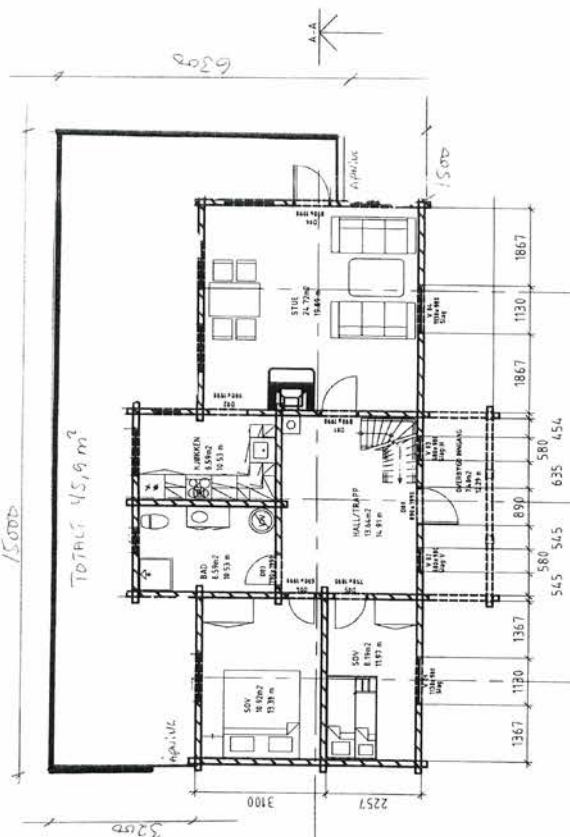
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7146415,21	659118,48	28,38	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7146435,69	659098,84		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7146459,21	659126,19	36,07	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7146438,46	659140,91	25,44	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			32,31	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

£2

RevNr	Revisjonsnote	Dato	Signatur	Kontroll
01	Diverse endringer	15.05.07	Jon S	

Høyde nettohøyde = 9,00 m



GEORGE KJØN RØROSHYTTA
PLAN, EIER/DYR/INTELLIGENS
Elev nr. 07/882 Dato 27/11-08
Elevnr. 07/882 Dato 27/11-08
Elevnr. 07/882 Dato 27/11-08

Brutto areal	110	Nettoareal	101,4	Behøvet areal	86,5	Største areal	8500	Modell	Christianus
Tegnet av	Jon S	Kontrollert	Jon S	Godeknet	Jon S	Største lengde	13500	Dato	13.05.07
Copyright	Røroshytta as				Fornærhet	7023	Største bredde	1100	Byggetid
Røroshytta as				Mesterbygg Namsos				PLAN	
2224 Tvede 72 45 03 00 Tvede, 47 72 40 07 01 www.roroshytta.no				Kunde Johansen Roger				Byggetid	
				Prosjekt				137x182	

Møblering og innredninger inngår ikke i leveransen fra Røroshytta AS. Slike elementer i tegningene er kun ment som eksempler og ikke som underlag for elektriker, rørlegger m.v.

Kommune
Grong kommune
7870 GRONG

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Journalnr; 07/882,12/1372

Anmelder (navn, adresse)
Mester-Bbygg as
Verftsgata 16,
7800 Namsos

Byggherre (navn, adresse)
Roger Johansen
Fossbrennveien 22,
7800 Namsos

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjergåa hytteområde	23	251		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
11.06.07	Nybygg	fritidsbolig	
Behandling/vedtak			Saksnr.
delegasjonsreglement			07/882

Kontrollrapport er levert i hht. pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet enn det byggetillatelse (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. I følge rapporten er fritidsboligen ferdigstilt. Planlagt anneks utgår. Merknader

Underskrift	
Sted	Stempel/underskrift
Grong	
Dato	avd.ing
17. august 2012	



Kopi sendt til		
☒ ansvarshavende	Navn	Adresse
	Bjørn Seem A/S	7870 Grong
	Rolf Thorsen	Alhusstrand, 7800 Namsos
☒ Tiltakshaver	Navn	Adresse
	Tiltakshaver	
	Navn	Adresse

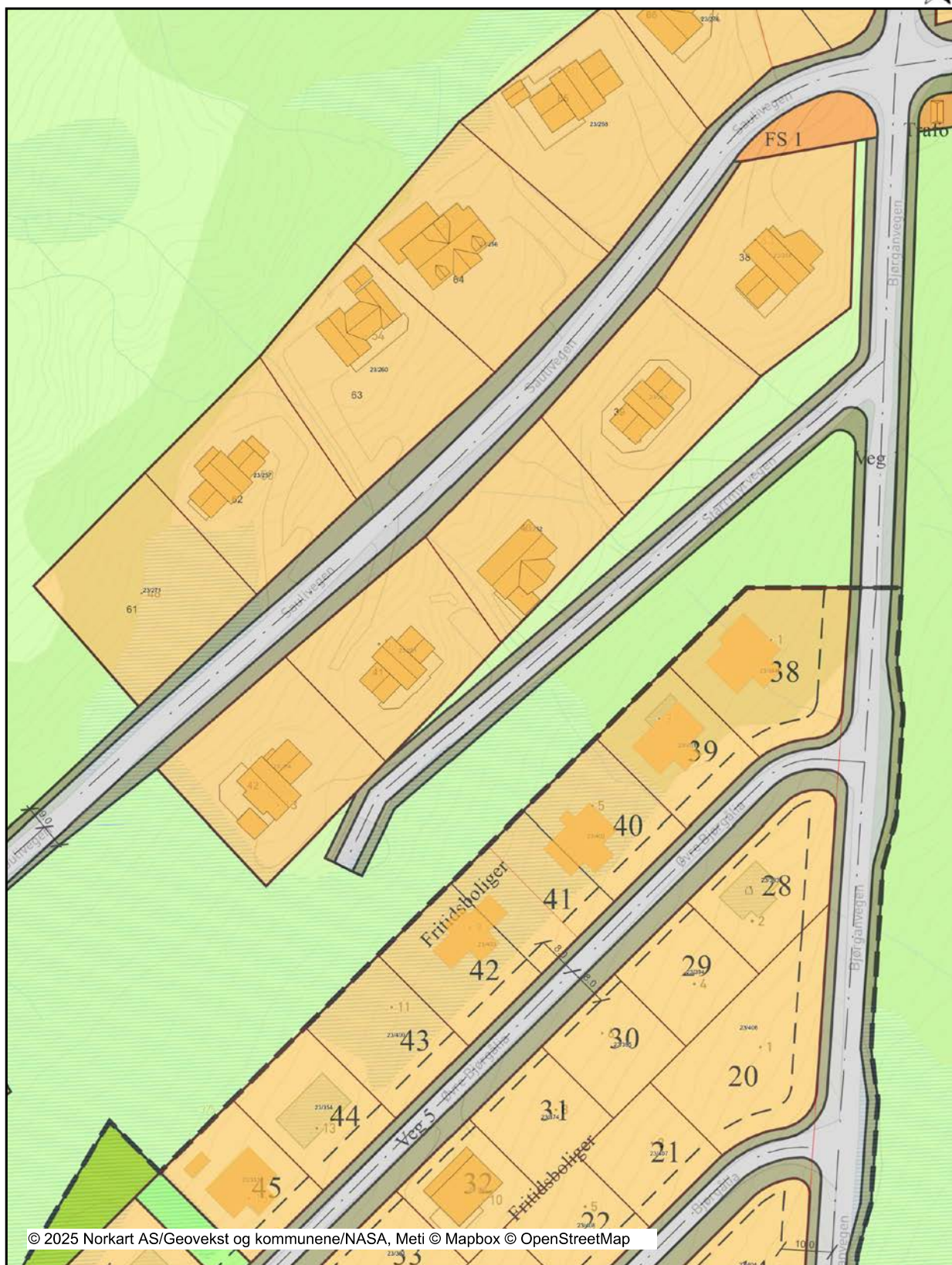


Kartutsnitt reguleringsplan Bjørgåa

Dato: 01.07.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §.</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Skianlegg
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infr</i>	
	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområ</i>	
	Landbruksformål
	Friluftformål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Annen bygning
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Reguleringsbestemmelser for Bjørgåa hyttefelt

Revidert jfr. vedtak i kommunestyret 06.05.04, sak 22/04
Endret jfr. vedtak i Hovedutvalg for utvikling 12.03.07, sak 24/07
Endret jfr. vedtak i Formannskapet 21.11.2012, sak 159/12

Reguleringsbestemmelser

1. INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som vist på plankartet.

2. BEBYGGELSEN OG PLASSERING

- a) Det tillates på hver tomt oppføring av uthus eller anneks på inntil 15 m².
Detaljplassing av uthus/anneks skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- b) Hvis terrengforholdene tilsier en annen fundamentering enn pæler kan det faste utvalg for plansaker godkjenne kjellerrom.

3. TERRENGTILPASSING

- a) Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha maksimal mønehøyde på 6,3 meter.
- b) Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 80 cm i flatt terreng og 120 cm i skrånende terreng.
- c) Det tillates ikke planering i større omfang enn det er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

4. ESTETIKK

- a) Bebyggelsen på hyttetomta skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.
- b) Farge på fasader og tak skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- c) Bygningene skal ha saltak med en takvinkel på mellom 18 og 35 grader.
- d) Taktekingen skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

5. GRAD AV UTNYTTING

Utnyttelsesgrad for hytteområder er fastsatt til %-BYA = 25%.

6. GJERDER

- a) For å bevare utmarkskarakteren, sikre beiterett og god adkomst er det forbudt å gjerde inn friluft- og landbruksområder.
- b) Inngjerding av hyttetomtene kan tillates ved oppsetting av skigard eller lignende.
- c) Gjerdehøyden skal ikke være over 1 m.
- d) Utforming og farge skal tilpasses omgivelsen.

7. ADKOMST

- a) Avkjørsel med inntil 2 biloppstillingsplasser kan anlegges på hver enkelt tomt.
- b) Adkomstveg fram til den enkelte hytte kan anlegges uten tillatelse fra det faste utvalg for plansaker.

8. BYGGEGRENSER

- a) Byggeavstand fra offentlige veger og private fellesveger skal være min 8,0 meter målt fra veg midtre.
- b) I frisiktsonen i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum på tilstøtende veger.
- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

9. GENERELT

- a) For å ivareta funksjonen som vernskog skal hogst begrenses til det som er nødvendig for gjennomføringen av bygge- og anleggstiltak i samsvar med planen, og for å sikre tilfredsstillende sol- og lysforhold på tomtene. For ordinær skogdrift gjelder Grong kommunes bestemmelser om hogst i vernskog.
- b) I god tid før anleggsarbeidene settes i gang, må forholdene til automatisk fredede kulturminner avklares. Dette gjøres gjennom en arkeologisk overflaterregistrering av hele planområdet. Ved eventuelle funn forelegges saken for Riksantikvaren gjennom fylkeskommunen for å avklare frigivning i henhold til Kulturminnelovens § 8.

Dersom det i forbindelse med aktivitet i planområdet oppdages fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeid/tiltak innenfor området gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8 – 2.ledd.

10. HENSYNSSONE – FLOM-/SKREDFARE

Innenfor skravert område for skred- og flomfare er det ikke tillatt å anlegge bygninger for opphold. Det tillates oppført anlegg for sikring av skiovergang over Bjørgåa.

LÅA, 05.11.2012



Velkommen til Bjørgan Hytteforening

Velkommen som hytteeier på Bjørgan. Hytteeierne er organisert i Bjørgan hytteforening, heretter BHF.

BHF har som formål å verne om medlemmenes interesser og felles rettigheter, arbeide for vedlikehold og brøyting av veinettet.

Årsmøte avholdes i høstferieuken hvert år – fortrinnsvis siste helgen.

Bjørgan hytteforening

Medlemskap er obligatorisk for hytteeiere som har hytter i området hvor BHF har ansvar for fellesveiene.

BHF administrerer og drifter det private veinettet som et veilag, hvor alle hytteeiere obligatorisk er tilsluttet. BHF organiserer også brøyting av privat innkjørsler og gårdsplasser, noe som er en frivillig ordning.

BHF ønsker å være en samlende enhet for hytteeierne for å representere dem i aktuelle saker og bidra til økt aktiviteter på Bjørgan.

Informasjons- og kommunikasjonskanaler

BHF har epostkonto for kommunikasjon med styret: bjorganhytteforening@gmail.com. Dette er den offisielle kommunikasjonskanalen med hytteforeninga.

I tillegg har BHF en facebookgruppe – *Bjørgan hytteforening*, som benyttes for å gi informasjon fra styret og annen kommunikasjon mellom hytteeierne.

Brøyting

BHF har inngått brøyteavtale med Ole Johan Lysberg i Overhalla. Avtalen innebærer at fellesveiene skal brøytes og evt strøs etter behov. Det er ikke satt noen minimums snødybde for når det skal brøytes da kvaliteten på snøen kan variere og således kreve brøyting på ulik dybde. Det er opp til Lysberg å vurdere dette selvstendig eller i samråd med styret i BHF.

Private innkjørsler, gårdsplasser og parkeringsplasser skal være brøytet til hver helg innen fredag kl. 15:00. Brøyter kan ut fra værmelding vurdere om det er hensiktsmessig å starte brøyting tidligere enn fredag. Det er mulig å bestille brøyting via Mlogg app om man kommer tidligere enn fredag. Dersom dette lar seg kombinere med annen brøyting, blir innkjørselen tatt. Snøfall etter ankomst må håndteres av den enkelte.



Brøyting som bestilles utover denne ordningen vil bli fakturert den enkelte hytteeier direkte fra BHF. Dersom din veg eller gårdsplass ikke har blitt åpnet innen fredag kl. 15:00 må du ta kontakt med brøytemannskapet direkte:

Beredskapstelefon: 913 23 106

mLOGG Fritid – Brøyteapp, hver hytteeier har en bruker knyttet til sitt mobilnummer. Der ser man når gårdsplassen ble brøytet sist og man kan melde fra om man kommer tidligere.

NB: Ordinær fredagsbrøyting skal ikke bestilles i APP.

Registrering av nye hyttebyggere og hytteeiere

Hytteforeninga har et medlemsregister som vi ber om hjelp til å holde oppdatert. Vi setter derfor pris på at dere tar kontakt på e-postkontoen når dere har begynt å bygge hytte eller kjøpt hytte.

Opplysningene vi behøver er: Navn, g.nr/br.nr, telefonnummer og epostadresse, hytteadresse, og om dere ønsker å delta i ordning for felles brøyting av innkjørsel.

Dette koster det å være medlem av Bjørgan Hytteforening

Kontingenten faktureres sammen med eventuelt andre avgifter slik som veivedlikehold, brøyting og bom. Fakturering er delt opp to ganger årlig, februar og juni.

Medlemskontingenten til hytteforeninga er kr 300 pr hytte.

Nye hytters eiere belastes som engangssum kr 10 000,- første året de er i Bjørgan, dersom ikke summen er tatt inn via selger/entreprenør. Dette gjelder fra 1.6. 2019.

Satser for vedlikehold og brøyting av felles veier er per 1.1.21 kr 4000,- per hytte. Brøyting av innkjørsel (for de som er med på felles brøyteordning) fastsettes ut fra hvor tidkrevende innkjørselen vurderes å være. Hytter uten egen innkjørsel behøver parkeringsplass for biler tilhørende hytter, og belastes minstesats for innkjørsler. Begge satsene justeres årlig i forhold til konsumprisindeks.

Hytteeiers ansvar

Eier av hytte har ansvar for stikkrenner under sine private innkjørsler. Dette, ødelagte og manglende stikkrenner og manglende vedlikehold av disse medfører hvert år store utgifter for BHF som følge av skader på hovedveinettet når vannet må lage sine egne veier.

Det anbefales ved nyetableringer eller utskiftning av stikkrenner å ikke bruke rør med mindre diameter enn 300 mm.



Bom og adgang til det private veinettet:

Vi har ingen fysisk bom, men en automatisk bomstasjon som leser bilens registreringsnummer for innkreving av veiavgift. Tjenesten leveres av YOPARK, og du som hytteeier betaler kr 4.000,- i årlig felleskostnad for vedlikehold av felles veiene på egen giro til BHF. Derfor skal du opprette profil på yopark.no, hvor du kjøper ett hytteeierabonnement, der kan du legge inn inntil 3 kjøretøy. og Husk å huke av for automatisk fornyelse av abonnementet.

I forbindelse med bestilling av nytt abonnement legger du hytteadressen og eventuelt navn på tidligere eier i kommentarfeltet på kjøpsiden. BHF vil deaktivere tidligere eiers abonnement.

Denne tilgangen er personlig, og kjøretøyet skal være knyttet til deg som eier av fritidsboligen eller dine barn. Videre salg eller deling av abonnementer til andre er ikke tillatt. BHF vil utføre kontroller og mislighold vil kunne medføre overtredelsesgebyr med kr 2.000,-.

Engangsavgift bom, kr 1.000,- nye hytter, om hytta er brukt er engangsavgift til bommen betalt. Dersom hytta er ny må engangsavgiften kr. 1000,- betales. BHF må ha beskjed om det er kjøper eller selger som skal betale engangsavgiften.

BHF trenger gårds- og bruksnummer for registrering i systemet av nye hytter.
Det er nok å oppgi adresse for de som er kjøpt brukt hytte.

Fiskekort i Sanddøla

På forsommeren avtales en ordning der medlemmer av BHF kan kjøpe inntil 4 fiskekort per hytte for fiske i Sanddøla. Ordningen forutsetter et visst minimum av solgte kort og kunngjøres på FB Bjørgan Hytteforening.

Arild Opdal har administrert denne ordningen de senere år og interesserte melder sin interesse til han arild.opdal@moller.no

Prisen er kr.1000,- pr. kort! Overfør til kontonummer. 4448.14.84623 Merk betaling med fiskekort og hytteadresse eller gnr/bnr.

Styret Bjørgan hytteforening 2023-2024

Espen Kristoffersen, leder 472 64 580

2023/2024 Styremedlemmer:

Erik Dahl, Narve Valseth Næss, Janne Solbakk og Knut Erik Henrikø.

Nabolagsprofil

Saulivegen 51

Høyde over havet

382 m



Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	50 min	🚗
🚆 Grong stasjon Linje F7	15 min 12.7 km	🚗
🚆 Bjørgan vegdele Linje 610, 612, 690	6 min 3.2 km	🚗
🚆 Formofoss Linje 610	7 min 5 km	🚗

Avstand til byer

Namsos	58 min	🚗
Steinkjer	1 t 3 min	🚗
Trondheim	2 t 50 min	🚗

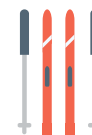
Ladepunkt for el-bil

🚗 Grong gård gjestegård	14 min	🚗
🚗 EVBox Grongvegen 50	14 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 927 m
- 49 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Grong skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

Skiutleie og sportsbutikk	2 min	🚗
Tømmeråsfossen/Tømmeråshøla ...	13 min	🚗

Sport

⚽ Tømmerås balløkke Ballspill	13 min	🚗 11.3 km
⚽ Grong barne- og ungdomsskole Ballspill, fotball	14 min	🚗 13.1 km
🏊 Push Treningssenter Grong	15 min	🚗
🏊 Pulsgården	23 min	🚗

Dagligvare

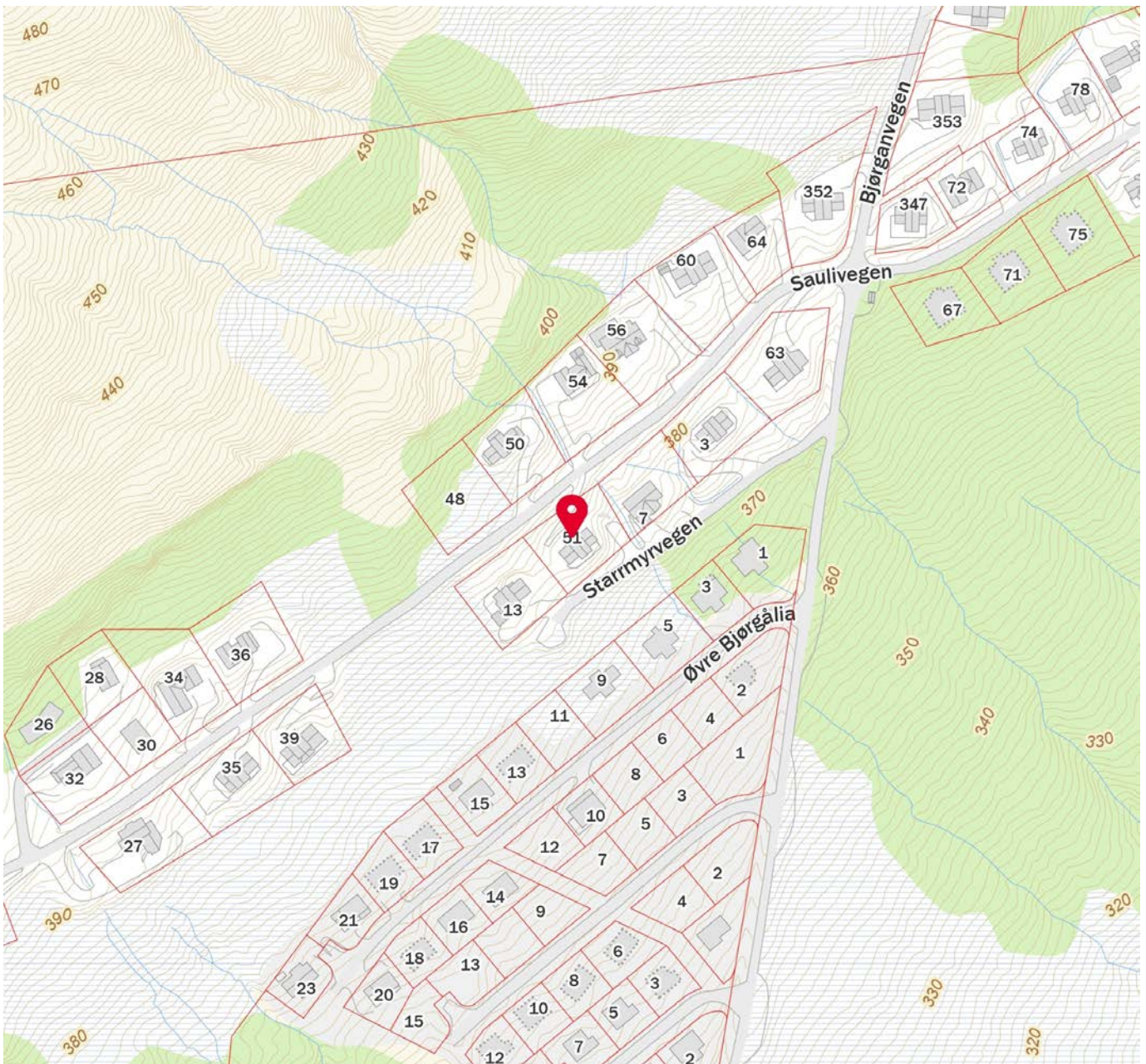
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 12.9 km
Coop Extra Grong PostNord	15 min	🚗 13.3 km

Varer/Tjenester

🛒 Grong Kjøpesenter	15 min	🚗
---------------------	--------	---



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





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. Veggglamper, 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: Saulivegen 51
7870 GRONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@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