



aktiv.

Rørliveien 17, 7898 LIMINGEN

**Børgefjellsenteret - Fritidsbolig
med fin og solrik beliggenhet. Flott
utsikt!**



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 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 140,-
Total ink omk.: Kr 2 656 140,-
Årlig festeavgift: Kr 4 000,-
Selger: Jorunn Merethe Holth
Riseth

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 69/72 kvm
Tomtstr.: 1018.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 302
Oppdragsnr.: 1706250125

Din nye hytte?

Fritidsbolig med flott og solrik beliggenhet i etablert hyttfelt med både alpinbakke, skiløyper, sykkelløyper og aktivitetspark (vannpark på sommer). I Røyrvik har man gode forhold for jakt, fiske og friluftsliv hele året. Børgefjell nasjonalpark ligger i nærheten av hyttfeltet. Området er kjent for sine fiskevann og uberørte natur.

Boligen framstår som meget pent brukt og godt vedlikeholdt. Boligen har god og tidsriktig standard.

Inneholder:

Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom. Bod.

Hems med soverom og TV-stue.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Tegninger mottatt fra kommunen	68
Ferdigattest	72
Tinglyst festekontrakt	74
Festeopplysninger	81
El-opplysninger fra Tensio	83
Opplysninger pipe/ildsted	84
Matrikkelrapport	85
Opplysninger fra kommunen	92
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	94
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

2. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

Hems: Soverom og TV-stue.

Hemsens GUA er 43 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) er 43 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Kommentar:

2. etg. med mye som skråhimling med høyeste nivå flat himling 1,85 m. Kottvegger 85 cm.

Minimum målbar høyde er 1,9 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra

takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1018.6 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Reidar Karsten Ingulfsvann

Årlig festeavgift: kr. 4 000,-

Regulering av festeavgift: (ikke mottatt svar fra bortfester)

Neste regulering av festeavgift: (ikke mottatt svar fra bortfester)

Festekontrakten løper til den blir sagt opp av fester (opplysninger hentet fra festekontrakt)

Forkjøpsrett: (ikke mottatt svar fra bortfester)

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: (ikke mottatt svar fra bortfester)

Festeavgift kreves inn av Børgefjellsenteret og det blir fakturert festeavgift og brøyting på samme faktura i hht. opplysninger fra regnskapsfører for Børgefjellsenteret.

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 4 000

Beliggenhet

Beliggenhet i etablert hyttefelt i Børgefjellsenteret med både alpinbakke, skiløyper, sykkelløyper og aktivitetspark (vannpark på sommer). I Røyrvik har man gode forhold for jakt, fiske og friluftsliv hele året. Børgefjell nasjonalpark ligger i nærheten av hyttefeltet. Området er kjent for sine fiskevann og uberørte natur.

Adkomst

Avkjøring fra privat vei.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av decra skjult under snø ved befaring. Med beslag over vindskier og integrerte stigetrinn.

Nedløp og beslag: Synlige beslag og nedløp av metall tilkoblet rør i grunnen.

Beslag på tak skjult under snø og ikke besiktiget.

Stigetrinn opplyses være montert, men skjult under snø.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet midtpartiet. Lukket konstruksjon med luftespalter i gesimser.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolert glass. Med utvendige avtagbare sprosser.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og altandører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Med en altan i hele hyttas bredde for hovedplan og en noe mindre utenfor 2. etg. Ellers med tredekke ved inngang med tak over.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv hovedplan som støpt plate på mark. Gulv 2. etg av trebjelkelag som del av takkonstruksjon.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline. Vedovn satt på fliser.

Siste gang kontroll/feiling 11.01.2019.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2017 såfremt at det er etablert. Drenering av sekundær betydning da det ikke er rom under terreng.

Ikke noe som tyder på problemer med fukt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av isolerte elementer med redusert dybde.

Hovedsakelig skjult grunnet snø.

Ikke noe som tyder på svikt.

Terrengforhold: Eiendommen skjult under snø, men virker å være som litt hellende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke etablert list under nedre ender av plater for fuging mot.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. Altan for hovedplan ser ut til å være med høyde over 50 cm fra terreng med krav til rekkverk. Mye skjult under snø.

Altan over uten noe å bemerke.

Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Trappa som malt noe bratt tretrapp.

TGIU

Terrengforhold

Eiendommen skjult under snø, men virker å være som litt hellende. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Ikke noe som tyder på problemer angående terrengforhold selv om det tomte er skjult under snø.

Mindre risiko uten rom under terreng.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Ikke noe som tyder på at det kan være problemer angående terrengforhold, men anbefales vurdering etter snøfritt.

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 06.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Montert levegg og sidemarkise på terrasse. Dette har vi utført selv.

Pkt. 41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Hytta ble overtatt ny og nøkkelferdig av Namskoganbygg mai 2017.

Innhold

1.etasje:

Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom. Bod.

Hems:

Soverom og TV-stue.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber fra NTE/Altibox.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Selger har bestilt Norgespris på strøm.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 11.01.2019.

Info strømforbruk

Da bruken av fritidsboliger varierer er det ikke oppgitt årlig strømforbruk på denne eiendommen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 163

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

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

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 881 250

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Brøytetekstnaden for inneværende sesong er kr. 5 924,- (pr. år)

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

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 71, bruksnummer 302 i Røyrvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5043/71/302:

15.06.2017 - Dokumentnr: 634613 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 4 000

Gjelder fra dato: 24/05-2017

Tomteverdi: NOK 30 558

Bestemmelser om regulering av leien

15.06.2017 - Dokumentnr: 634613 - Pant for forfalt festeavgift

Gjelder feste

15.06.2017 - Dokumentnr: 634613 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 4 000

Gjelder fra dato: 24/05-2017

Tomteverdi: NOK 30 558

Bestemmelser om regulering av leien

24.01.2017 - Dokumentnr: 71684 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5043 Gnr:71 Bnr:13

01.01.2018 - Dokumentnr: 216859 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1739 Gnr:71 Bnr:302

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.05.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Børgegjellsenteret i Røyrvik kommune datert 08.09.2016 kan sees hos megler.

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

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.

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

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 675 840 (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 66 140

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 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 21 000 Utlegg tilstandsrapport,
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 107 675

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

05.03.2026

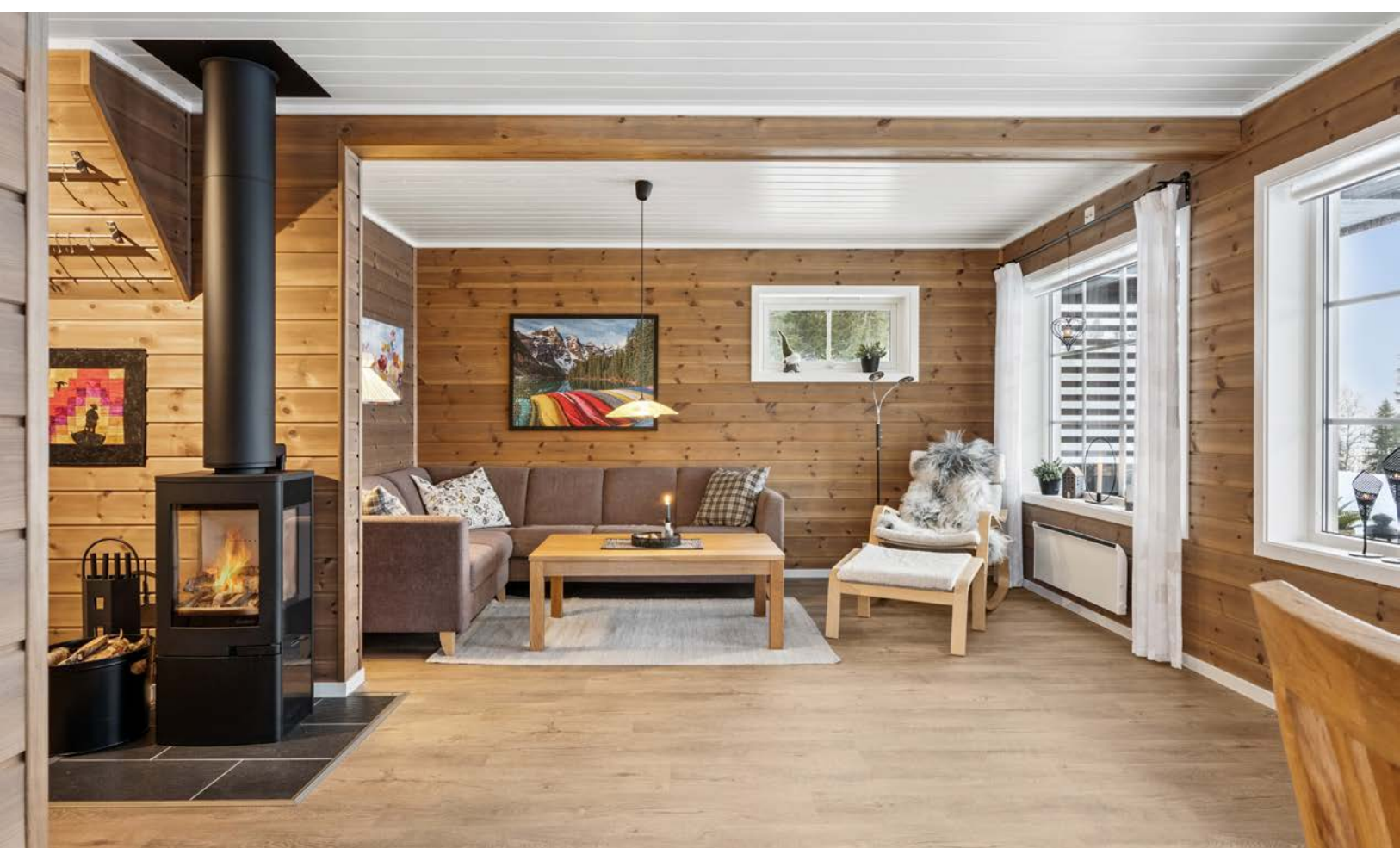


Rørliveien 17

1. Etasje





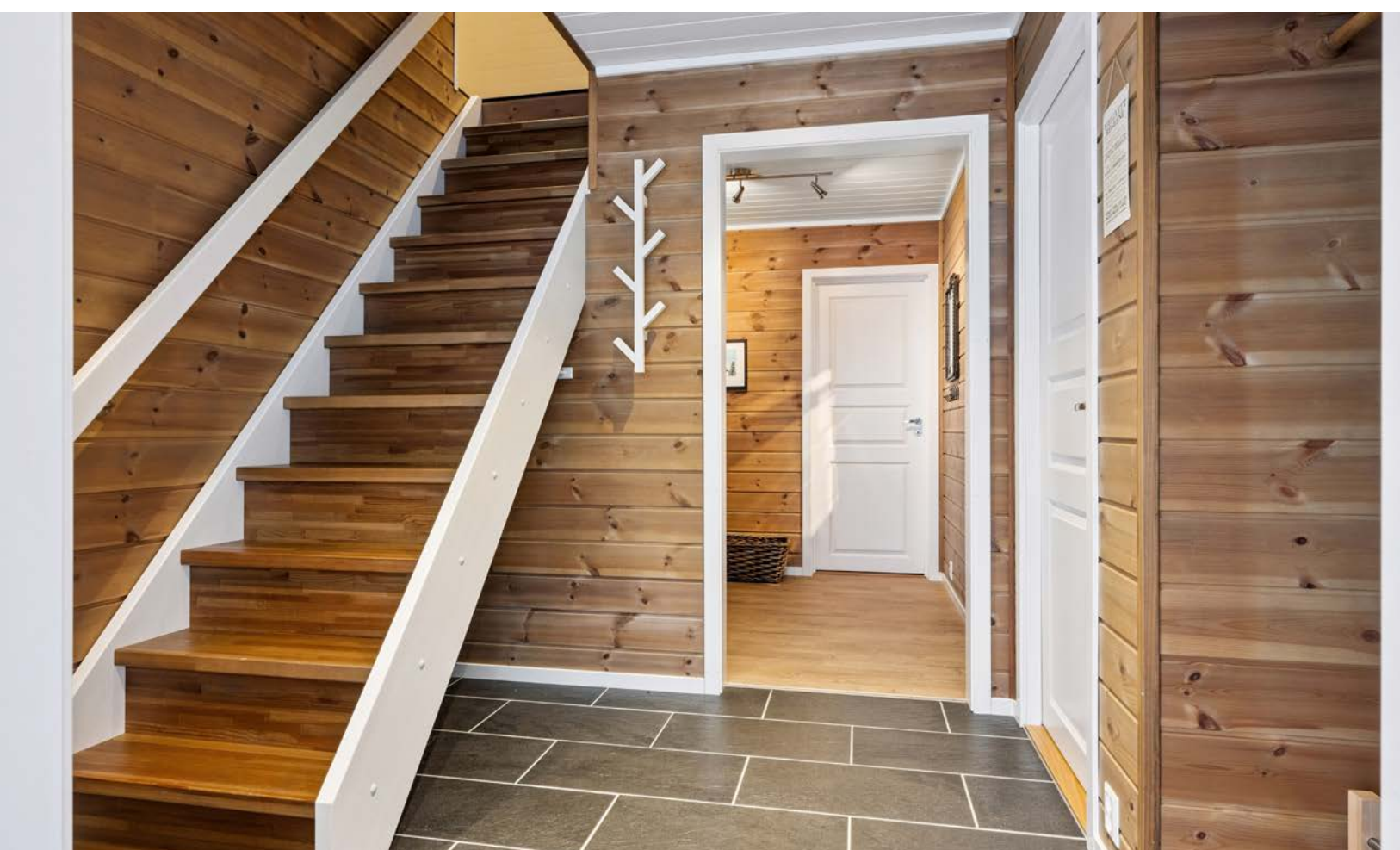






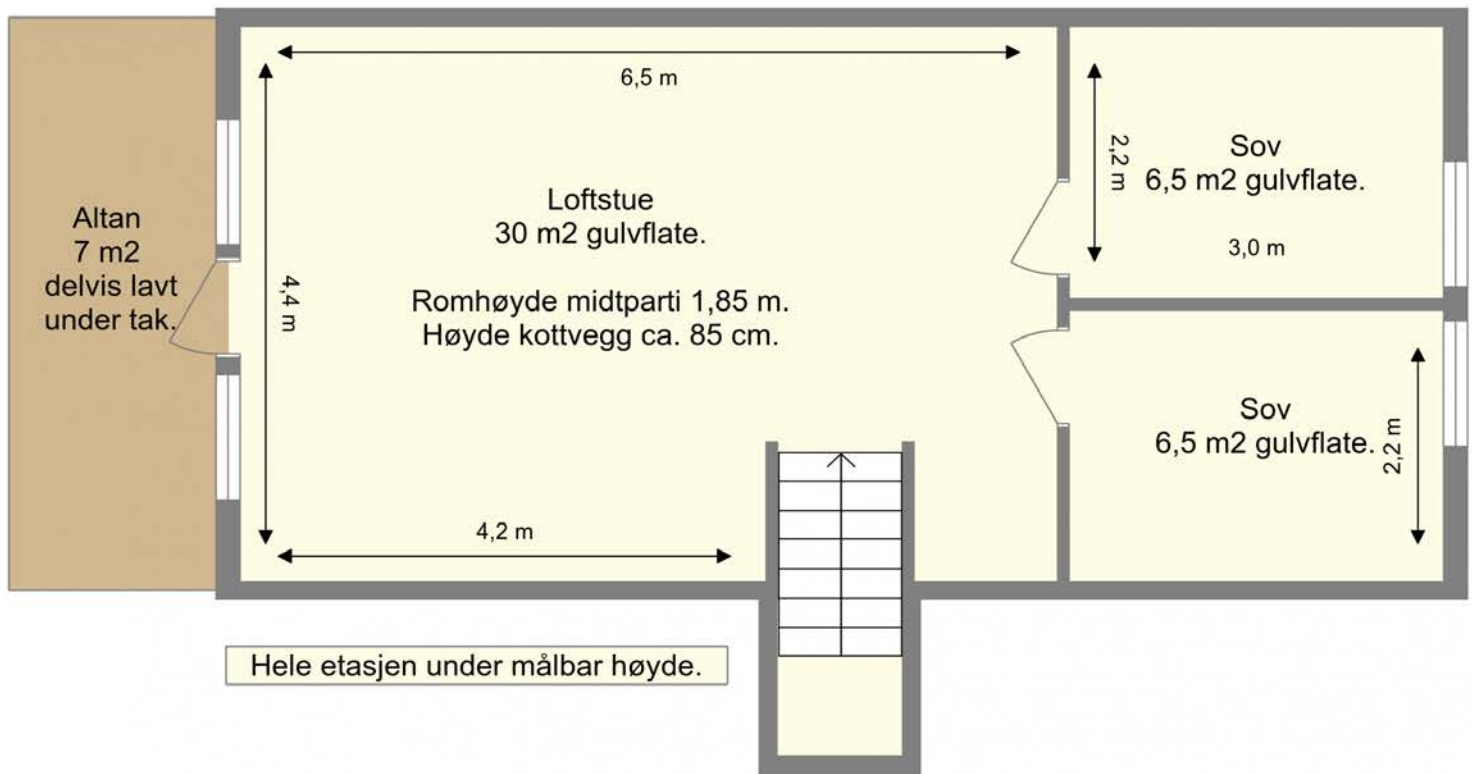






Rørliveien 17

2. Etasje

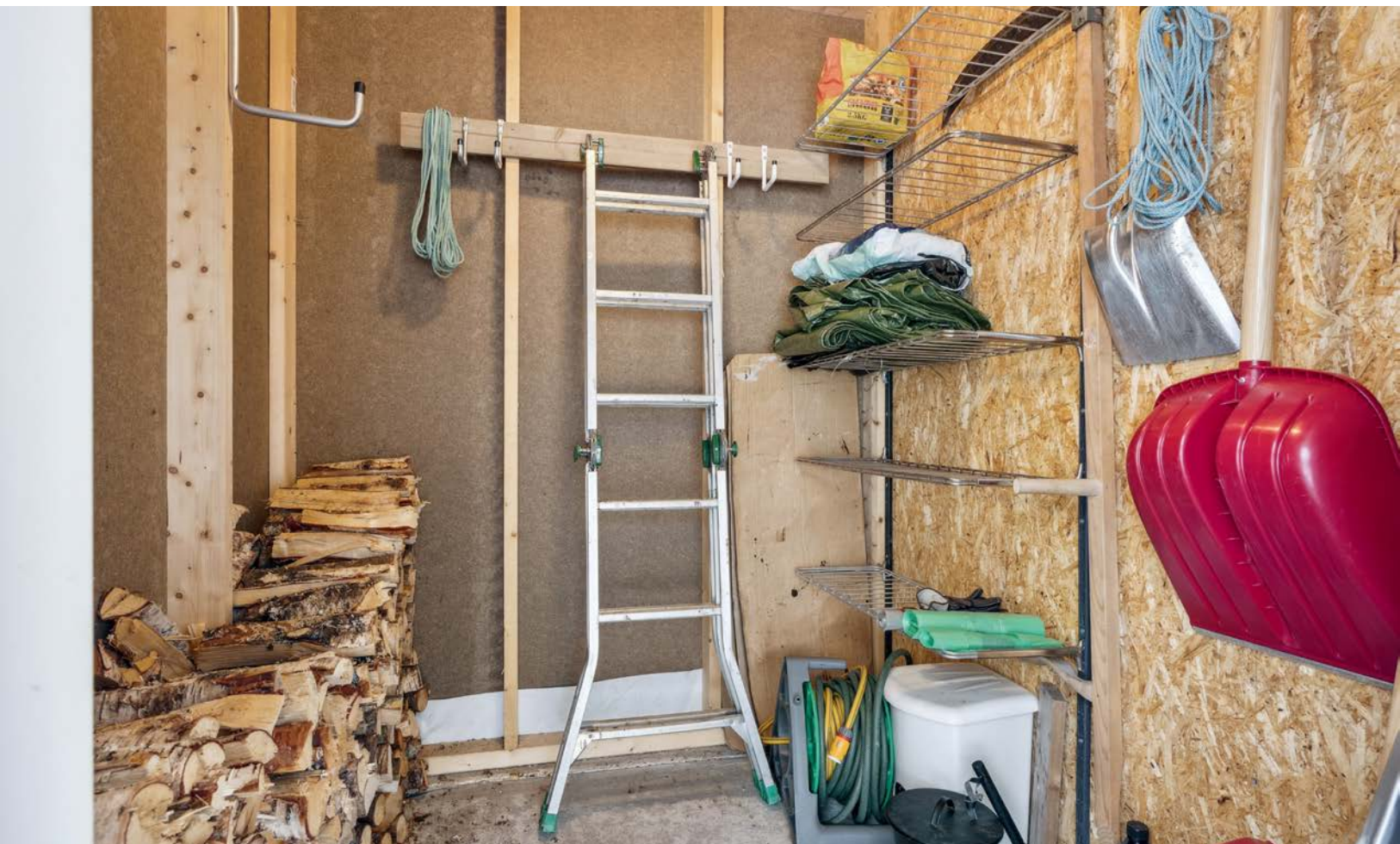


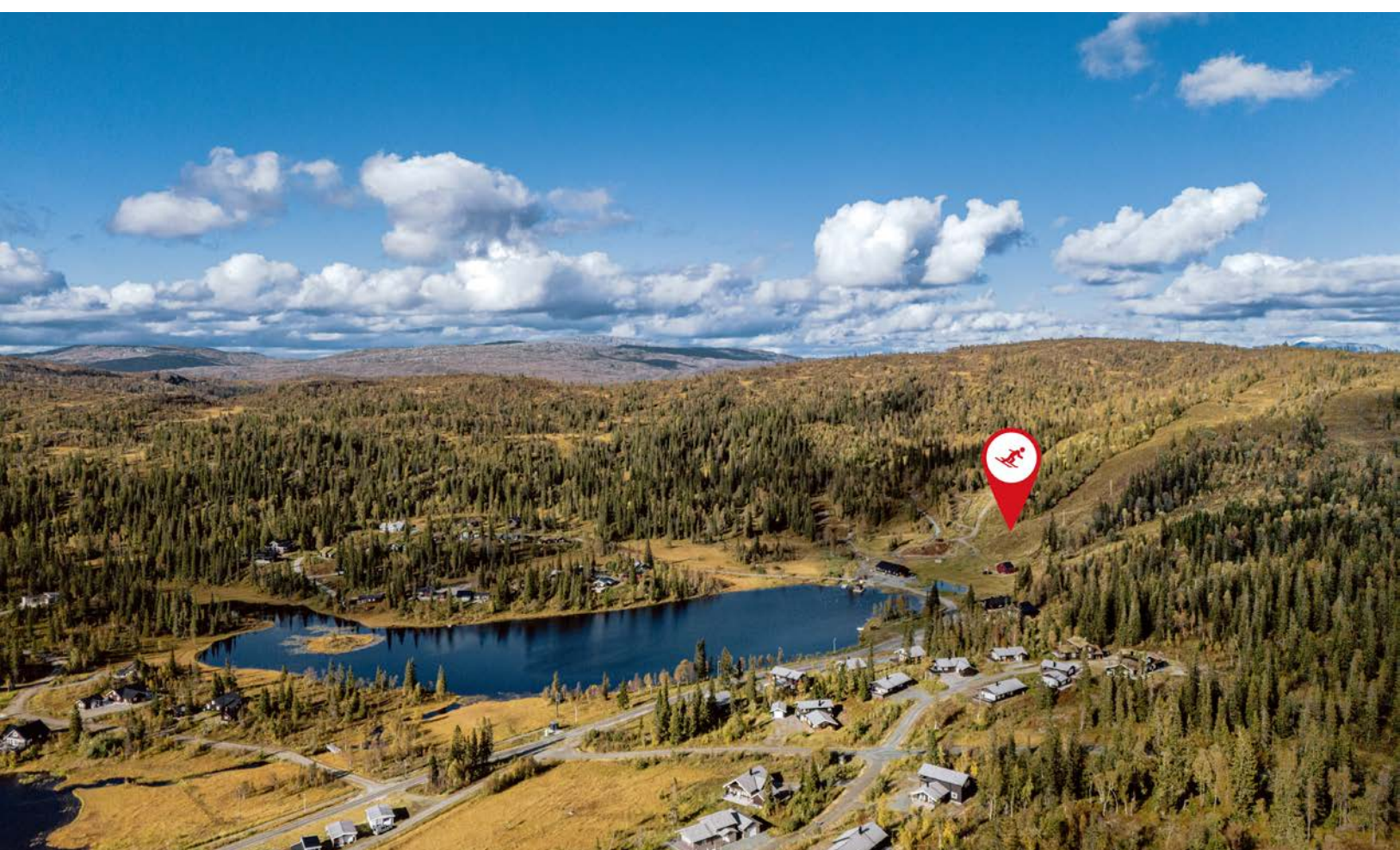
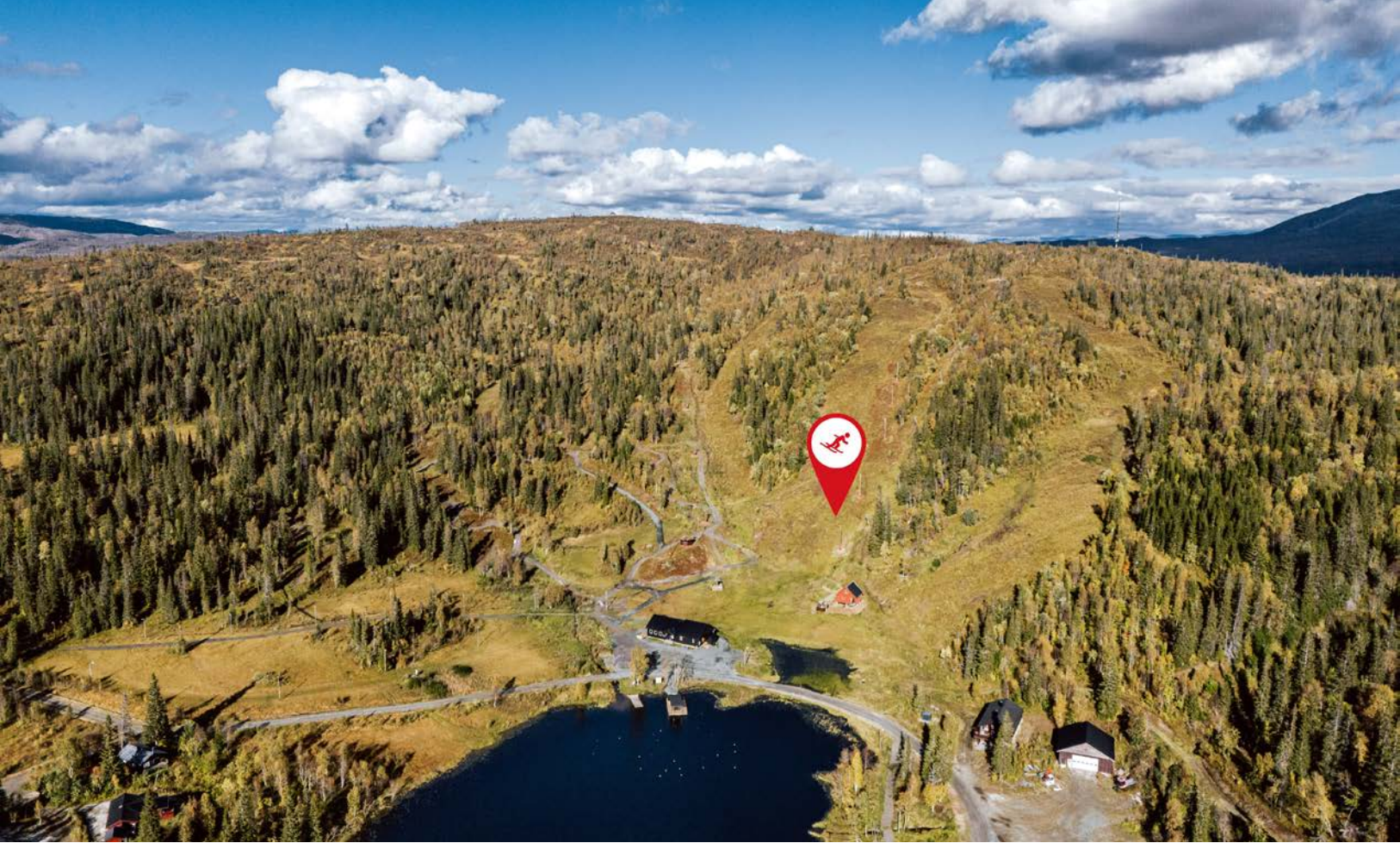












Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rørliveien 17 , 7898 LIMINGEN

 RØYRVIK kommune

 gnr. 71, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 18848-1146

Referansenummer: VZ1133

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

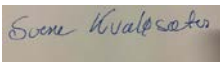
Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Sverre Kvaløseter

sverre@takst-forum.no

400 04 460



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

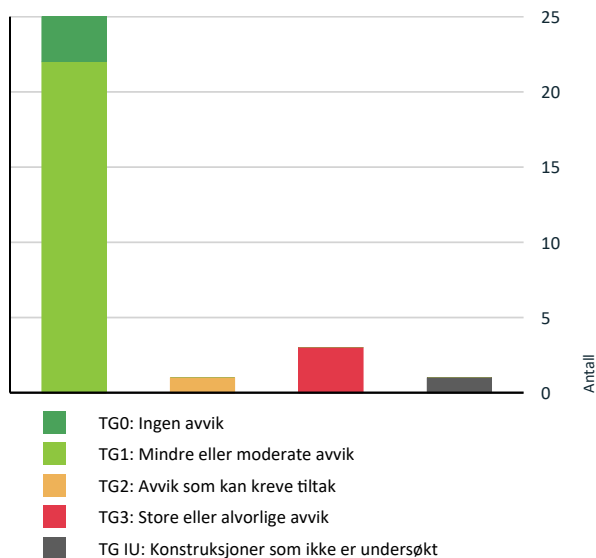
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

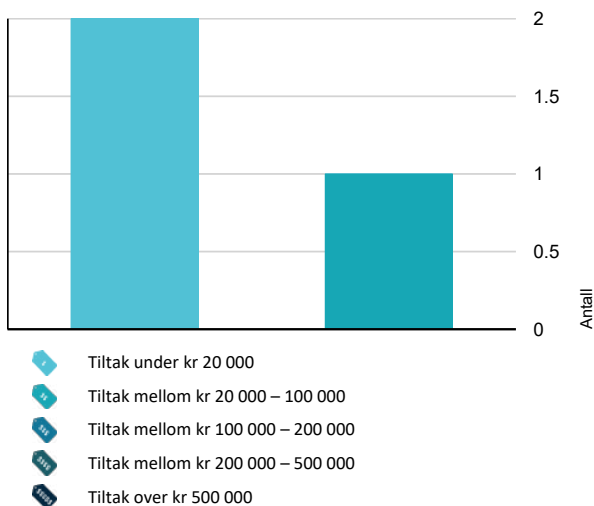
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2017

Anvendelse

Fritidsbolig.

Standard

Hytta normalt utrustet ihht byggeår i område for fritidsbebyggelse med enkel adkomst.

Vedlikehold

Vedlikehold synes ha vært tilstrekkelig.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av decra skjult under snø ved befaring. Med beslag over vindskier og integrerte stigetrinn.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking kan forventes å være med god stand da decra vurderes som et holdbart materiale. Bemerker at vurdering baseres bare på grunn av alder.



Nedløp og beslag

Synlige beslag og nedløp av metall tilkoblet rør i grunnen.
Beslag på tak skjult under snø og ikke besiktiget.
Stigetrinn opplyses være montert, men skjult under snø.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Iflg eier har det ikke vært problemer med snø fra taket. Taktekking med ru overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



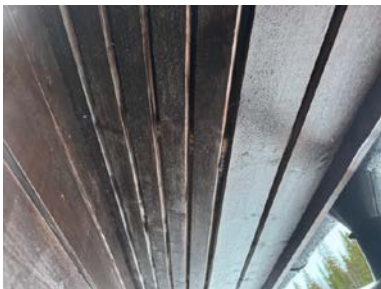
TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet midtpartiet. Lukket konstruksjon med luftespalter i gesimser.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolert glass. Med utvendige avtagbare sprosser.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og altandører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med en altan i hele hyttas bredde for hovedplan og en noe mindre utenfor 2. etg. Ellers med tredekke ved inngang med tak over.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

Altan for hovedplan ser ut til å være med høyde over 50 cm fra terreng med krav til rekkverk. Mye skjult under snø.
Altan over uten noe å bemerke.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etablere rekkverk iht dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har beiset trepanel og malte plater. Himling som smartpanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv hovedplan som støpt plate på mark. Gulv 2. etg av trebjelkelag som del av takkonstruksjon.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre synlig på bilde i forbindelse med påvist varmekabler.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Vedovn satt på fliser.
Siste gang kontroll/feiling 11.01.2019.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Beiset trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

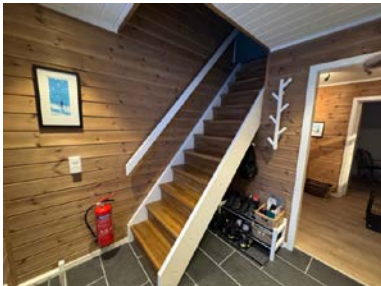
Trappa som malt noe bratt tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Er med håndløper på vegg, men ikke rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 eller tek.10.



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert list under nedre ender av plater for fuging mot.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuging nedre ender veggplater anbefales som forebyggende tiltak. Ikke så mye utsatt her med kabinett, noe som anbefales videre benyttet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 85 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Boligen med ferdigattest, noe som også skal fungere som dokumentasjon på utførelse våtrom.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, bereder og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom motsatt side område servantskap/rørfordelingsskap. Så tørt at det ikke ga utslag på fuktmåler.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med litt profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskap med overløp til badetrom.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ser ikke noe som kan være lufting, men ikke noe som tyder på at det ikke fungerer. Staking kan gjøres via sluk om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med fuktsensor på våtrom. Ellers via spalter i vinduer. (åpningsvinduer)

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på våtrom.

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.

Anleggetvsom skjult fra byggeår.

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.
2017 Alt fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Med samsvarserklæring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Ingen indikasjoner på at anlegget ikke fungerer som ønsket med nødvendig kontroll.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarsler fungerte ved test.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017 såfremt at det er etablert. Drenering av sekundær betydning da det ikke er rom under terreng. Ikke noe som tyder på problemer med fukt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer med redusert dybde. Hovedsakelig skjult grunnet snø. Ikke noe som tyder på svikt.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen skjult under snø, men virker å være som litt hellende.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Ikke noe som tyder på problemer angående terrengforhold selv om det tomta er skjult under snø.
Mindre risiko uten rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ikke noe som tyder på at det kan være problemer angående terrengforhold, men anbefales vurdering etter snøfritt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. 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

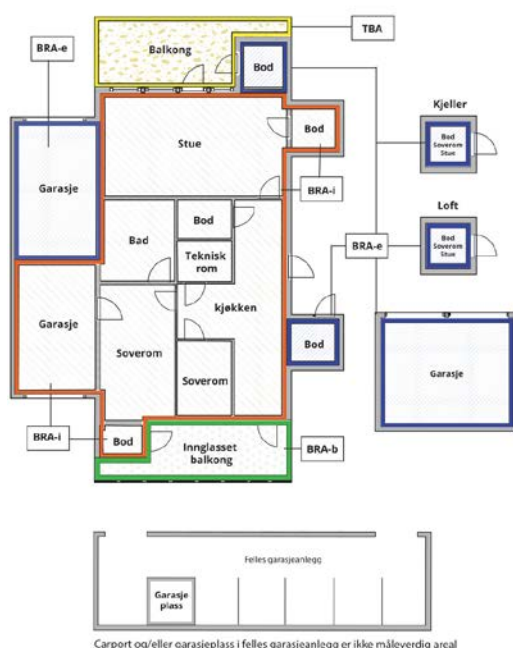
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	69	3		72	28		72
Hems					7	43	43
SUM	69	3			35	43	115
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Bod	
Hems	Soverom, tv-stue		

Kommentar

2. etg. med mye som skråhimling med høyeste nivå flat himling 1,85 m. Kottvegger 85 cm.

Minimum målbar høyde er 1,9 m.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	69	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Sverre Kvaløssæter	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5043 RØYRVIK	71	302		0	1018.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rørliveien 17

Hjemmelshaver

Riseth Jorunn Merethe Holth, Ingulfsvann Reidar
Karsten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	21.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jorunn Merethe Holth Riseth

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rørliveien 17

7898 Limingen

5043-71/302/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Montert levegg og sidemarkise på terrasse. Dette har vi utført selv.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Hytta ble overtatt ny og nøkkelferdig av Namskoganbygg mai 2017.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

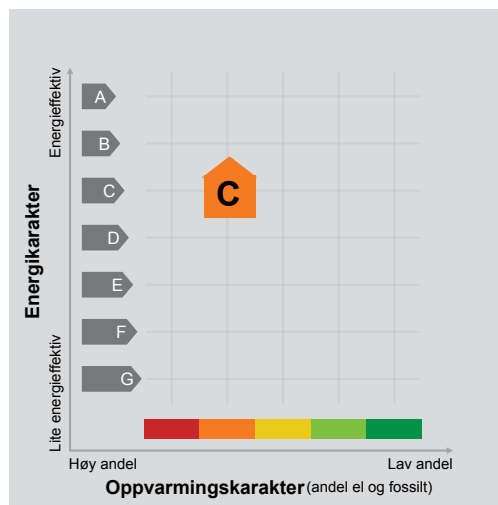
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Røriveien 17
Postnummer	7898
Sted	LIMINGEN
Kommunenavn	Røyrvik
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	302
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300603119
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237495
Dato	19.12.2025



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

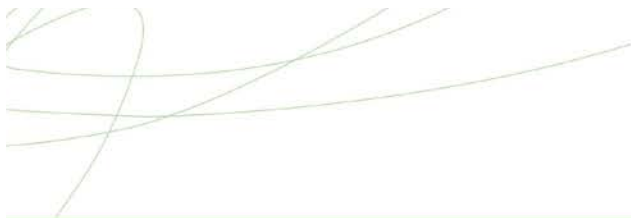
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen 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 innetemperaturen

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Rørliveien 17

Høyde over havet

477 m



Offentlig transport

Kirkekrysset Linje 615	4 min 3.1 km
Røyrvik Linje 615	5 min 3.8 km

Avstand til byer

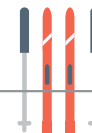
Mosjøen	1 t 57 min
Namsos	1 t 58 min
Steinkjer	2 t 15 min
Mo i Rana	3 t 10 min

Ladepunkt for el-bil

YX Røyrvik	4 min
------------	-------

Vintersport

Langrenn

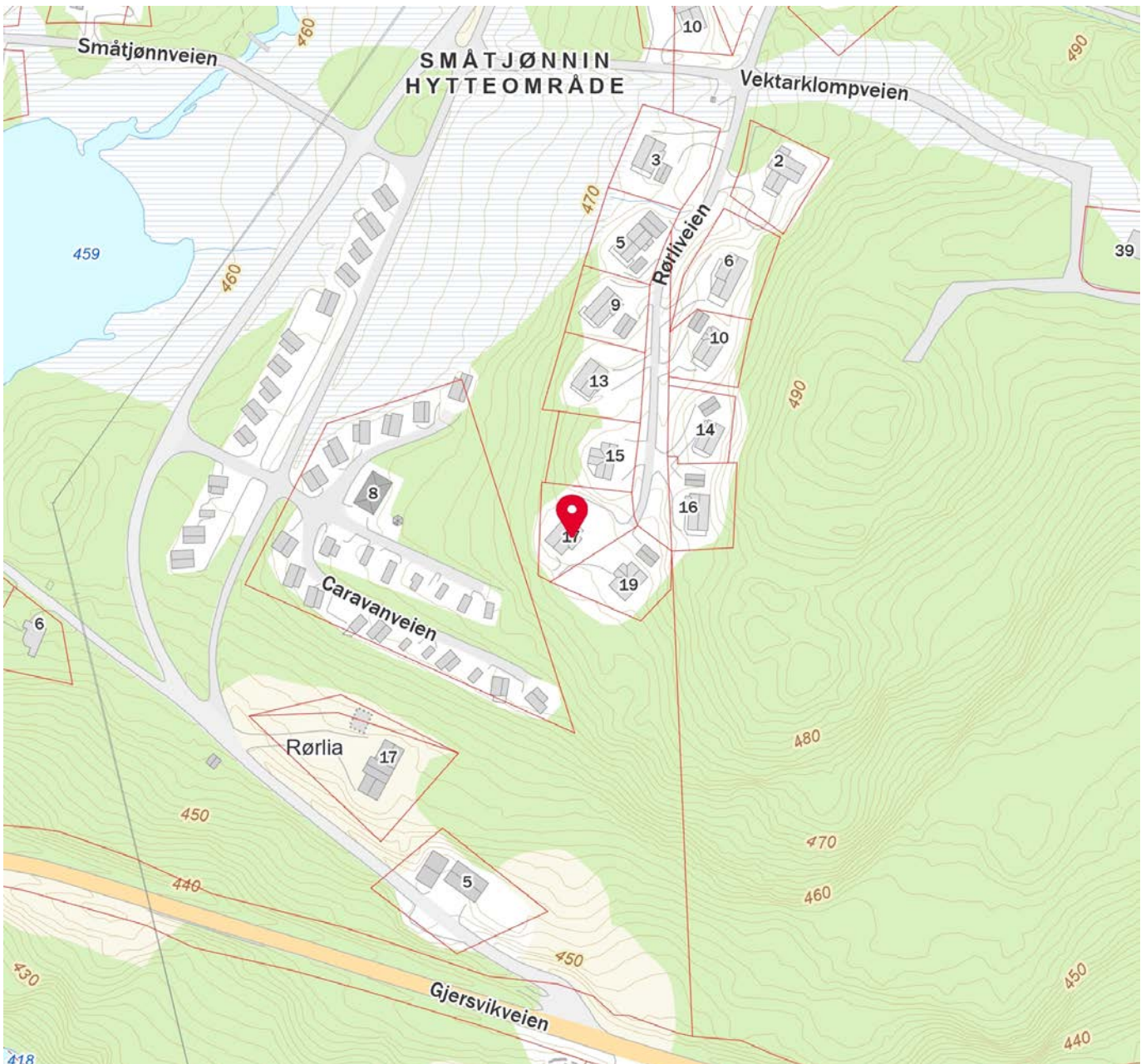


Sport

Ballbinge Myra Ballspill	4 min 3.2 km
Røyrvik stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 3.8 km

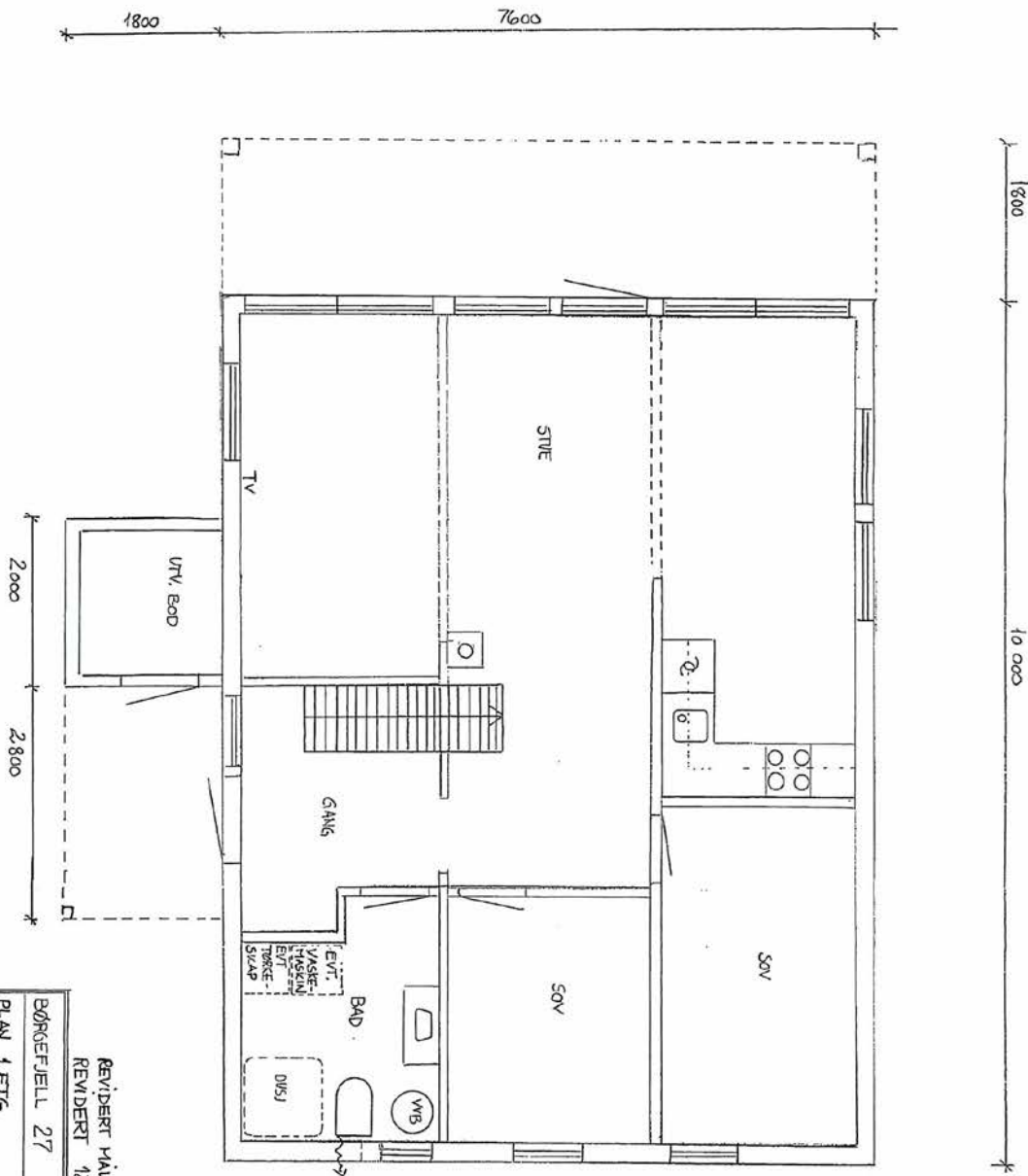
Dagligvare

Joker Røyrvik	5 min
Post i butikk, PostNord	4 km



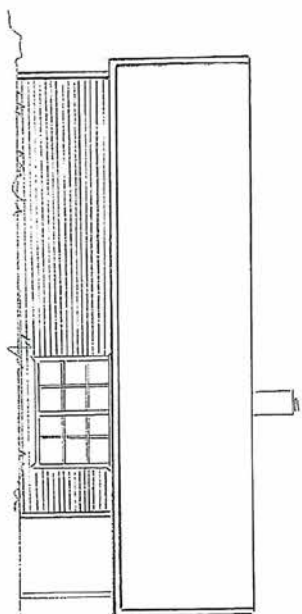
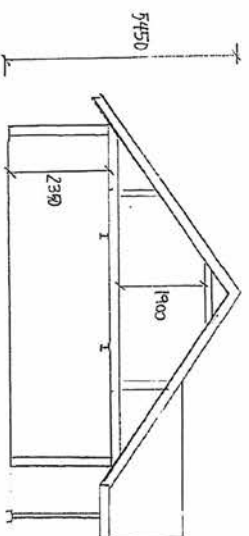
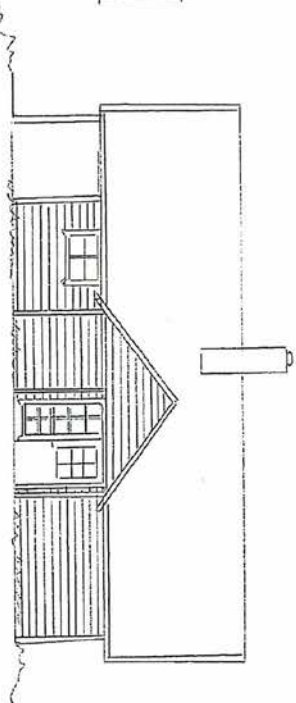
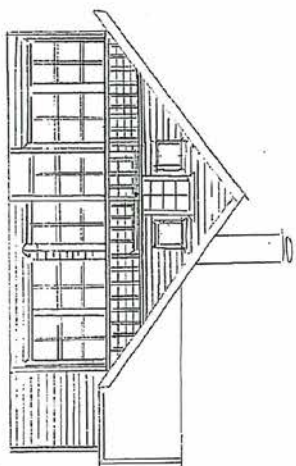
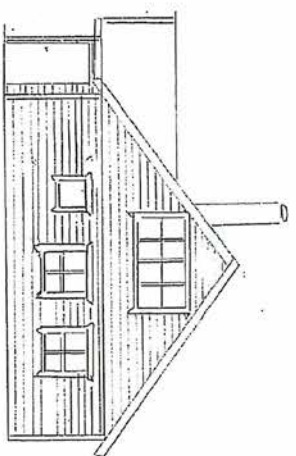
Vedlegg 4

NB!
NEDFØDTEINFERT



REVIDERT MÅL BOD 070716	
REVIDERT 121015	
BØRGEFJELL 27	1:50
PLAN 1. ETG.	18.09.15
NAMSSKOGANBYGG AS	

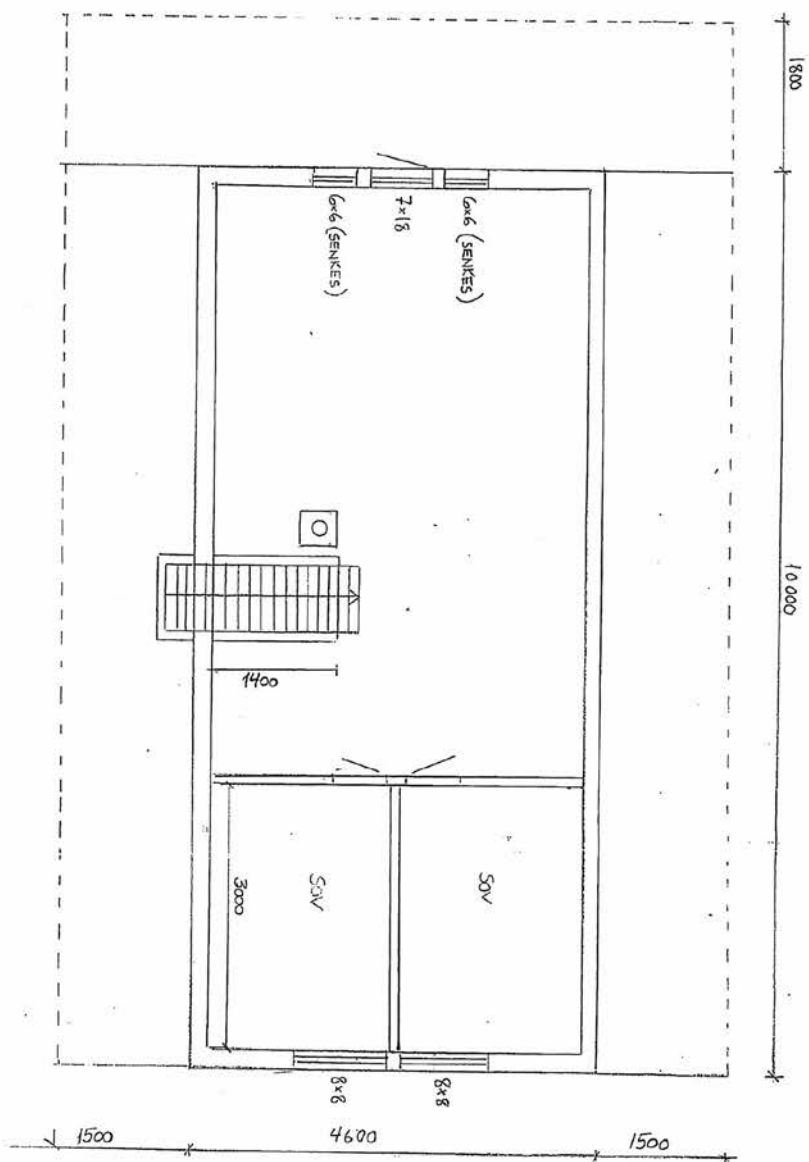
11



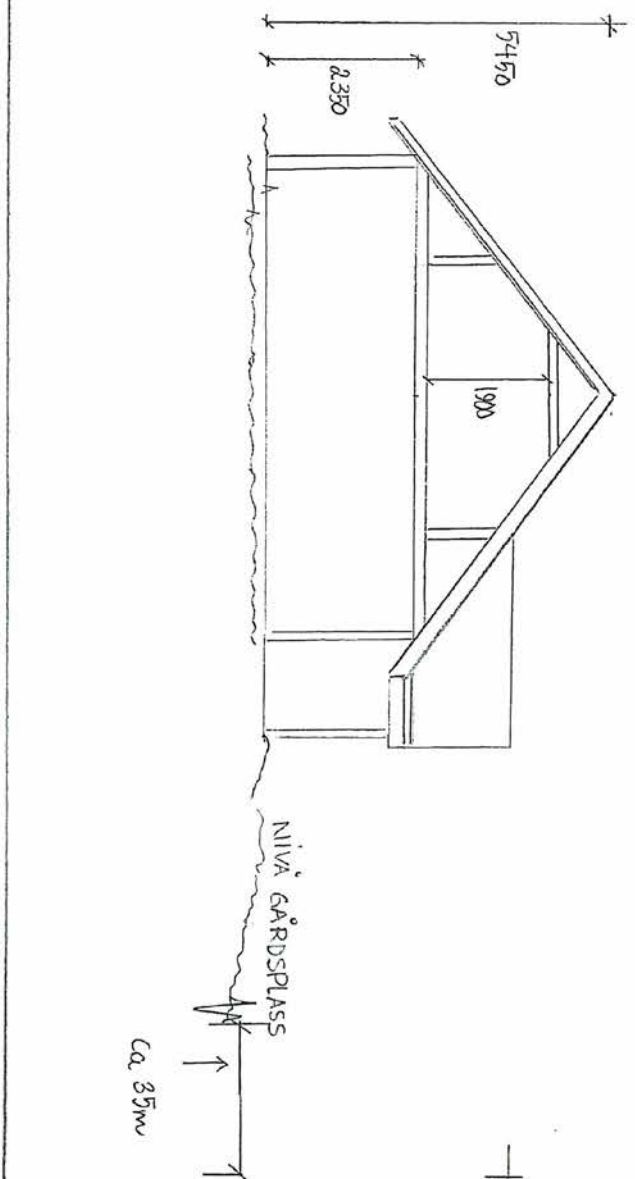
N.B. NEDFOTO GRAFEERT

REV 30.10.15		
BORREFJELL 27	1:100	
FASADER, SNITT	180015	
NANSØKDEMBYKK AS		

NB. NEDFOTOGRAFERT



VEGER. Y/TRAAP 240216	
N. INNDELTE HEMS - 050116	
REV. 21.12.15	
REV. 30.10.15	
BØRGEFFJELL 27	1:50
HEMS	18.09.15
NÅRSSIK OG ANBYG6 AS	



CA NIVÅ TILFØRSELSVEI
↓
SNUPPLASS

BØRGEFJELL, TONT 17	H 1:100
SNITT/TERRENGPROFIL	080716
NAMSSKOGANBYGG AS	Bg



Namsskoganbygg AS

7890 NAMSSKOGAN

Vår ref:
16/5470-8-KRRO

L.nr.
13308/17

Arkiv:
GNR 71/302

Deres ref:

Dato:
22.05.2017

**ANMODNING OM FERDIGATTEST - GNR 71 BNR 302 -
RØRLIVEGEN 17 - BØRGEFJELLSENTERET**

Det vises til søknad om ferdigattest datert den 19.05.2017.
Igangsettingstillatelse er gitt 12.07.2016.

Byggesak: Oppføring av fritidsbolig eiendommen gnr. 71, bnr. 302, Rørliveien 17 i
Børgefjellsenteret.

Ansvarlig søker: Namsskoganbygg AS

Tiltakshaver: Namsskoganbygg AS, 7890 Namsskogan

Med forutsetning i at tiltaket er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, forskriftene og kommunens vedtekter gis ferdigattest. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 21-1).

Jijnjh heelsegh / Med hilsen

Kristin Romundstad
/rådgiver arealplan og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Postadresse:
Raarvihken Tjälte/
Røyrvik kommune
7898 Limingen
E-post: postmottak@royrvik.kommune.no

Sentralbord: 74 33 63 00
Telefaks:
Saksbehandler tlf:

Postgiro: 7874.05.95244
Bankgiro: 4448.10.01606
Postgiro for skatt: 7855.05.17395
Org. nr: NO 964 982 120
www.royrvik.kommune.no

Kommune 1738 Røyrvik kommune
--

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 27 juni 2008, § 21-10

Jnr: 16/5470

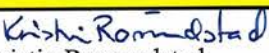
Ansvarlig søker; (navn, adresse) Namsskogan Bygg AS 7890 Namsskogan

Tiltakshaver; (navn, adresse) Namsskogan Bygg AS 7890 Namsskogan
--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested Børgefjellsenteret, Rørlivegen 17	Gnr. 71	Bnr. 302	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Søknadsdato 19.05.2017	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Fritidsbolig	
Behandling/vedtak Delegasjonsreglement		Vedtak dato 01.10.2015	Saksnr. 44/15

Søknad er levert i hht. pbl. § 21-10. 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. §§ 21-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 21-1. I følge søknaden er tiltaket ferdigstilt. Merknader
--

Underskrift	
Sted Grong Dato 22.05.2017	Stempel/underskrift  Kristin Romundstad Rådgiver byggesak plan

Kopi sendt til		
	Navn	Adresse
Ansvarshavende		
Tiltakshaver	Navn	Adresse

FESTEKONTRAKT**K O P I**

MELLOM

Reidar Ingulfsvann fnr.270660 [redacted] (heretter kalt Grunneier/Bortfesteren)
og **Jorunn Merethe Holth Riseth** fnr. 270165 [redacted] og **Oddbjørn Riseth** fnr. 291163 [redacted] (heretter kalt festeren)

er nå inngått følgende festekontrakt:

1. DET BORTFESTEDE AREAL

1.1 Bortfesteren fester til festeren det areal av sin eiendom **RØRVIK, gnr 71, bnr 302 i Røyrvik kommune.**

1.2 Festearealet er inntegnet på vedlagte kartutskrift, som følger som vedlegg 1 til denne avtale, og som utgjør 1018,6 kvm.

1.3 Tomteverdi er kr. 30.558,-.

2. TILTREDELSE OG VARIGHET.

2.1 Festeforholdet tiltes den 24.05.17.

2.2 Festetiden løper til den blir sagt opp av fester.



Doknr: 634613 Tinglyst: 15.06.2017
STATENS KARTVERK

3. FESTAUGHTEN - REGULERING - SIKKERHET

3.1 Festeavgiften er kr . 4000,- pr. år.

Festeavgiften blir innkrevd årlig av Børgefjellsenteret AS.

3.2 Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10 år, første gang pr 01.01.2027.

Regulering skjer i henholdt til endring i konsumprisindeksen. Utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 01.01.2017.

3.3 Bortfester skal ha førsteprioritets panterett i festeretten og alle bygninger som er eller måtte bli oppført på feste tomten for et beløp inntil 1 års festeavgift. Pantet omfatter skyldig festeavgift , renter og andre krav mot festeren. Panteretten gir rett til inndrivelse gjennom tvangsauksjon uten søksmål.

Festeren kan kreve panteretten frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

4. FESTERENS FORPLIKTELSER.

4.1 Alle skatter og avgifter og andre forpliktelser i tilknytning til festearealet bæres av festeren. Dette omfatter også eiendomsskatt som lovlig pålegges arealet med bebyggelse. Formue - og inntektsskatt som eieren måtte bli pålagt er festeren uvedkommende.

4.2 Festeren plikter ved bebyggelse av arealet å følge de til enhver tid gjeldende reguleringsplaner og bygningsvedtekter samt å innhente lovbestemt godkjenning fra bygningsmyndighetene.



5. FESTERENS OG BORTFESTERS RETTIGHETER OG PLIKTER

Bortfester har ikke rett til å planlegge og gjennomføre ytterligere regulering, utparsellering og bebyggelse av ~~festede eiendom~~ ^{gnr. 71 bnr. 302} uten etter skriftlig samtykke av fester. Nåværende reguleringsplan/ hytteplan er bindende mellom partene.

Bortfesteren gir festeren rett til å begjære videre oppdeling av festearealet, og til å søke om utbygging av bebyggelsen på festetomten, samt til å avgi de erklæringer som myndighetene måtte kreve for gjennomføring av regulering og bebyggelse av festetomten.

Bortfesteren skal som skogeier ta hensyn til at området nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter. Utenom det avgrensede område skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.

Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på grunneierens eiendom.

Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Evt. skade på beitedyr som føres tilbake til forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for.

6. FREMFESTE

6.1 Fremfeste er tillatt.

Fremfestekontrakten skal godkjennes av Bortfesteren.

7. FESTEFORHOLDETS OPPHØR

7.1 Ved utløpet av festetiden skal festeren ha rett til forlengelse av festeforholdet på samme vilkår som i denne kontrakt, eller innløsning av festetomten. Se pkt. 9.

8. FESTERENS MISLIGHOLD

Dersom festeren ikke oppfyller sine forpliktelser etter denne kontrakt og i rett tid, er Bortfesteren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på arealet oppførte bygninger til tvangsauksjon.

Bortfesteren plikter før tvangsauksjon begjæres med en måneds skriftlig varsel å gi eventuelle panthavere som blir berørt av tvangsauksjonen anledning til å avverge tvangsauksjonen ved å foreta korrekt oppfyllelse.

8.1 Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på festearealet gnr. 71 bnr. 302.

Alle utgifter i den forbindelse dekkes av festeren.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER

9.1 Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med opprettelse av denne festekontrakt, herunder gebyrer til det offentlige. Dersom det skulle bli aktuelt med ytterligere kart- og delingsforretning på festearealet i forbindelser med utparsellering m.v. dekker festeren alle kostnader inklusive offentlige gebyrer i den forbindelse. Videre betaler festeren alle omkostningene i forbindelse med tinglysning av nærværende kontrakt og eventuelt ved stetting av tidligere.

9.2 Hver av partene bærer sine utgifter til advokat og annen sakkyndig bistand i forbindelse med forhandling og sluttføring av denne avtalen.

9.3 Festeren kan på fritt grunnlag transportere denne festekontrakt til ny fester uten bortfesteres samtykke til dette. Varsel om ny fester sendes innen en måned etter overdragelser fra ny fester til bortfester.

10. SLUTTBESTEMMELSE

Den til enhver tid gjeldende tomtefestelov gjelder mellom partene, dog slik at det som her er avtalt i festekontrakten går foran tomtefestelovens bestemmelser.

Denne avtale er utstedt i 2 - to - originale eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sted: Reidar Ingulfsvann den 21/5 2017

Bortfester Reidar Ingulfsvann

Reidar Ingulfsvann

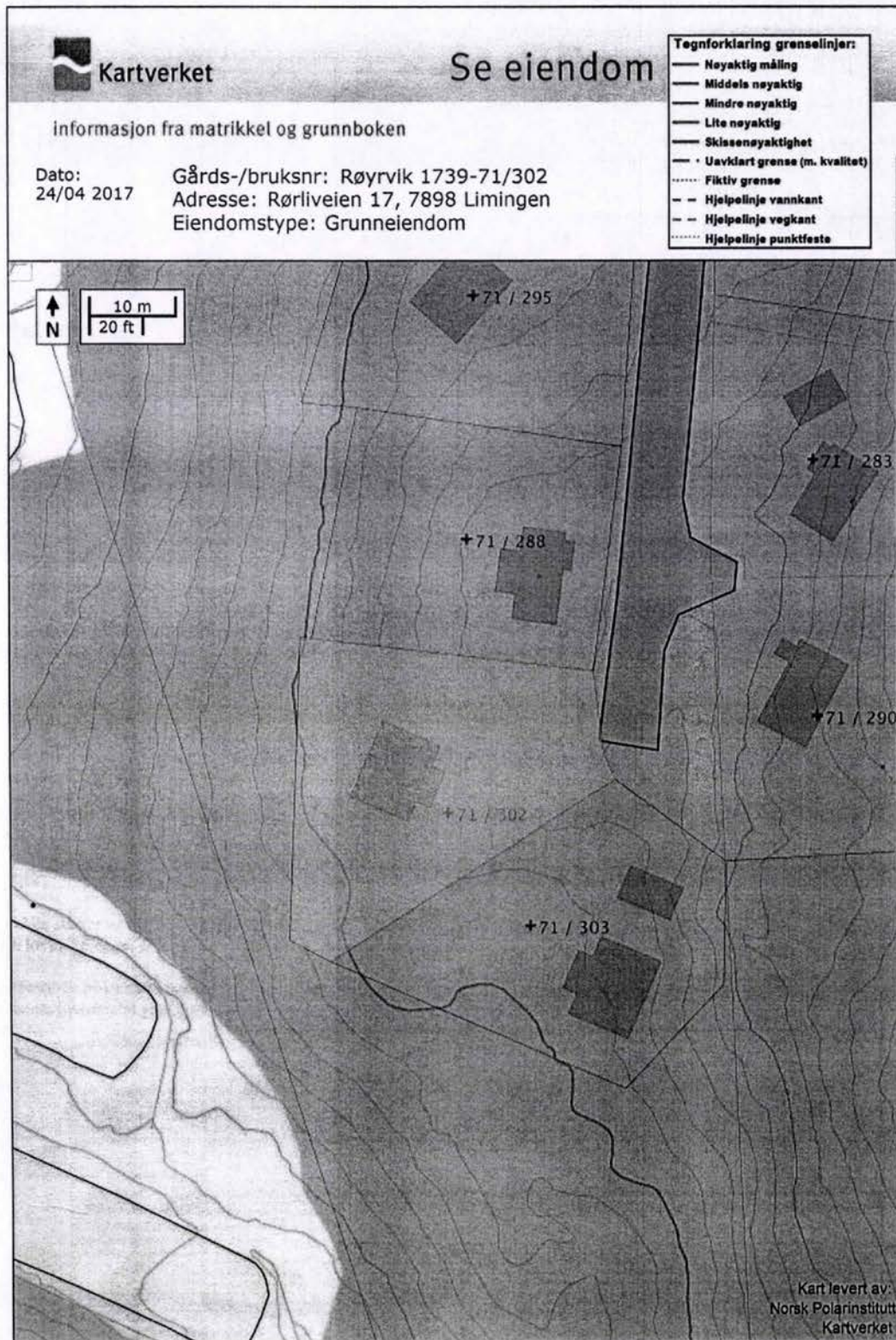
Festere Jorunn Merethe Holth Riseth og Oddbjørn Riseth

Jorunn Holth Riseth
Oddbjørn Riseth



Utskrift

Side 1 av 1



Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Oddbjørn Riseth		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Alhussann 5		
Postnr. 7810	Poststed Namsos	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 291163	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. 1739	Kommunenavn Røyrvik	71	302			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd			
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet			

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 2.350.000,-		☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 0,00 se vedlegg

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 964498784	Navn Namsskoganbygg AS	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 270165	Navn Jorunn Merethe Holth Riseth	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/2
291163	Oddbjørn Riseth	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato 24/4-17	Utstederens underskrift Per Otto Volkan
-----------------	--

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
24/4-17	Namsskogan	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Per Otto Vollan	Namsskoganbygg AS v/ Per Otto Vollan	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Roger Bjørhusdal	ROGER BJØRHUSDAL	
Adresse	Sagveien 41 7890 Namsskogan	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Birgit Johansen	BIRGIT JOHANSEN	
Adresse	Namsskoganveien 544 7890 NAMSSKOGAN	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Reidar Ingulfsen	REIDAR INGULFSVANN	
Dato	Utstederens underskrift	
24/4-17	Per Otto Vollan	

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato <u>Snåsa 4/5-17</u>		
Fødselsnr./Org. nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<u>270660</u>	<u>Reidar Ingulf</u>	REIDAR INGULFSVANN
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<u>10/5-17</u>	<u>Roger Bjørhusdal</u>	ROGER BJØRHUSDAL
²⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<u>Birgit Johansen</u>	BIRGIT JOHANSEN	
Adresse		
<u>Namsskogenveien 544</u>	7890 NAMSSKOGEN	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<u>Roger Bjørhusdal</u>	ROGER BJØRHUSDAL	
Adresse		
<u>Sagveien 41</u>	7890 Namsskogen	
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
<u>24/4-17</u>	<u>Per Otto Volla</u>	

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3



Vedlegg nr. 1 til skjøte – gjelder gnr. 71, bnr. 302 i Røyrvik kommune.

Punkt 3. Salgsverdi/ avgiftsgrunnlag:

Kr. 0,-. Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Utsteder:

Namsskoganbygg AS v/ Per Otto Vollan

24/4-17 Per Otto Vollan

Reidar Karsten Ingulfsvann
v/Børgefjellsenteret

7898 Limingen

Vår referanse:
1706250125

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
24.11.2025

**Salg av Rørliveien 17, 7898 Limingen,
gnr. 71, bnr. 302 (Ideell andel 1/1) i Raarvihke - Røyrvik kommune
Eier: Jorunn Merethe Holth Riseth**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 4 000 kroner Forfallsdato: 11.07.2025

Neste avtalte regulering: _____

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): _____

Når ble festeavgiften sist regulert, år? _____

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	71	Bruksnr:	302	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Rørliveien 17, 7898 LIMINGEN						
Dato:	21.11.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8868806
Kommune: 5043 Røyrvik
Gårdsnr: 71
Bruksnr: 302
Festenr: 0
Adresse: Rørliveien 17, 7898 Limingen

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: lukket ildsted på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 11.01.19.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Årlig avgift 460.-.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

For matrikkelenhet:

Kommune: 5043 - RØYRVIK
Gårdsnummer: 71
Bruksnummer: 302

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.11.2025 kl. 11:05
Produsert av: Heidi Flyum
Attestert av: Røyrvik kommune



Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhhet

Matrikkelenhhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.01.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 71 / 302
Areal
1 018,6 m2
Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270660	INGULFSVANN REIDAR K		GJERSVIKVEIEN 190 7898 LIMINGEN	1 / 1
Fester		270165	RISETH JORUNN M HOLTH		Vemundvikvegen 726	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270660	INGULFSVANN REIDAR K		GJERSVIKVEIEN 190	
Fester registrert hos Skatteetaten		270165	RISETH JORUNN M HOLTH		7898 LIMINGEN Vemundvikvegen 726 7810 NAMMOS	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7203135	713757		1 018,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_mnriap645 01.01.2018
Omnummering					_1
Omnummerert til: Omnummerert fra:				5043 - 71/302 1739 - 71/302	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.08.2016	Tinglyst		27.01.2017	1739f1h 19.01.2017
Oppmålingsforretning	10/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1739 - 71/13	-1 018,7	
	16/5828	Mottaker	1739 - 71/302	1 018,6	
		Berørt	1739 - 71/288	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.08.2016	Tinglyst		27.01.2017	1739f1h 19.01.2017
Oppmålingsforretning	11/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1739 - 71/13	-976,1	
	16/5827	Mottaker	1739 - 71/303	976,2	
		Berørt	1739 - 71/1	0	
		Berørt	1739 - 71/290	0	
		Berørt	1739 - 71/302	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Rørliveien	39316	17	Øst	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: 09110402 Røyrvik Postnr.område: 7898 LIMINGEN Tettsted:	0104 Røyrvik 1 Røyrvik Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7203135	713751		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	300 603 119	Bebdgd areal:	98,3	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilattelse:			12.07.2016
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	69,1	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:			12.07.2016
	Nord: 7203136 Øst: 713748	Bruksareal totalt:	69,1		vannverk	Tatt i bruk:			
Bygningsendingskode:		Bruuttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Fritidsbygg/hyttersommerh. ol	Bruuttoareal annet:	98,3			Ferdigattest:			22.05.2017
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruuttoareal totalt:	98,3	Har heis:	Nei				
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

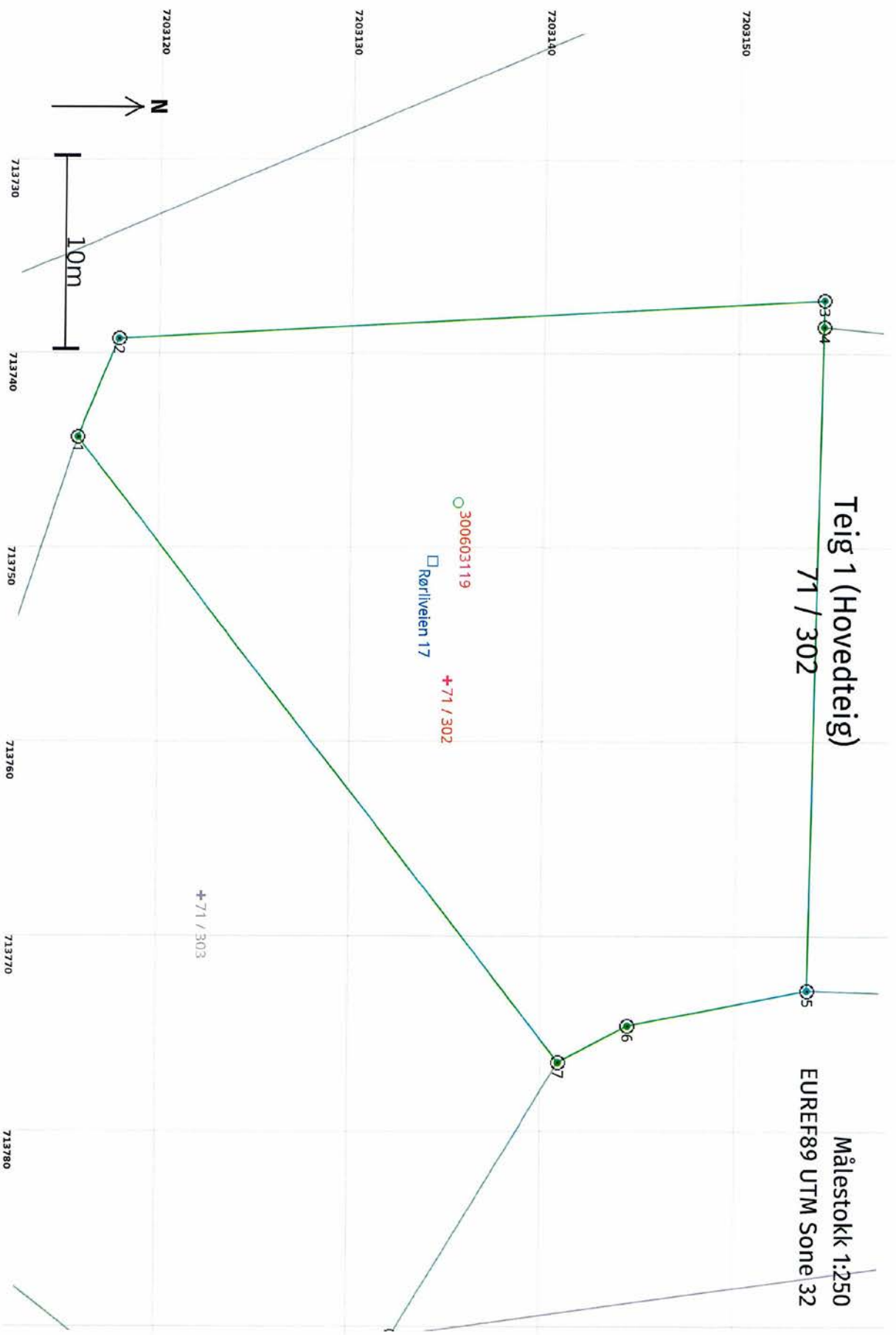
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H01	0	0	69,1	69,1	0	98,3	98,3		
Bruksenheter									
Adresse	39316 Rørliveien 17	Bruksenhetsnummer	H0101	Bruksenhetstype	Fritidsbolig	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
Kontaktpersoner						69,1	3	Kjøkken	1 1 71/302
Rolle		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		964498784	Namsskoganbygg AS		Namsskoganveien 10				
					7890 NAMSSKOGAN				



25.11.2025 11:05

Matrikelbrev for 5043 - 71 / 302

Side 5 av 7



25.11.2025 11:05

Matrikelbrev for 5043 - 71 / 302

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 018,6

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

Nord: 7203135 Øst: 713757

Grensepunkt / Grenselinje

Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon				Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpnr	Nord	Øst				
1	7203116,03	713744,31	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7203118,13	713739,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7203154,59	713737,22	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7203154,58	713738,59	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7203153,90	713772,73	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7203144,69	713774,56	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7203141,14	713776,42	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Vedlegger bygningstegninger, ferdigattest og matrikkelbrev.

Opplysninger vedr. eiendommen kan sees
på <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/5043/71/302>

Reguleringsplaner finner dere
her <https://www.arealplaner.no/royrvik5043/arealplaner/search>

Kommunen har ikke eiendomsskatt.

Feiing utføres av Brannvesenet Midt IKS.

Renovasjon utføres av Midtre Namdal Avfallsselskap.

Kommunale avgifter (+renovasjon) er på kr. 3.540,92 pr. termin.

Det er restanse på 4. termin 2025, men forfallsdato 12.12.2025.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLANEN FOR BØRGEFELLSENTERET I RØYRVIK KOMMUNE

Reguleringsendring dat. 10.02.2016

1 GENERELLT

- §1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
- §12-5, nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
 - §12-5, nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - §12-5, nr. 3 - Grønnstruktur
 - §12-5, nr. 4 - Landbruks-, natur-, friluftsførmål, samt reindrift
 - §12-5, nr. 5 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - §12-5, nr. 6 - Hensyssoner

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§2.1 Fellesbestemmelser

Plan og bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten plassering av bebyggelse viser hvordan tomten skal benyttes med bygninger. Vedlagt søknad skal også følge snitt/profil som viser bygningers plassering i terrenget.

På hver tomt skal det avsettes 2 biloppstillingsplass pr. hytte inkl. garasjeplasser. Utearealer skal utformes på barnas premisser skal at barna skal utfolde seg og bevege seg mest mulig trygt innenfor planområdets grenser.

§2.2 Byggeområdet fritidsbebyggelse – frittliggende

Bebyggelsen på tomte T1-T26, 1- 46 og 51-61 skal utformes som frittliggende bebyggelse.

Garasje skal tilpasses hytte mht materialvalg, form og farge. Maksimal bebygd areal garasje inntil 50 m².

§2.2.1 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for frittliggende fritidsbebyggelse, settes til %BYA = 25%.

§2.2.2 Bygningsform

Hyttene skal ha saltak / pulttak, og møneretning skal være i husets lengderetning. Eventuelt takoppbygg eller ark skal underordne seg takets hovedform.

§2.2.3 Høyder

Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved hyttevegg.

§2.3 Byggeområdet fritidsbebyggelse – konsentrert.

Bebyggelsen på tomt 47-50 skal utformes som konsentrert bebyggelse. Garasje skal tilpasses fritidsbebyggelse mht materialvalg, form og farge. Maksimal bebygd areal garasje inntil 50 m².

§2.3.1 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for konsentrert fritidsbebyggelse, settes til % BYA = 30%.

§2.3.2 Bygningsform

Hyttene skal ha saltak / pulttak, og møneretning skal være i husets lengderetning. Eventuelt takoppbygg eller ark skal underordne seg takets hovedform.

§2.3.3 Høyder

Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved hyttevegg.

§2.4 Byggeområde forretning

I område forretning F1 kan det oppføres mindre bygninger, lavvo og takoverbygg for bevertning og opphold. I tillegg kan det oppføres mindre anlegg og installasjoner for ulike opplevelseshetiviteter.

I område forretning F2 kan det i vintersesongen settes opp snøiglo/ snøhotell for servering og periodisk overnatting. I sommerhalvåret kan området brukes til ulike sommeraktiviteter relatert til senterets aktiviteter. Området kan planeres/ opparbeides og skal tilsåes med gress.

Utnyttingsgrad. Maksimal utnyttingsgrad for bygninger, anlegg og installasjoner til områdene F1 og F2 settes til %BYA=5%.

Utnyttingsgraden gjelder faste installasjoner.

§2.5 Bygninger, anlegg og installasjoner skal utformes slik at de ikke medfører fare eller risiko for mennesker og dyreliv, eller hindrer allmenn ferdsel i området. Nye publikumsbygg skal ha universell utforming.

§2.6 Ved planlegging og bygging av ulike bygninger, anlegg og installasjoner skal området beholder sin opprinnelige naturkarakter. Alle bygninger, anlegg og installasjoner skal godkjennes av kommunal bygge- og planmyndighet iht. plan- og bygningsloven.

§2.7 Campingplass

Det tillates oppført anlegg med tilhørende bygninger som er nødvendig for drift og service av campingplass. Maksimal høyde på bygninger er 6 m, med utnyttelsesgrad %BYA=10%

I område for campingplass kan det etableres inntil 50 oppstillingsplasser for campingvogner/ bobiler.

I tilknytning til campingvogner tillates standard spikertelt på inntil 2,5 x 5 meter. Det tillates takoverbygging av campingvogn med lavt skråtak og maksimal høyde 0,5 meter over vognas tak. Maksimal bredde på vogn, spikertelt og terrasse kan samlet være inntil 6,0 meter, og maksimal lengde på spikertelt/terrasse kan være inntil 1,0 m mer enn vognens lengde.

Følgende regler gjelder for øvrig:

- a) Spikertelt skal utføres med ensartet materialbruk og farge som harmoniserer med omgivelsene. Det tillates ikke andre faste byggverk tilknyttet vognen.
- b) Terrasse skal tilpasses terrenget og ikke overstige dybde på 2,5m og vognens lengde. Terrasse skal legges på marken og gjerde er ikke tillatt. Rekkverk kan tillates så fremt avstandskrav holdes.
- c) Gjeldende brannforskriftene skal etterfølges ved plassering av campingvogner, spikertelt og terrasser. Campingvognens drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasser slik at det hindrer hurtig fjerning av vogner ved brann. Det skal foreligge en brannplan med branninstruks for caravanområde.
- d) Spikertelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget, og grunnmur eller støpte/ nedgravde pilarer tillates ikke.

§2.8 Skistadion

Området for idrettsstadion kan planeres og tilføres fast markdekke for skistadion, aktivitetsområder og løypetraseer.

Det tillates oppført bygninger for service og drift av skiarena og alpinbakke.

Maksimal høyde på bygninger er 8.5 m. Utnyttingsgrad %BYA=10%

Bygninger skal ha saltak/ pulttak. Møneretning skal være i husets lengderetning.

Eventuelt takoppbygg eller ark skal underordne seg takets hovedform.

§2.9 Idrettsanlegg

Området kan nyttes til skisport med opparbeidede skitraséer/ nedfarter og tilhørende anlegg.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- §3.1 Offentlig kjørevei fra Fv773 frem til og med område servicebygg/ skiarena kan nyttes som hovedatkomstvei til alle felles avkjørsler, eiendommer, skianlegg, aktivitetsanlegg, friluftsområder, samt kommunal virksomhet i området. Avkjørsel fra Fv. 773 skal utformes iht. frisiktkrav fra Statens Vegvesen.

§3.2 Parkeringsplasser

Parkeringsplass P1-P3 kan nyttes som allmenn parkering av kjøretøy for besøkende i senteret.

Parkeringsområde P4 er felles parkering/avkjørsel for tomtene 47 – 49.

§3.3 Felles avkjørsel

Vei 1 og P2 er felles avkjørsel/parkeringsplass for eiendommene tomtene T1-T26, 51-61 og grunneiere av tilstøtende eiendommer.

Vei 2 er felles avkjørsel for eiendommene tomtene 1-15 og grunneier i tilstøtende eiendommer.

Vei 3 er felles avkjørsel for eiendommene tomtene 16-46 og grunneier i tilstøtende eiendommer.

Felles avkjørsel/ parkering P4 er felles for eiendommene tomtene 47-49.

§3.4 Felles område for garasje

Område er felles for drivere av campingplassen og skianlegget.

Området kan nyttes til parkering av tråkkemaskin, snøscootere, maskiner og utstyr.

Maksimal høyde på bygninger er 8,5 m og utnyttelsesgrad %BYA=30%

§3.5 **Avfalls plass**

I område A1 kan det etableres tømmekontainer for avfall tilknyttet kommunal avfallsordning.

4. GRØNNSTRUKTUR

§4.1 **Turveger**

Turvei 1-7

Området turvei 1-7 kan nyttes til gang-/sykkelvei om sommeren og skiløype om vinteren. Skiløyper for konkurransetraseer kan ryddes og planeres med bredde inntil 8,0meter. Det tillates satt opp anlegg for belysning langs turveg 1-7

§4.2 **Friluftsområder**

Turområder innenfor planen er åpne for allment bruk.

I turområde T1-T7 tillates det oppsatt takoverbygd sitteplass og bål plass, og i T7 kan det i tillegg etableres større informasjonsskilt.

Maksimal høyde på bygninger er 4 meter. Utnyttelsesgrad %BYA=5%.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

§5.1 **LNF-områder**

LNF områder kan benyttes til jord- og skogbruk for respektive hovedeiendommene gnr./ bnr: 71/1, 71/13, 71/21. Innenfor planområdet skal det tas hensyn til bevaring av skogsområder og vegetasjonsbelter. Hogst av skog skal utføres med grunnlag i godkjent hogstplan.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE

§6.1 Området rundt og på Småtjønnin kan benyttes til fiske og allmenne friluftaktiviteter. I tilstøtende LNF-områder kan det anlegges naturlige markstier for tilkomst til friluftsområder T1-T7.

Eksisterende etablert brygge B1 ved servicebygg inngår som anlegg i sjø.

7. HENSYSSONER

§7.1 **Fareområde høyspentanlegg.**

Det tillates oppført anlegg med tilhørende bygninger som er nødvendig for drift av høyspentanlegg og lavspentanlegg.

Maksimal høyde på transformator er på 2.5 m målt fra høyeste punkt ved transformator.

Trafokiosken må tilpasses hyttebebyggelse i materialvalg, form og farge.

§7.2 **Bevaring samisk kulturminne**

I bevaringsområde er det registrert automatisk fredede kulturminner i form av samisk boplass. Kulturminnene er automatisk fredet i hht. Kulturminneloven §3. For å ivareta hensikten med Kulturminneloven §3 og §6 reguleres området til spesialområde

bevaring. Av hensyn til kulturminner må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området.

§7.3 Avkjørsel fra Fylkesveg 773

Avkjørsel/ kryss fra fylkesveg utføres iht vegnormal U:41-V, og gjeldende frisisiktsone i avkjørsel er 6x100 meter.

.

Namsos, 10.02.2016, rev. 08.09.2016 Arkitektkontoret Blom as, Roy M. Blom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Rørliveien 17
7898 LIMINGEN

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre