

aktiv.



Furuflata 17, 7870 GRONG

**Grong skisenter | Fritidsbolig med
5 soverom og 2 stuer | Ski inn/ut |**



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 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 119 850,-
Total ink omk.: Kr 4 819 850,-
Årlig festeavgift: Kr 2 295,-
Selger: Stig Arve Høyvik
Bente Helen Holm

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 125/130 kvm
Tomtstr.: 1641.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1706250123

Din nye hytte?

Velkommen til en fritidsbolig som virkelig leverer på beliggenhet og komfort! Her bor du midt i hjertet av alpinanlegget, med ski inn/ut rett fra døra. Spenn på deg skiene og gli rett ut i heiser, bakker og langrennsløyper – enklere blir det ikke. Fra eiendommen har du flott utsikt mot øst og naturen som nærmeste nabo.

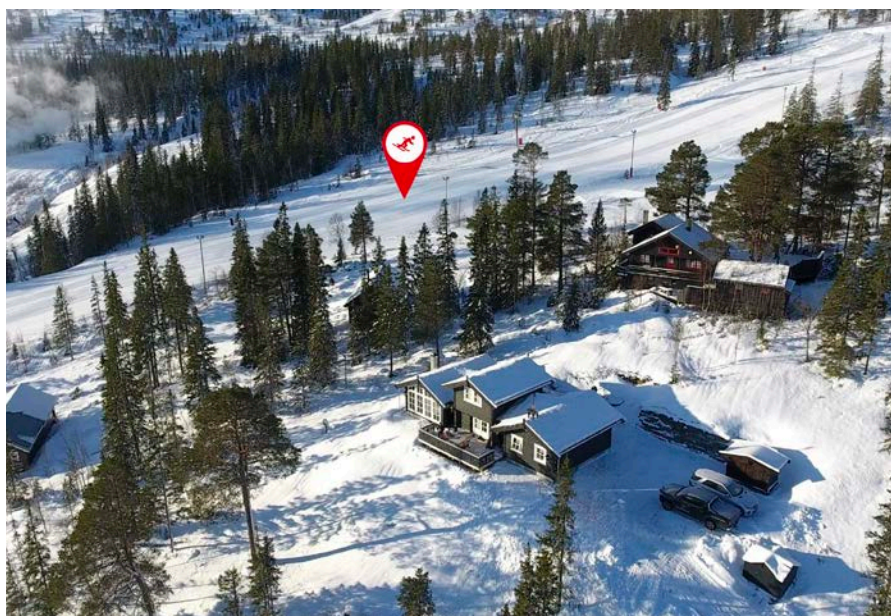
Hytta har en smakfull stil og god standard, med en smart planløsning. Egen ski-inngang til garderobe gir perfekte forhold for tørking og oppbevaring av skiutstyr og ytterklær. Gulvene på hovedplan har gjennomtenkte overflater: skiferfliser gir et robust og elegant preg, mens heltre eik som tilfører varme og kvalitet.

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, toalett. Bod, kott.

Loft: Loftstue, 2 soverom.

Frittstående sportsbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	35
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	71
Tinglyst festekontrakt	73
Brev fra grunneier	75
Brev fra hytteforeningen	77
Kommunale avgifter	78
Tegninger mottatt fra kommunen	79
Ferdigattest	81
El-opplysninger fra Tensio	84
Opplysninger pipe/ildsted	85
Matrikelbrev	86
Kartutsnitt reguleringsplan	93
Reguleringsbestemmelser	95
Sammendrag fra boligmappa	97
Informasjon om hytteforeningen	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 29 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc, vaskerom og wc. 1 bod, 1 kott.

2. etasje

BRA-i: 23 m² Loftstue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

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

1641.9 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Tomten består av gårdsplass, natursteinsmur og naturtomt.

Grunneier/bortfester: Toi Invest AS

Årlig festeavgift: kr. 2.295,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2028

Festekontrakten utløper 2078

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2078. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar. Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 1.000,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 295

Festetid

80 år.

Festekontrakt datert

20.05.1998.

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i alpinanlegget med ski inn/ut. Her er kan du spenne på deg skiene og renne til heiser, bakker og langrennsløyper. Utsikt mot øst. Helårs tur og friluftsområder rett utenfor døra.

Det er også etablert Bjørgan Diskgolfpark (18 hulls) i alpinbakken, en fin sommeraktivitet for hele familien. Ski og skiskytteranlegg like nedenfor alpinanlegget. Gokartbane nede ved E6.

Adkomst

Avkjøring fra privat vei.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Utebod anlagt på gråsteinsmur. Vegger i tre kledd med stående plank. Taket er et saltak og er tekket med papp.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, sig ut mot rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres opp mot undertak spredte forekomster av svertesopp / misfarget undertak. Ingen skadelig fukt ble målt i de aktuelle områdene. Nåværende eier ble informert om dette avviket, at dette har vært slik siden fritidsboligen var ny ved overtakelse i 2013. Dette har heller ikke endret seg i selgers eie. Tiltak som ble utført av eier i 2013 da de overtok boligen var å sette inn ventiler mot øst i tillegg til eksisterende ventiler mot vest.

Det registreres oppe på loftet symptomer på aktivitet etter mus, omfanget er ikke nærmere vurdert.

Renner og nedløp:

Det registreres drypplekkasjer mot vindskier i enkelte takrenner av tre, mindre deformasjoner med dårlig avrenning. Utettheter vil påføre vindskier uheldige fuktbelastninger som over tid kan forårsake skader.

Taktekking:

Ingen symptomer på skader ble registrert. Forhold det gjøres oppmerksom på er torv/ taktekking som er i kontakt med vegg/liggende kledning. Dette bidrar til økt fuktbelastning i treverket som igjen kan resultere i skader. Det er derfor viktig at god avstand mellom kledning og torvtak opprettholdes gjennom hele året.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det registreres enkelte steder små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det er krymp / sprekker mellom enkelte skjøter i innvendige parkettgulv.

Toalettrom:

Toalettrom med skiferflis på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Utstyrt med servantskap og wc. Gulvvarme.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Vannledninger:

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Hull i bunn på forelderskapet tiltenkt rørføringer som ikke er i bruk er ikke tettet på en god måte.

Våtrom: Bad/wc

Ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventileringen av rommet blir redusert.

Membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater:

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.

Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt, lett motfall på gulvet ut mot yttervegg.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er god oppkant på flis under dør.

(Membran, utførelsen av tettesjikt bak flis under dør var ikke mulig å kontrollere).

Våtrom: Vaskerom

Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

Vaskerom

Overflater:

Gulvet er tilnærmet flatt, mangler fall inn mot sluk.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og usikkerhet rundt utførelsen av tettesjikt bak gulvlist. Det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning, ut til tiliggende konstruksjoner under gulvlist.

Utbedringskostnader overflater 10 000 - 50 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløssæter, datert 03.11.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Zaptec

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dekke og montert rekkverk

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, toalett. Bod, kott.

Loft:

Loftstue, 2 soverom.

Frittstående sportsbod.

Standard

1. etasje:

Vindfang: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme.

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme og peis.

Kjøkken: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og vinskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Bad: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og veggmontert wc.

Vaskerom: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Benk med skyllekum, bereder, rørfordelerskap og opplegg for vaskemaskin.

Toalett: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc og servantskap.

Bod: Skiferflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Kott: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Loft:

Loftstue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløseter, datert 03.11.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Her kan man velge trådløst bredbånd fra flere leverandører.

Parkering

På egen gårdsplass. Det er installert elbillader.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

28161673

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved. Smartstyring via wifi på gulvvarme.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kr 17 045

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 415 208

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Det er avgift til Bjørgan Hytteforening.

Avgiften er kr. 4.300,- pr. år Inkluder i summen er bomtilgang for inntil 3 biler og kr. 300,- i kontingent til hytteforeningen.

For 2026 blir fordelingen endret slik at det er kr. 3.500 til fellesutgifter og kr. 800,- i

kontingent til hytteforeningen.

Det er frivillig ordning med brøyting av innkjørsel hver fredag. Dette koster kr. 2.400,- pr. år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 94 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/23/94:

16.02.1999 - Dokumentnr: 720 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 500

Pant for forfalt festeavgift

Fra 20.05.98

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

03.11.2025 - Dokumentnr: 1324995 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

16.02.1999 - Dokumentnr: 720 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 500

Pant for forfalt festeavgift

Fra 20.05.98

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

16.02.1999 - Dokumentnr: 715 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:23 Bnr:9

01.01.2018 - Dokumentnr: 4181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1742 Gnr:23 Bnr:94

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.08.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.2008.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Denne driftes av hytteforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Fortetting Felt B Bjørgan
datert 28.05.2009 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

119 850 (Omkostninger totalt)

135 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 819 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 835 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 838 550 (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 119 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 500 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk. (kr 3 000,- for enkeltur fra Namsos)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 107 425

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

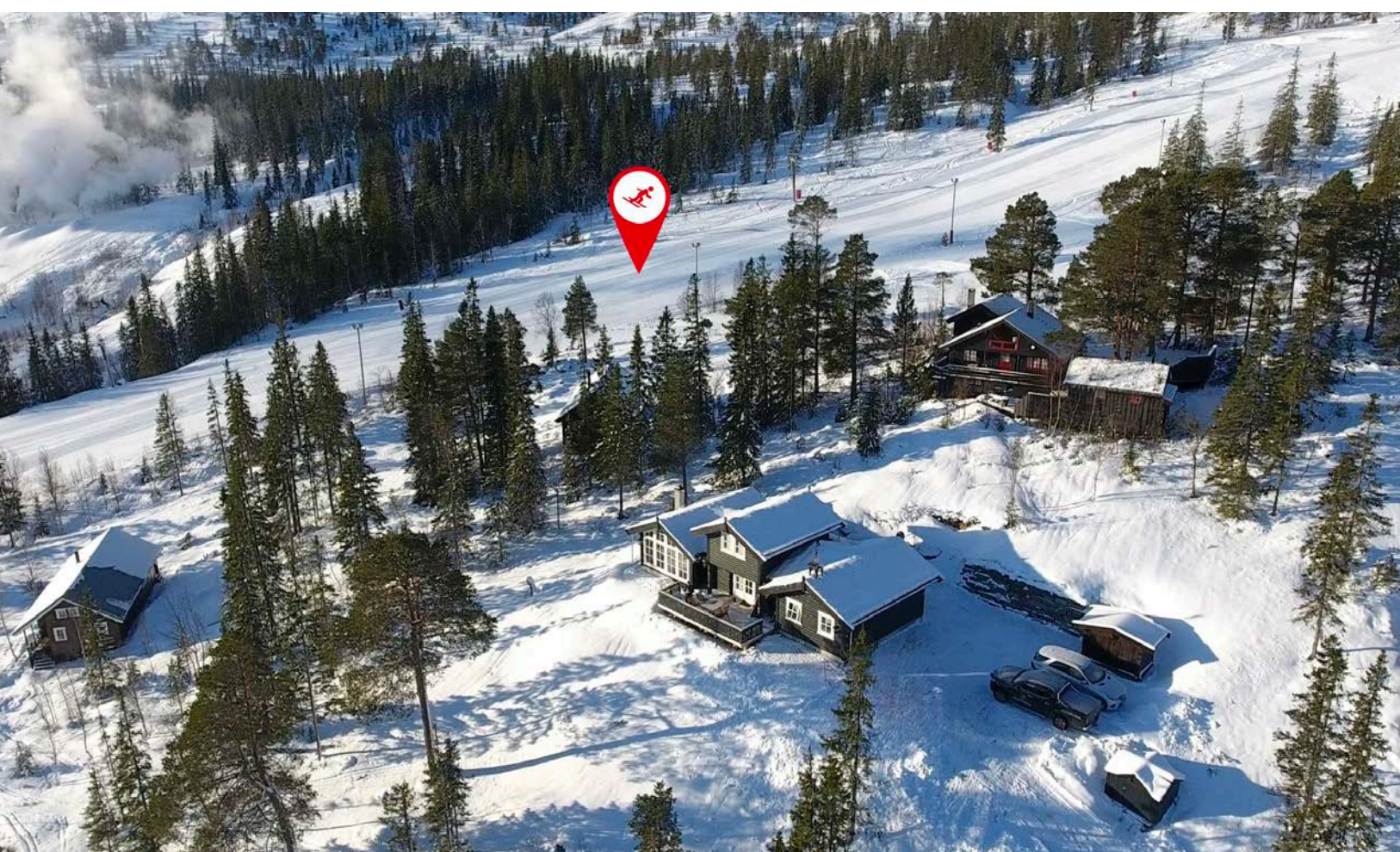
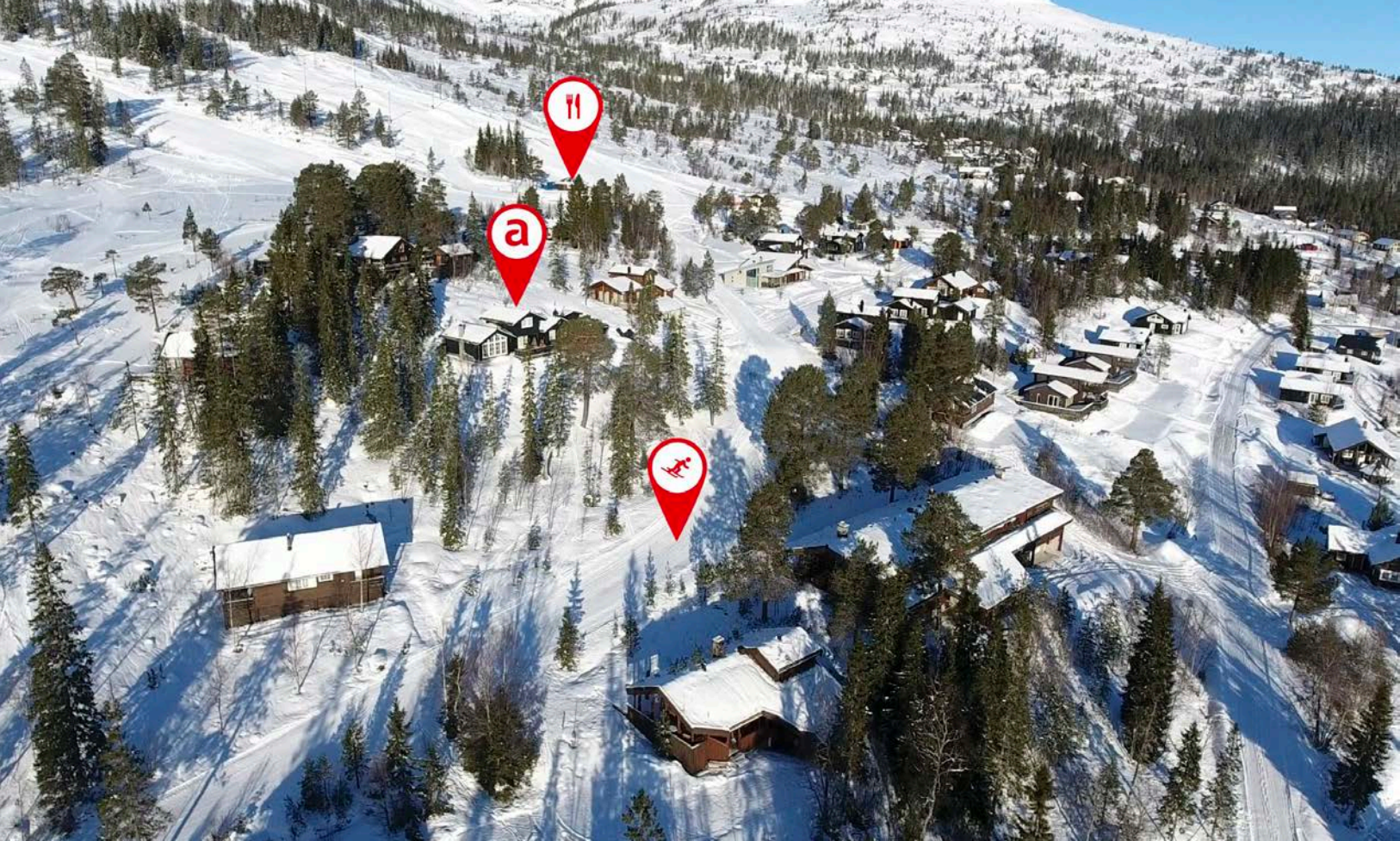
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.11.2025





















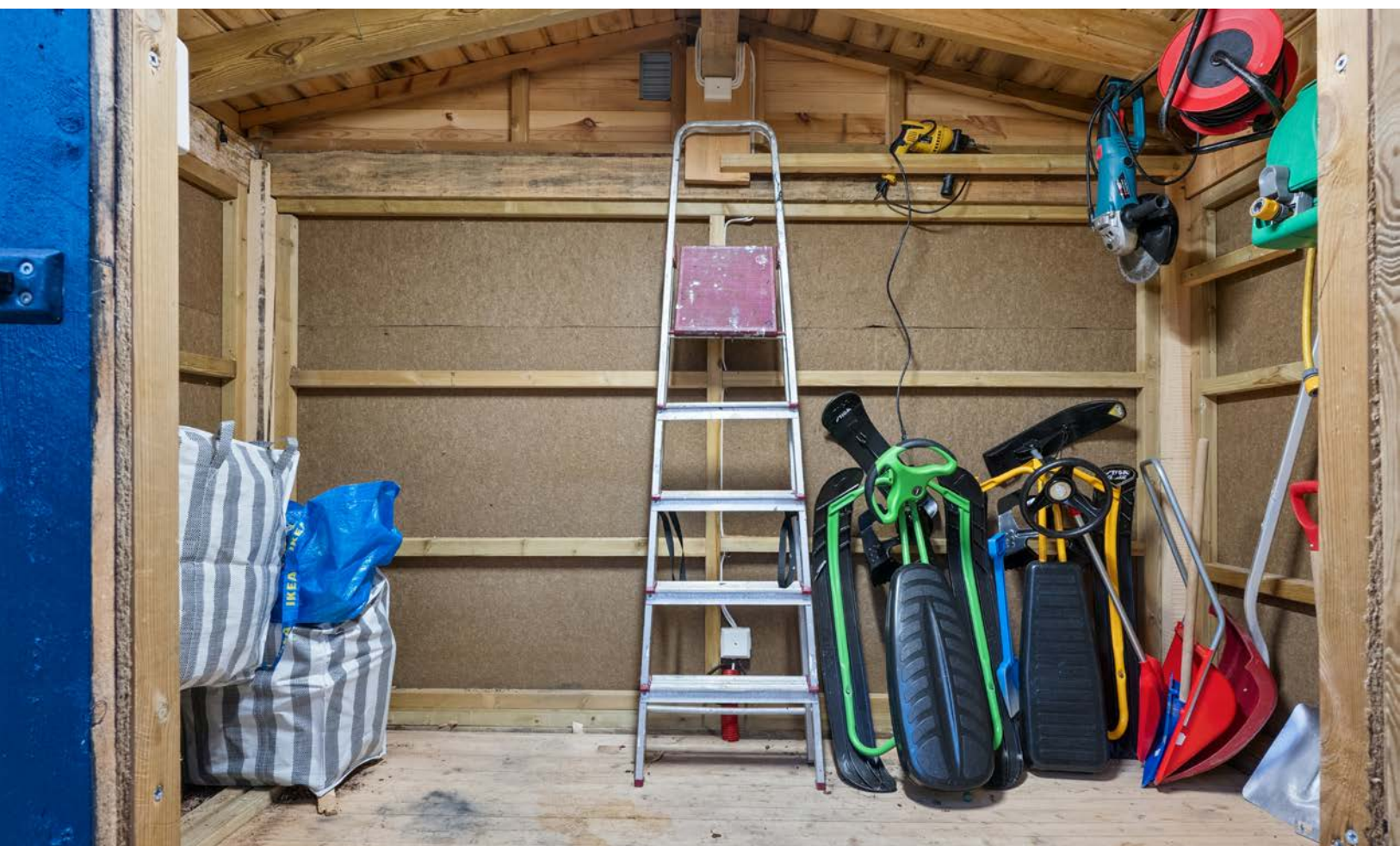






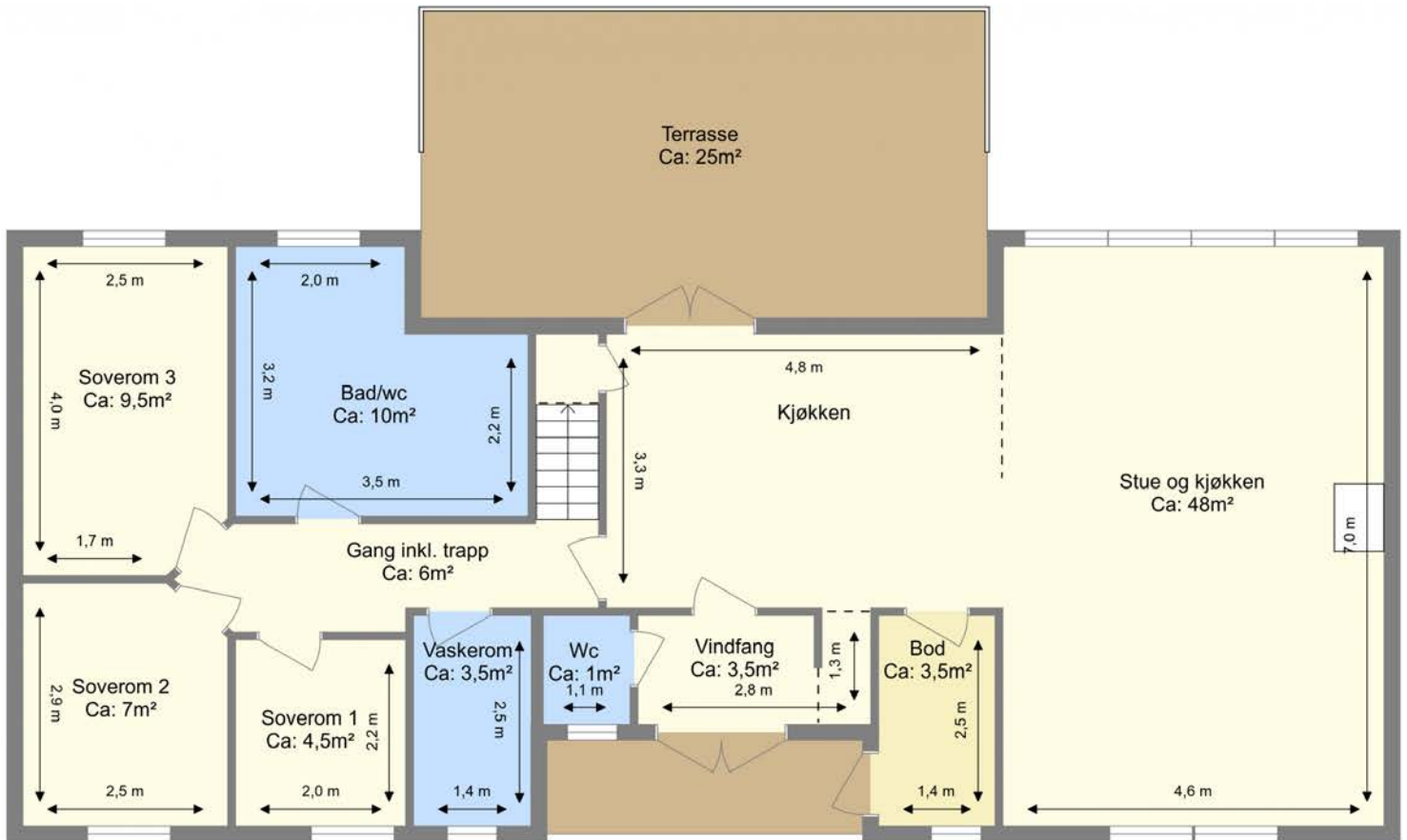






Furuflata 17

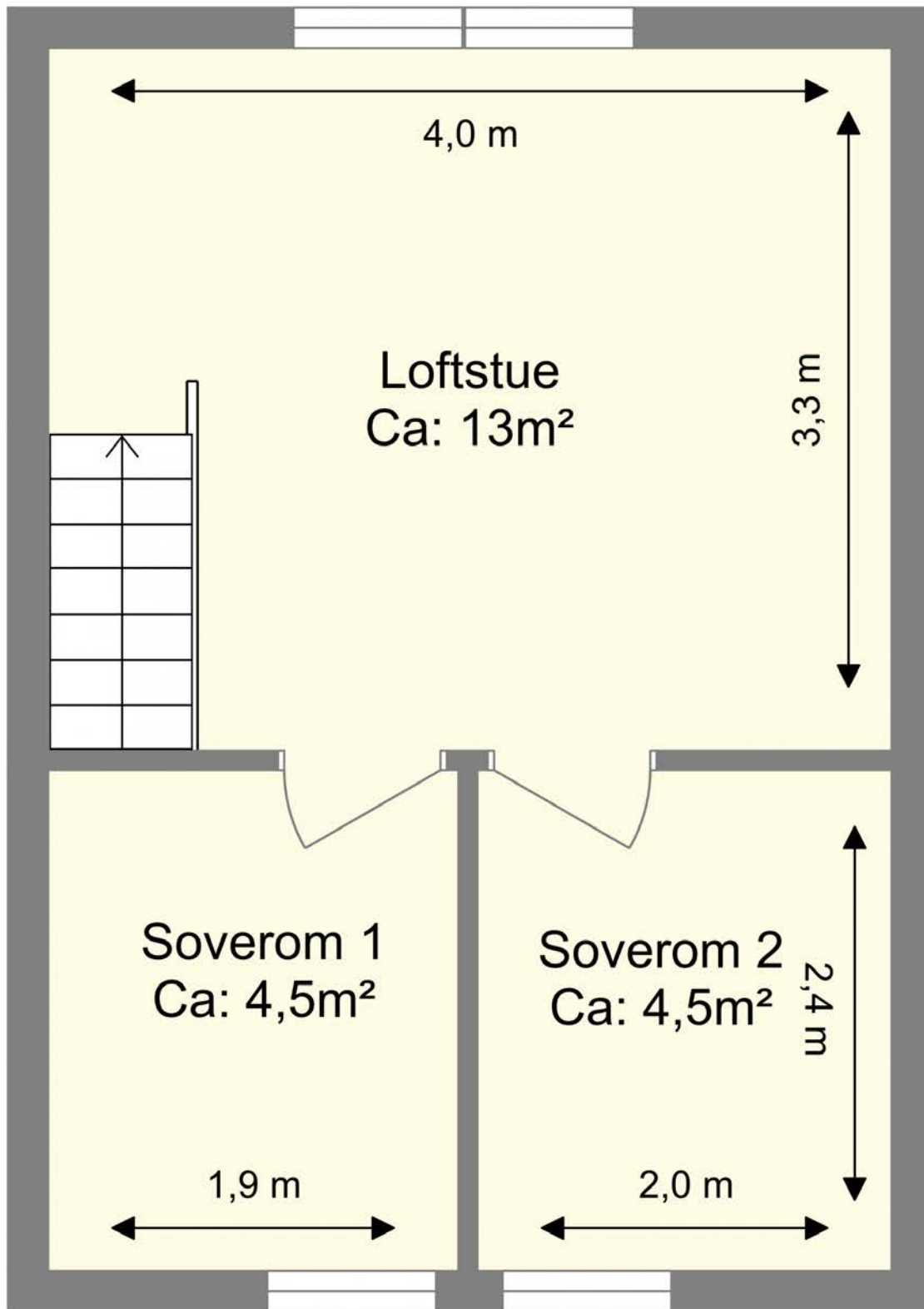
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Furuflata 17

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Vedlegg

Furuflata 17 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2008
Hovedbygg BRA:	125 m ²
Hovedbygg BRA-i:	125 m ²
Sum alle bygg BRA:	130 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	125 m ²
Rapportdato:	10.11.2025 (Gyldig til 10.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	12	1	1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37153>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Våtrom: Vaskerom:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Vannledninger
- Våtrom: Bad/wc:
 - Ventilasjon
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
- Våtrom: Vaskerom:
 - Ventilasjon
 - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG-IU

- Grunnmur og fundament

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
10.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stig Arve Høyvik**
Navn: **Bente Helen Holm**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som bod ol. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Furuflata 17, 7870 Grong**
Kommunenr: **5045** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **94** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2008 - Ferdigattest**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Utebod anlagt på gråsteinsmur. Vegger i tre kledd med stående plank. Taket er et saltak og er tekket med papp.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	125	125	0	0	29
Sportsbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	130	125	5	0	29

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	102	102	0	0	29
Loft	23	23	0	0	0
Totalt m²	125	125	0	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	98	4	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc, vaskerom og wc.	1 bod, 1 kott.
Loft	23	23	0	Loftstue og 2 soverom.	
Totalt m²	125	121	4		

Bygning: Sportsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Sportsbod.
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Ingen indikasjoner på tilstandssvekkelser ble registrert. Avrenning av overflatevann blir vurdert tilfredsstillende.	

TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ingen behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.	

TG-IU

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
Ingen symptomer på skader.	

TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er oppført en terrasse i impregnert treverk. Terrassen er forankret til pilarer som er anlagt på grunnen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidelse av eksisterende terrasse i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, sig ut mot rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skjevheter i konstruksjonen bør lukkes, bedre fundamentering etableres for å unngå bevegelser som oppstår i grunnen.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Malt 2-fløyet hovedytterdør med 2-lags glass og malt bi-inngangsdør i tre. Malt 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Ingen symptomer på skader ble registrert ved kontroll av tilfeldige vinduer og dører.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Veggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft i en del av bygningen. Øvrige deler av bygningen har skråkledd himlinger, sperrekonstruksjon anlagt på mønederager.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres opp mot undertak spredte forekomster av svertesopp / misfarget undertak. Ingen skadelig fukt ble målt i de aktuelle områdene. Nåværende eier ble informert om dette avviket, at dette har vært slik siden fritidsboligen var ny ved overtakelse i 2013. Dette har heller ikke endret seg i selgers eie. Tiltak som ble utført av eier i 2013 da de overtok boligen var å sette inn ventiler mot øst i tillegg til eksisterende ventiler mot vest.

Det registreres oppe på loftet symptomer på aktivitet etter mus, omfanget er ikke nærmere vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjoner over tid anbefales for å kartlegge utvikling over tid.

Ytterligere undersøkelser mtp. museaktivitet må utføres for å kartlegge årsak og omfang av aktivitet.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Tre
Det er takrenner i tre fra byggeår. Takrenner i metall over terrasse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner i metall montert i 2018.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres drypplekkasjer mot vindskier i enkelte takrenner av tre, mindre deformasjoner med dårlig avrenning. Utettheter vil påføre vindskier uheldige fuktbelastninger som over tid kan forårsake skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak rundt utettheter i takrenner mot vindskier bør utføres for å lukke avviket.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader. For nærmere omtale vises det til eget punkt "Loft".	

6.10 Takteking

Type teking	Torv
Taket er tekket med torv.	

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ingen symptomer på skader ble registrert. Forhold det gjøres oppmerksom på er torv/taktekking som er i kontakt med vegg/liggende kledning. Dette bidrar til økt fuktbelastning i treverket som igjen kan resultere i skader. Det er derfor viktig at god avstand mellom kledning og torvtak opprettholdes gjennom hele året.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig at god avstand mellom kledning og torvtak opprettholdes gjennom hele året.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i 1.etg er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres enkelte steder små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det er krymp / sprekker mellom enkelte skjøter i innvendige parkettgulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak slik dette fremstår i dag.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er en elementpipe på yttervegg.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er montert peisovn på stue.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken med flis på gulv, malt panel på vegger og malt innvendig tak. Innredningen har malte profilerte fronter, det er heltre benkeplate. Det er platetopp, komfyr, vinskap og oppvaskmaskin.	
Ingen symptomer på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 07.08.2008.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med skiferflis på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Utstyrt med servantskap og wc. Gulvvarme.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Synlige vannrør i plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Hull i bunn på forelderskapet tiltenkt rørføringer som ikke er i bruk er ikke tettet på en god måte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Waterguard /flowstopp i rørfordelerskapet bør monteres for å lukke avviket.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Installert el-billader, montert overspenningsvern og bryter til steamdusj i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter i rapporten ble registrert.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca: 300 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen av bygningen blir vurdert tilfredsstillende opp mot normal bruksbelastning.	

6.22 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Skiferflis på gulv og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt, lett motfall på gulvet ut mot yttervegg. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er god oppkant på flis under dør. (Membran, utførelsen av tettesjikt bak flis under dør var ikke mulig å kontrollere).	
Anbefalte tiltak overflater	
Pga. avvik vedr. fall på gulv, materialvalg på vegger må bruken av dusjkabinett med tette vegger videreføres.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventileringen av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Skiferflis på gulv og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er tilnærmet flatt, mangler fall inn mot sluk.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og usikkerhet rundt utførelsen av tettesjikt bak gulvlist. Det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning, ut til tilliggende konstruksjoner under gulvlist.

Anbefalte tiltak overflater

Ytterligere undersøkelser av tettesjikt / utførelsen av tettesjikt bak gulvflis må utføres. Nødvendige tiltak utføres for å ivareta vannsikkerheten ved bruk, eventuelle lekkasjer fra installasjoner i rommet.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Viser til anbefalte tiltak i overliggende punkt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benk med skyllekum, rørfordelerskap, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er naturlig ventilering via luftelyre i vindu / åpningsvindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Utstyr på tak

- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Helen Holm	Stig Arve Høyvik
Gateadresse	
Furuflata 17	
Poststed	Postnr
GRONG	7870
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	28161673

Document reference: 1706250123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1706250123

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Helen Holm	f22efa662f64d69994f922 bf45312d0295624986	10.11.2025 13:23:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Arve Høyvik	f6fc7a957ec4813bed2d11 96c2495572f1af3dfe	10.11.2025 12:17:45 UTC	Signer authenticated by One time code

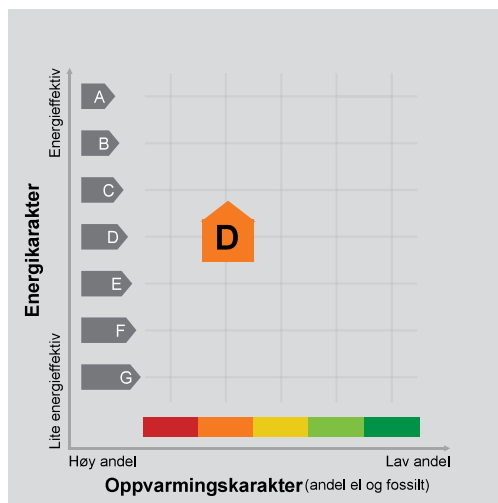
Document reference: 1706250123

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

ENERGIATTEST



Adresse	Furuflata 17
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	18232502
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187239
Dato	05.11.2025



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

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

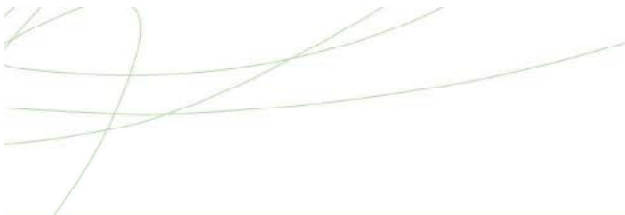
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

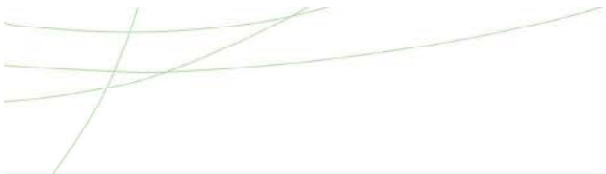
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 125
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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 tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Furuflata 17

Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	50 min 🚗
🚆 Grong stasjon Linje F7	14 min 🚗 12.3 km
🚍 Bjørgan vegdele Linje 610, 612, 690	6 min 🚗 2.7 km
🚍 Formofoss Linje 610	7 min 🚗 4.5 km

Avstand til byer

Namsos	58 min 🚗
Steinkjer	1 t 2 min 🚗
Trondheim	2 t 49 min 🚗

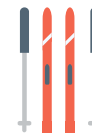
Ladepunkt for el-bil

🚗 Grong gård gjestegård	14 min 🚗
🚗 Grong Kjøpesenter	14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 111 m
- 49 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Grong skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

Skiutleie og sportsbutikk	1 min 🚗
---------------------------	---------

Sport

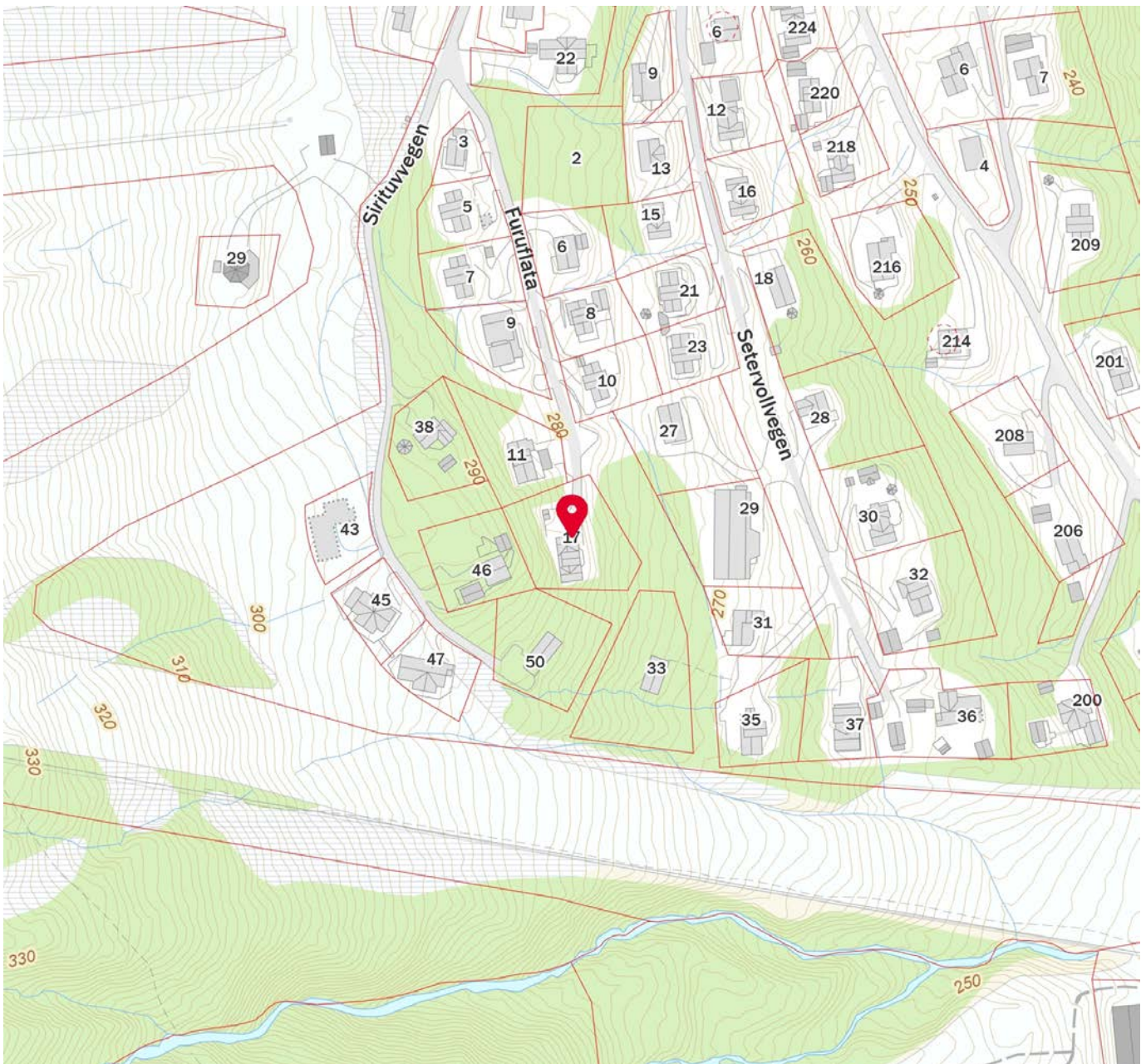
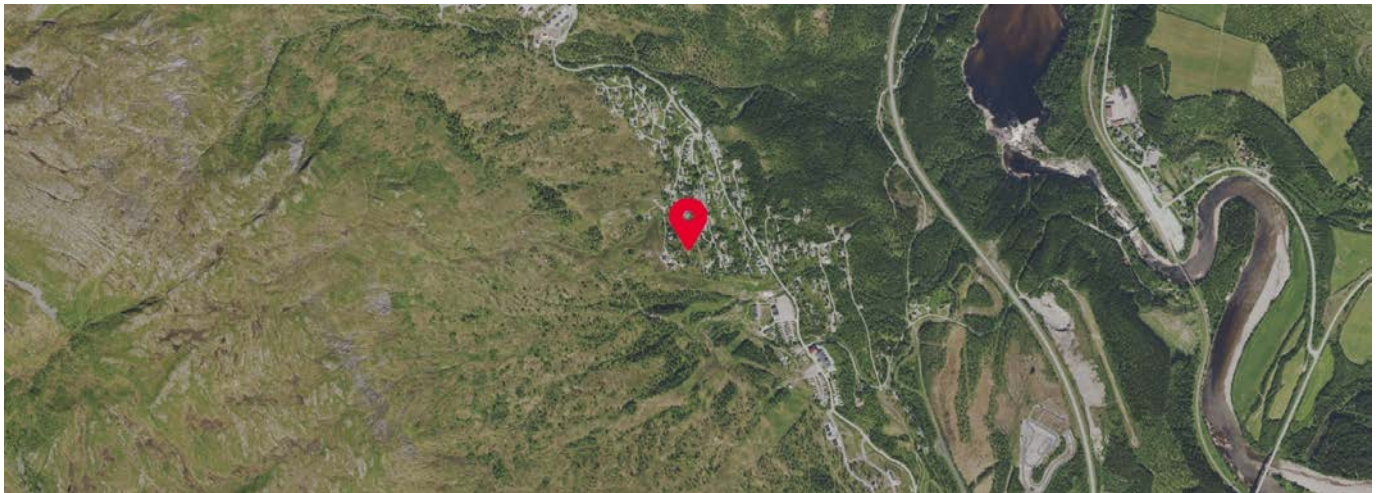
⚽ Tømmerås balløkke Ballspill	12 min 🚗 10.9 km
⚽ Grong barne- og ungdomsskole Ballspill, fotball	13 min 🚗 12.7 km
🏊 Push Treningssenter Grong	14 min 🚗
🏊 Pulsgården	22 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 12.5 km
Coop Extra Grong PostNord	14 min 🚗 12.9 km

Varer/Tjenester

🛒 Grong Kjøpesenter	14 min 🚗
🏪 Apotek 1 Grong	14 min 🚗



Doknr: 720 Tinglyst: 16.02.1999 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

16 FEB. 1999 720

SØRENKRIVEREN I
NAMDAL

Festekontrakt

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. / Underfestenr.
1742 GRONG	23	94	
Beskaffenhet			
☐ 1 Bebygd ¹⁾ ☒ 2 Ubebygd			
Hva skal grunnen brukes til?			
☐ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri
☐ L Landbruk	☐ K Off. vei	☐ A Annet	
2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
28 04 53	Ivar Martin Windseth		
	7870 Grong		
3. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
31 07 47	Kjell Jansen		
	7700 Steinkjer		
4. Festeavgift pr. år			
Kr.	1500,-		
5. Festetid			
Antall år	Regnet fra - dato		
80	20/5-1998		
6. Panterett for festeavgiften ³⁾			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
7. Supplerende tekst ⁴⁾			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Festeavgiften reguleres hvert 10. år.			
Noter:			
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.			
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.			
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).			
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.			



8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtfeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtfeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtfesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <u>Festeren</u> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Se bestemmelser i avtale datert 20/5-1998		

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

9. Underskrifter	
Sted, dato Grong 20/5-1998	
Bortfesterens underskrift	☐ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Ivar Martin Windseth
Sted, dato Steinkjer 5/6 1998	
Festers underskrift	☐ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kjell Jansen

Toi Invest AS
Reinsbakkan 22
7870 Grong

Vår referanse:
1706250123

Vår saksbehandler:
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
03.11.2025

**Salg av Furufleta 17, 7870 Grong,
gnr. 23, bnr. 94 (Ideell andel 1/1) i Grong kommune
Eier: Stig Arve Høyvik, Bente Helen Holm**

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/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2295 kroner Forfallsdato: 31/1-26

Neste avtalte regulering: 2028

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

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? ved avtale

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 1000 kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4213 29 22440

aktiv.

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 91693766 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
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA xxxx hytteforening

Eiendom: Gnr. 23 Bnr. 94 i Grong kommune
Adresse: Furufleta 17, 7870 Grong
Omr.: 1706250123

Felleskostnader

Felleskostnader ^{ÅR}kr/mnd 4000,- + 300,- i kontigent til BHF
Felleskostnader inkluderer Inntil 3 tilganger i bomsystemet.
Utestående krav: 0,- pr 03.11.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Felleskostnader endres til 3500,- og kontigent øker til 800,- fra 2026.

Formann i hytteforeningen

Navn: Espen Kristoffersen
Adresse: _____
Telefon: 47264580
Fax: _____
E-post: bjorganhytteforening@gmail.com

Send svar til:

Dato og sted: 03.11.25 / Namdals

Espen Kristoffersen
Hytteforeningens underskrift



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 03.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 Gårdsnr.: 23 Bruksnr.: 94

Adresse: Furuflata 17, 7870 GRONG

Referanse: 1706250123

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

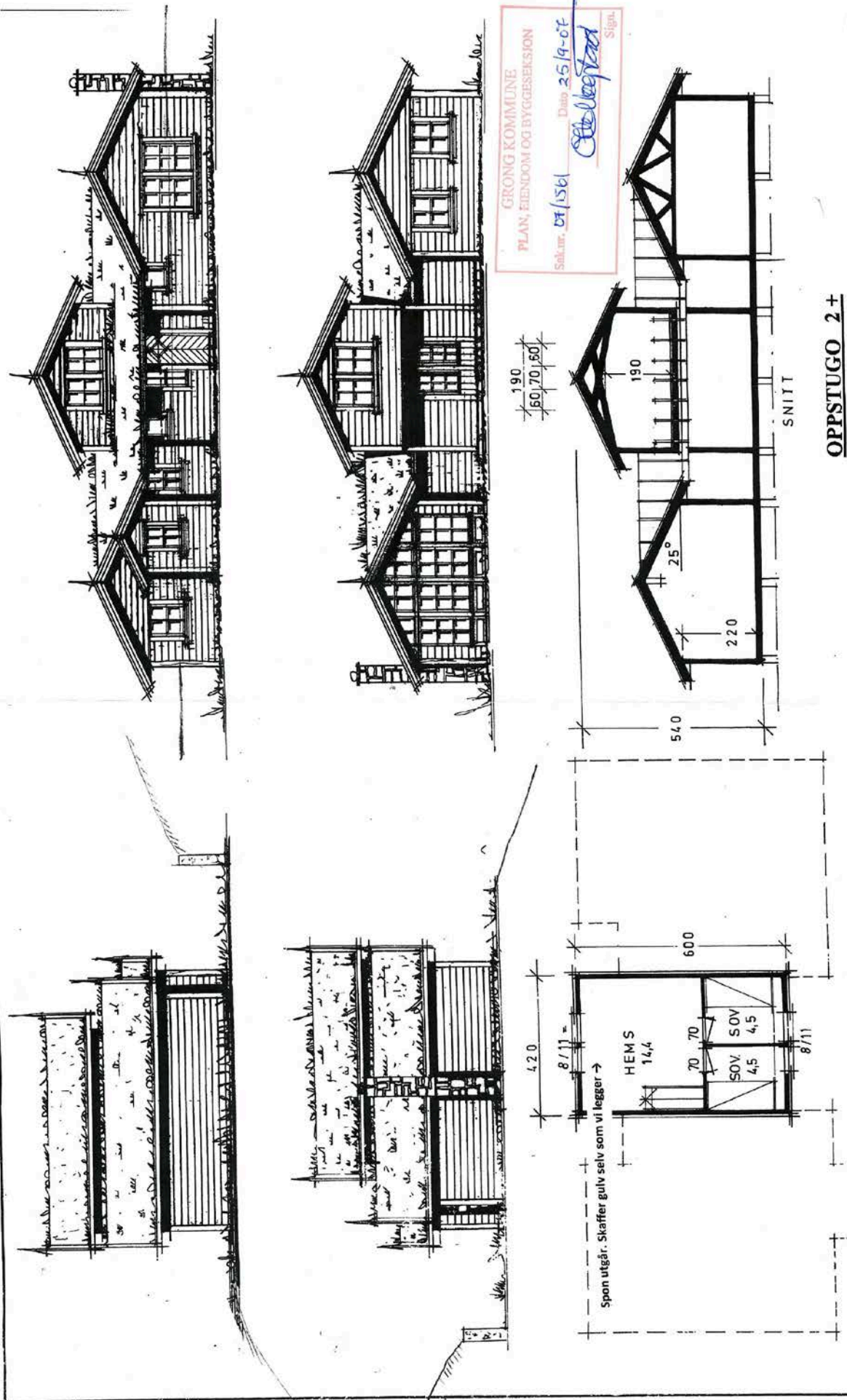
Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3199,3
Avløp		4646,00
Renovasjon		1611,25
Branntilsyn, feiing		265,00
Eiendomsskatt		7324,00

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



GRONG KOMMUNE
PLAN, EIENDOM OG BYGGESAKS
Saksnr. 07/1561
Dato 25/9-07
Sign. *[Signature]*



STJERNEHYTTEN



Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om eiendomsrett av 6. juni 1920

EIGER: CLAES GØRAN SELLÆG	ARKITEKT: AGNAR FRÅFJORD	AREAL:
	KORR:	MÅLESTOKK: 1:100
BYGGEDRESS: BJØRGAN	KORR: 26.07.07	DATO: 07.02.06
KOMMUNE: GRONG KOMMUNE	VEDLEGG: E 2	



Grong kommune
Plan, eiendom og byggseksjon

Stjernehytten AS
Dalsetveien 2c

4018 STAVANGER

Vår ref:
07/1561-8-OM

L.nr.
4458/08

Arkiv:
GNR 23/94

Deres ref:

Dato:
07.08.2008

FERDIGATTEST FOR FRITIDSBOLIG PÅ BJØRGAN

Det vises til anmodning om ferdigattest dat. 09.07.08.

Kommunen finner at grunnlaget for utsteding av ferdigattest er tilstede, og vedlegger ferdigattesten for tiltak som er godkjent i sak, 07/1561.

Med hilsen

Otto Mogstad
Avd.ing

Vedlegg: Ferdigattest

Kopi: Grannes VVS AS, Hestmarka, 7800 NAMSOS
Claes Gøran Sellæg, Høknes, 7800 NAMSOS

Postadresse:
Postboks 162
7871 Grong
E-post: postmottak@grong.kommune.no

Sentralbord: 74 31 21 00
Telefaks: 74 31 21 01
Saksbehandler tlf: 74 31 21 55
<http://www.grong.kommune.no>

Bankgiro: 4448.06.00050
Org. nr: NO 940010853

Kommune
Grong kommune
7870 GRONG

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)
Stjernehytten AS
Dalsetveien 2c,
4018 Stavanger

Byggherre (navn, adresse)
Claes Gøran Sellægg
Høknes,
7800 Namsos

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørnan	23	94		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
20.09.07	nybygg	fritidsbolig	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
delegasjonsreglement		25.09.07	07/1561

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

Underskrift	
Sted	Stempel/underskrift Otto Mogstad avd.ing
Grong	
Dato	
3. november 2025	

Kopi sendt til		
☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	Grannes VVS AS	Hestmarka, 7800 NAMSOS
☒	Navn	Adresse
	Likningskontoret	7870 Grong
	Navn	Adresse
	Claes Gøran Sellæg,	Høknes, 7800 NAMSOS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	94	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Furuflata 17, 7870 GRONG						
Dato:	03.11.2025	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:	25.02.2010	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 03.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	179756311	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	18232502	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Furufata 17, 7870 GRONG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.03.2019	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 179756311

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	5045 - GRONG	Utskriftsdato / klokkeslett:	03.11.2025 kl. 11:12
Gårdsnummer:	23	Produsert av:	Morten Neergård
Bruksnummer:	94	Attestert av:	Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	B-9
Etableringsdato:	0
Skyld:	Ja
Er tinglyst:	Nei
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 23 / 94	1 641,9 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		928012530	TOI INVEST AS		Reinsbakkkan 22 7870 GRONG	1 / 1
Fester		040271	HOLM BENTE HELEN	H0301	Sømnaveien 91 8900 BRØNNØYSUND	1 / 2
Fester		100161	HØYVIK STIG ARVE	H0301	Sømnaveien 91 8900 BRØNNØYSUND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		928012530	TOI INVEST AS		Reinsbakkkan 22 7870 GRONG	
Fester registrert hos Skatteetaten		040271	HOLM BENTE HELEN	H0301	Sømnaveien 91 8900 BRØNNØYSUND	
Fester registrert hos Skatteetaten		100161	HØYVIK STIG ARVE	H0301	Sømnaveien 91 8900 BRØNNØYSUND	

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7145528	659646		1 641,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Endret dato	Dato
	Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd_nnriap645_3
Omnummerering		Omnummerert til:	5045 - 23/94	
		Omnummerert fra:	1742 - 23/94	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Kart- og delingsforretning		Avgiver	1742 - 23/9	-1 648,8
		Mottaker	1742 - 23/94	1 648,8

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Endret dato	Dato
	Annen referanse			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.10.2009	Tinglyst	12.02.2010	1742nem 11.02.2010
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1742 - 23/282	-1 196,7
		Mottaker	1742 - 23/288	1 197,1
		Berørt	1742 - 23/54	0
		Berørt	1742 - 23/94	0
		Berørt	1742 - 23/105	0

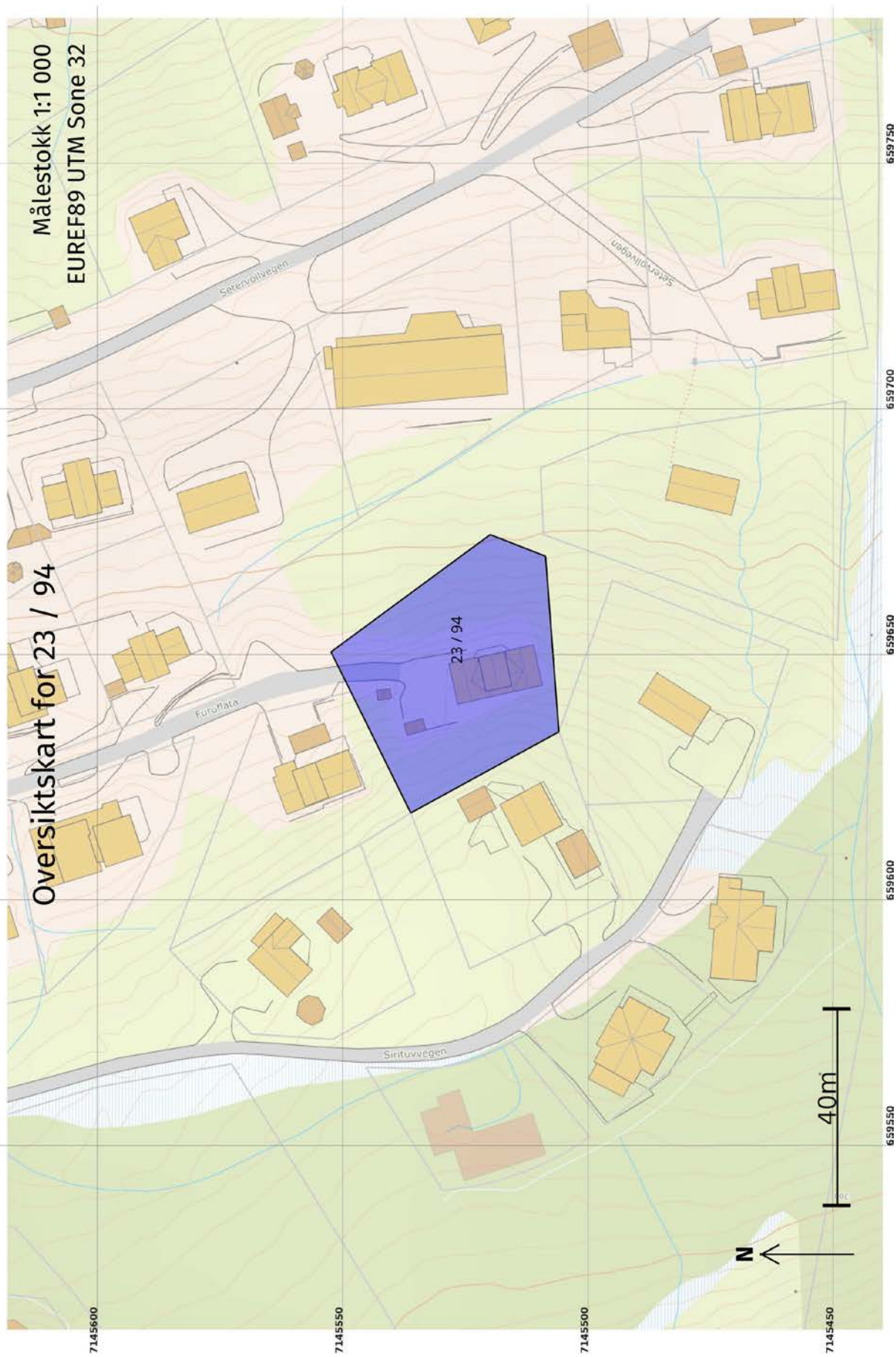
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	26.10.2009		1742nem 11.02.2010	
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1742 - 23/54	0
		Berørt	1742 - 23/94	0
		Berørt	1742 - 23/282	0

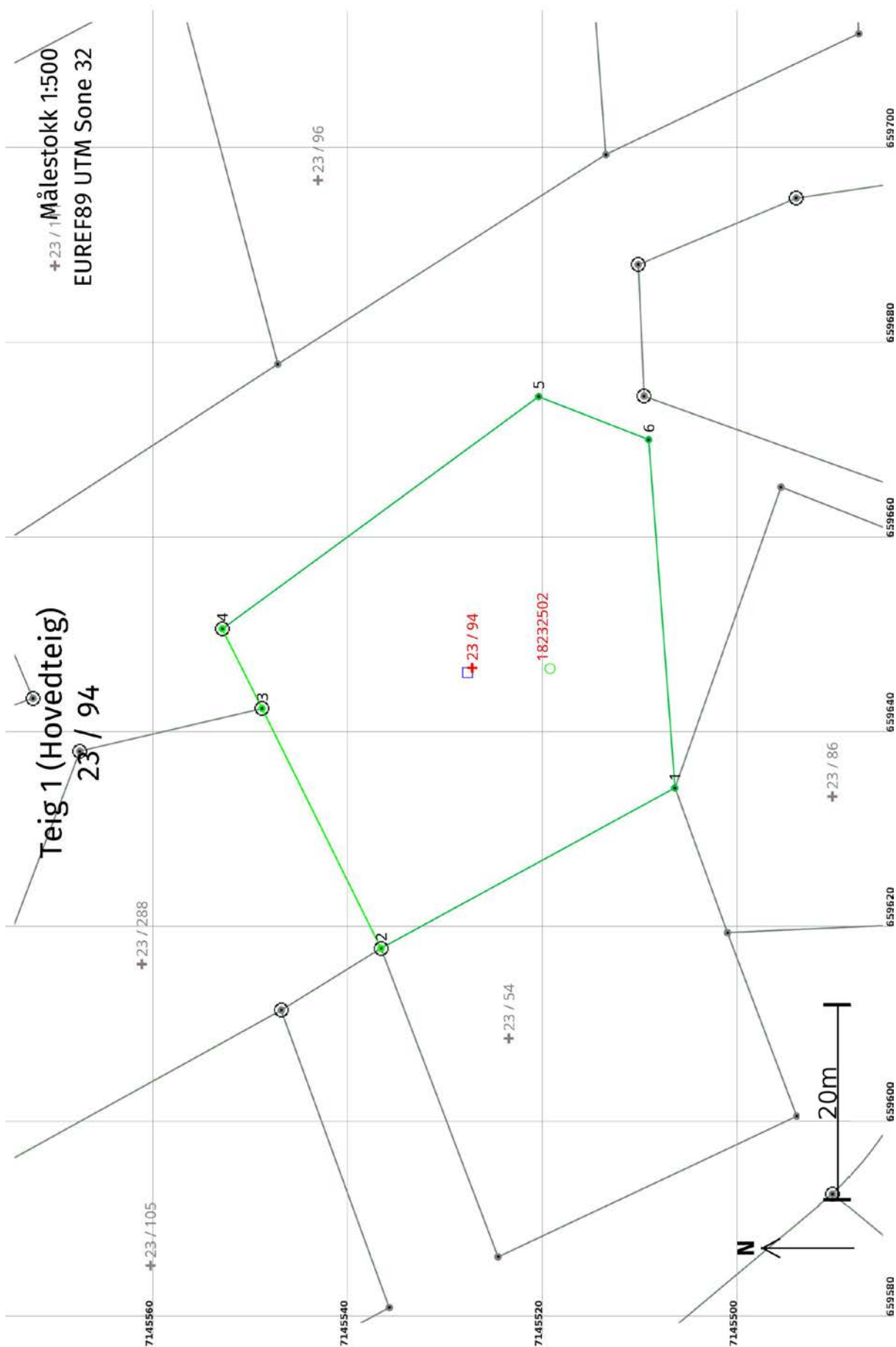
Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Furuflata	Kildekode 42071	Koord.syst. Nord 17	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7145528	659646	
				Grunnkrets: 0104 Duun Stemmekrets: 1 Mediå Kirkesokn: 09110503 GRONG Postnr.område: 7870 GRONG Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	18 232 502	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	25.09.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	122	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	01.10.2007
	Nord: 7145520 Øst: 659646	Bruksareal totalt:	122		vannverk	Tatt i bruk:	09.07.2008
Bygningsendringstype:	Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest:	26.10.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	102	102	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
42071 Furuflata 17	H0101	Fritidsbolig	122	0	Kjøkken	1	1
							23/94





Areal og koordinater

Areal: 1 641,9
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7145528 Øst: 659646

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7145506,82	659634,16	34,36	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	7145536,98	659617,70	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		
3	7145549,18	659642,31	27,47	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7145553,26	659650,49	9,14	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7145520,80	659674,31	40,26	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	7145509,51	659669,89	12,12	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			35,83				



Kartutsnitt reguleringsplan

Dato: 03.11.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

	Kjøreveg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198.</i>	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r</i>	
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.l</i>	
	Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §.</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Frittliggende fritidsbebyggelse
	Skiløypetrasé
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infr</i>	
	Veg
	Kjøreveg
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområ</i>	
	Friluftsmål
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Bygningsdelelinje
	Annen bygning
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Fiktiv bygningsavgrensning

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
FORTETTING FELT B
BJØRGAN

1. Innledning

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som vist på plankartet.

2. Bebyggelsen og plassering

- a. Det tillates på hver tomt oppføring av en fritidsbolig med plassering som vist på plankartet.
- b. Det kan i tilknytting til fritidsboligen oppføres en garasje eller carport med et brutto areal på inntil 30 m².
- c. Det tillates på hver tomt oppføring av et uthus eller anneks på med en grunnflate på inntil 15 m².

3. Terrengtilpasning

- a. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøyde på 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- b. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 80 cm ved flatt terreng og 120 cm der hvor terreng har helning.
- c. Det tillates ikke planering i større omfang enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

4. Estetikk

- a. Bebyggelsen på hytteomta skal ha enhetlig og harmonisk utforming.
- b. Farger på fasader og tak skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- c. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- d. Bygningene skal ha saltak med en takvinkel mellom 18 og 34 grader.

5. Grad av utnytting

- a. Utnyttelsesgraden for hytteområder er fastsatt til % - BYA = 20
- b. Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 200 m².

6. Vann og avløp

Hyttene skal tilkoples det kommunale vann og avløpsnett.

7. Gjerder

- a. For å bevare utmarkskarakteren, sikre beiterett og god adkomst er det forbudt å gjerde inn frilufts- og landbruksområder. Dette gjelder ikke beiterettighetshavarne.
- b. Inngjerding av hyttetomtene kan tillates ved oppsetting av skigard eller liknende.
- c. Gjerdehøyden skal ikke være over 1 meter.
- d. Utforming og farge skal tilpasses omgivelsene.

8. Adkomst

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

9. Byggegrenser

- a. Byggeavstand fra offentlig vei og private fellesveier skal være minimum 12,5 meter målt fra veg midtre.
- b. I frisktssonen i veikryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planium på tilstøtende veier.
- c. Igjen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

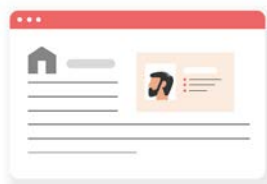
Vedtatt av kommunestyret 28.05.2009, sak 13/09



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DNX7953
Matrikkel: 5045-23/94/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Bente Helen Holm, Stig Arve Høyvik



Adresse:

Furuflata 17, 7870
GRONG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2025-03-06
Samsvarserklæring	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2025-03-06
MA-00002-D1_ZaptecGo_User_Manual_November_2023.pdf	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2025-03-06
NO - Zaptec Go Product sheet.pdf	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2025-03-06
PKP62-32_2_C_003-A.pdf	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2025-03-06
Samsvarserklæring Zaptec.pdf	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2025-03-06

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





Velkommen til Bjørgan Hytteforening

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

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

Årsmøte avholdes i høstferieuken hvert år – fortrinnsvis siste helgen.

Bjørgan hytteforening

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

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

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

Informasjons- og kommunikasjonskanaler

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

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

Brøyting

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

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



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

Beredskapstelefon: 913 23 106

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

NB: Ordinær fredagsbrøyting skal ikke bestilles i APP.

Registrering av nye hyttebyggere og hytteeiere

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

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

Dette koster det å være medlem av Bjørgan Hytteforening

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

Medlemskontingenten til hytteforeninga er kr 300 pr hytte.

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

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

Hytteeiers ansvar

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

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

**Bom og adgang til det private veinettet:**

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

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

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

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

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

Fiskekort i Sanddøla

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

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

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

Styret Bjørgan hytteforening 2023-2024

Espen Kristoffersen, leder 472 64 580

2023/2024 Styremedlemmer:

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



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 eiendom (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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Furuflata 17
7870 GRONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre