



aktiv.

Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG

**Grong skisenter | Fritidsbolig med
4 soverom | Eiet tomt | Flott utsikt |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 998 890,-
Selger: Kåre Magnus Skjefte

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 97/106 kvm
Tomtstr.: 400.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 360
Oppdragsnr.: 1706260011

Din nye hytte?

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

Boligen framstår med en moderne og tidsriktig stil. Her har man en stor stue/kjøkken med store vindusflater og bra takhøyde. Stort vaskerom/bod gir perfekte løsning for oppbevaring av skiutstyr og ytterklær.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang/entre, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom. Sportsbod m/vaskemaskin.

Hems: Gang m/trapp, 2 soverom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	49
Energiattest	54
Nabolagsprofil	59
Tinglyst erklæring	62
Tegninger mottatt fra kommunen	63
Ferdigattest	65
Kommunale avgifter	67
Matrikkelbrev	68
El-opplysninger fra Tensio	84
Opplysninger pipe/ildsted	85
Kommunal tilknytning	86
Situasjonskart	87
Opplysninger fra Bjørgan Hytteforening	88
Utsnitt reguleringskart	92
Reguleringsbestemmelser	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 106 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Vindfang/entre, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom.

BRA-e: 9 kvm Sportsbod m/vaskemaskin.

2. etasje

BRA-i: 17 kvm Gang m/trapp, 2 soverom.

Ikke målbare arealer

Kommentar:

Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Gulvarealet utgjør ca. 30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke

er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

400.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 400 kvm. Tomten er opparbeidet med med grus på gårds plass og platting på siden av hytta.

Se vedlagt erklæring vedr begrensninger på tomten/nabotomter.

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.

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et nyere hyttefelt ved Grong skisenter. Hytten ligger høyt i terrenget med flott utsikt, gode lys og solforhold.

Det er også etablert Bjørgan Diskgolfpark (18 hulls) i alpinbakken, en fin sommeraktivitet for hele familien. Ski og skiskytteranlegg like nedenfor alpinanlegget. Helårs tur og friluftsområder rett utenfor døra.

Adkomst

Avkjøring fra privat vei.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS v/ Terje Øvereng

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Fritidsbolig oppført i 2019. Boligen er oppført i én etasje med hems, og har i tillegg en romslig isolert sportsbod med egen inngang. Fra stue/kjøkken er det utgang til en terrasse mot sør og øst.

Utvendig:

Pulttakskonstruksjon med lufting over takflaten, ventilert ut gjennom luftespalter langs ytterveggene. Innvendig med

skråtaksløsning og god takhøyde over stue og kjøkken. Øvrige rom har nedforede, plane himlinger.

Taket er tekket med Decra stålplater av typen Stratos. Takrenner og øvrige takbeslag er utført i metall.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med malt stående trepanel.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør og balkongdør er utstyrt med 3-lags glass.

Tett inngangsdør tilknyttet utvendig bod.

Tomteforhold:

Eiet tomt på ca. 400 m² beliggende i sørøstvendt skråning med flott utsikt.

Tomten har rødrenering, og taknedløp er tilkoblet røroppstikk.

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Nivellering utført innvendig i hytta viste ingen målbare avvik fra horisontalplanet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via privat stikkledning.

Innvendig:

Gulvoverflater består av fliser, laminat og teppegulv.

Vegger med behandlet trepanel. Himlinger med behandlet panel og malt gips.

Boligen er oppført på støpt plate på mark, med termostatstyrt gulvvarme.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Det er installert toppmontert stålppe med vedovn i stue/kjøkken.

Trappen er en Samba-type med bærevange og rekkverk i stål.

Innerdører består av kompakte dører med dempelister i karm.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1. etasje - Bad

Ventilasjon

Ventilering via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Spesialrom

1. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalett med flislagt gulv, og vegger med behandlet trepanel.

Installasjoner med vegghengt toalett og servantskap. Oppvarming med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Terje Øvereng, datert 16.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Hytta ble oppført av meg i 2018/2019. Alle tømrerarbeider er utført av meg. Jeg er utdannet tømmer og byggmester og har drevet eget firma siden 2009.

Innhold

1. etasje:

Vindfang/entre, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom. Sportsbod m/vaskemaskin.

Hems:

Gang m/trapp, 2 soverom.

Standard

Innvendig:

Gulvoverflater består av fliser, laminat og teppegulv.

Vegger med behandlet trepanel. Himlinger med behandlet panel og malt gips.

Boligen er oppført på støpt plate på mark, med termostattyrt gulvvarme.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Det er installert toppmontert stålpipeline med vedovn i stue/kjøkken.

Trappen er en Samba-type med bærevange og rekkverk i stål.

Innerdører består av kompakte dører med dempest i karm.

Våtrom:

Baderommet har flislagt gulv, vegger kledd med våtromsplater og himling med malt gips.

Rommet er innredet med dusjnise med glassdør, vegghengt toalett og servant satt på underskap

Oppvarming via termostattyrt elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken:

Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning.

Overflatene består av laminat på gulv, vegger med behandlet trepanel og malt gipshimling.

Kjøkkeninnredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Benkeplaten er i laminat, med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestoppssystem.

Fritthengende kjøkkenventilator med avkast over tak.

Spesialrom:

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger belagt med behandlet trepanel.

Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap.

Oppvarming via gulvvarme.

Det er ikke etablert ventilasjon på rommet.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system, med vannfordelerskap plassert i utvendig bod. Vanninntak og

hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.

Avløpsledningene er utført i plast. Lufting av avløpssystemet lot seg ikke påvise ved befaring.

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2018, er plassert i utvendig bod.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Øvrige rom ventileres naturlig via

åpningsbare vinduer og veggventiler.

Det elektriske anlegget er skjult, og sikringsskapet er plassert i utvendig bod.

Det er installert termostatstyrt gulvvarme i stue/kjøkken, gang, toalett og bad.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Terje Øvereng, datert 16.02.2026. 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

Integrerte hvitevarer i hytta under visning medfølger i handele.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 12.11.2020 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Namdal brann- og redningsvesen:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 31.03.2021.

Energimerke

C

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 730 for år 2026

Informasjon om 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 sekundærbolig

Kr 825 000 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og avgift 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 avgift til fellesveier og bomtilgang for inntil 3 biler og kr. 800,- i kontingent til hytteforeningen.

Det er frivillig ordning med brøyting av innkjørsel hver fredag. Dette koster kr. 2.200,- pr. år.

Tilbud om 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 360 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:

5045/23/360:

25.06.2021 - Dokumentnr: 773898 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5045 Gnr:23 Bnr:408

Rettighetshaver: Knr:5045 Gnr:23 Bnr:409

Gjelder også tiltak som mur, fylling og skråning

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

17.02.2026 - Dokumentnr: 188040 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

26.10.2018 - Dokumentnr: 1465227 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:23 Bnr:316

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.04.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.04.2018.

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.

Privat vei driftes av Bjørgan Hytteforening.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bjørgålia Fritidsboliger datert 13.07.2011 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse

8 500 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger pr stk annonsert visning (Kr 3 500,- for enkeltur fra Namsos)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 875

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

Ansvarlig megler bistås av

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

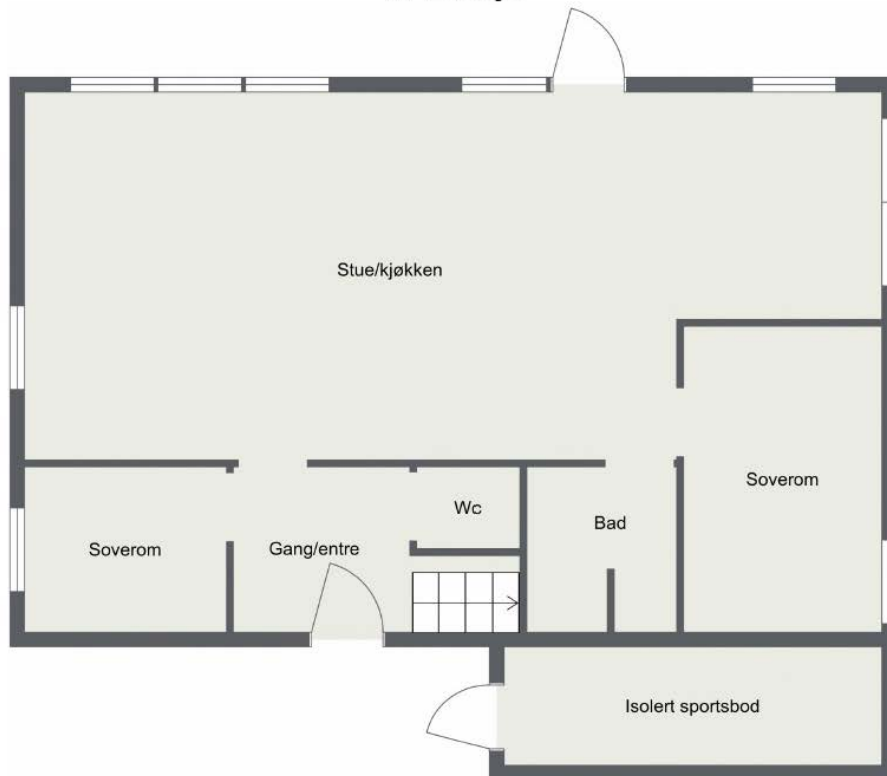
Salgsoppgavedato

26.02.2026



Øvre Bjørgålia 10

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.









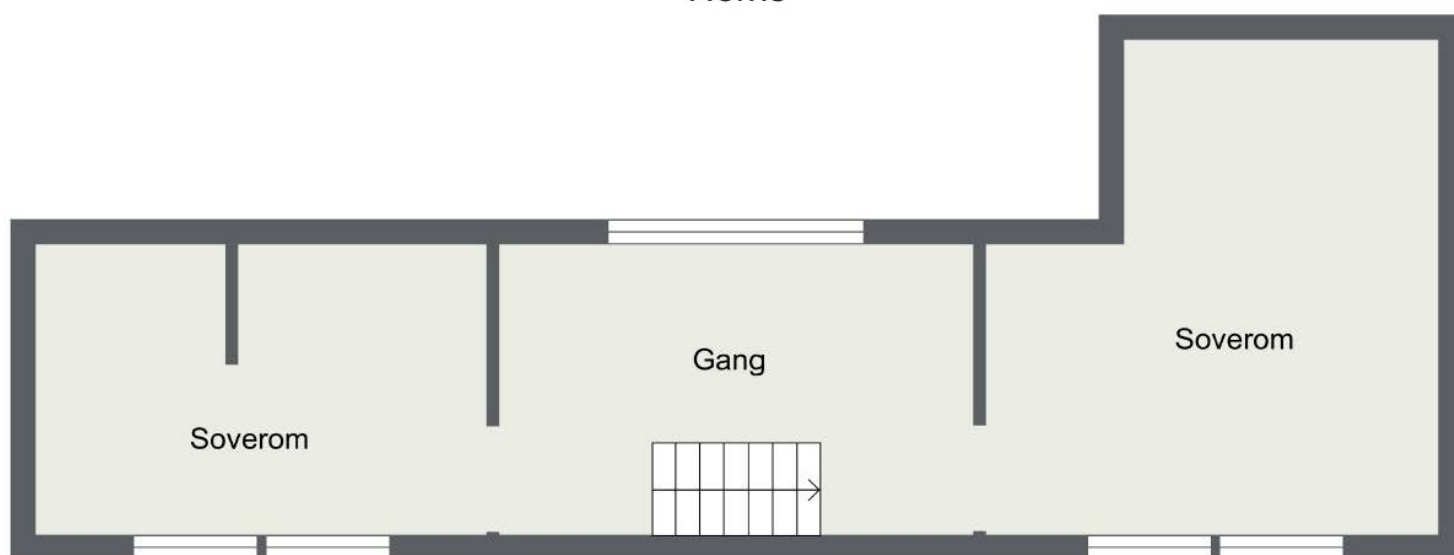






Øvre Bjørgålia 10

Hems













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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG

 GRONG kommune

 gnr. 23, bnr. 360

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 12876-1561

Referansenummer: RU7398

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Øvereng

Vår ref: 52601200



Norconsult 

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Terje Øvereng

Uavhengig Takstingeniør

terje.overeng@norconsult.com

976 89 553



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2019, beliggende på Bjørgan i umiddelbar nærhet til Grong skisenter. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via felles privat veg. Det er parkeringsmulighet ved bygningen. Boligen er oppført i én etasje med hems, og har i tillegg en romslig isolert sportsbod med egen inngang. Fra stue/kjøkken er det utgang til en terrasse mot sør og øst. Oppvarming med vedfyring og elektrisitet, med elektrisk gulvvarme i store deler av 1. etasje.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og en effektiv arealutnyttelse som samlet gir et solid og helhetlig inntrykk.

For mer detaljert informasjon vises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttakskonstruksjon med lufting over takflaten, ventilert ut gjennom luftespalter langs ytterveggene. Innvendig med skråtaksløsning og god takhøyde over stue og kjøkken. Øvrige rom har nedforede, plane himlinger. Taket er tekket med Decra stålplater av typen Stratos. Takrenner og øvrige takbeslag er utført i metall. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med malt stående trepanel. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør og balkongdør er utstyrt med 3-lags glass. Tett inngangsdør tilknyttet utvendig bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består av fliser, laminat og teppegulv. Vegger med behandlet trepanel. Himlinger med behandlet panel og malt gips. Boligen er oppført på støpt plate på mark, med termostattyrt gulvvarme. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er installert toppmontert stålppe med vedovn i stue/kjøkken. Trappen er en Samba-type med bærevange og rekkverk i stål. Innerdører består av kompakte dører med dempest i karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har flislagt gulv, vegger kledd med våtromsplater og himling med malt gips. Rommet er innredet med dusjnise med glassdør, vegghengt toalett og servant satt på underskap. Oppvarming via termostattyrt elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning. Overflatene består av laminat på gulv, vegger med behandlet trepanel og malt gips himling. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Benkeplaten er i laminat, med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestoppssystem.

Fritthengende kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger belagt med behandlet trepanel. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap. Oppvarming via gulvvarme. Det er ikke etablert ventilasjon på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system, med vannfordelerskap plassert i utvendig bod. Vanninntak og hovedstoppekran er montert i fordelerskapet. Avløpsledningene er utført i plast. Lufting av avløpssystemet lot seg ikke påvise ved befaring. Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2018, er plassert i utvendig bod.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Øvrige rom ventileres naturlig via åpningsbare vinduer og veggventiler.

Det elektriske anlegget er skjult, og sikringsskapet er plassert i utvendig bod.

Det er installert termostattyrt gulvvarme i stue/kjøkken, gang, toalett og bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på ca. 400 m² beliggende i sørøstvendt skråning med flott utsikt. Tomten har rødrenering, og taknedløp er tilkoblet røroppstikk. Boligen er oppført på støpt plate på mark. Nivellering utført innvendig i hytta viste ingen målbare avvik fra horisontalplanet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

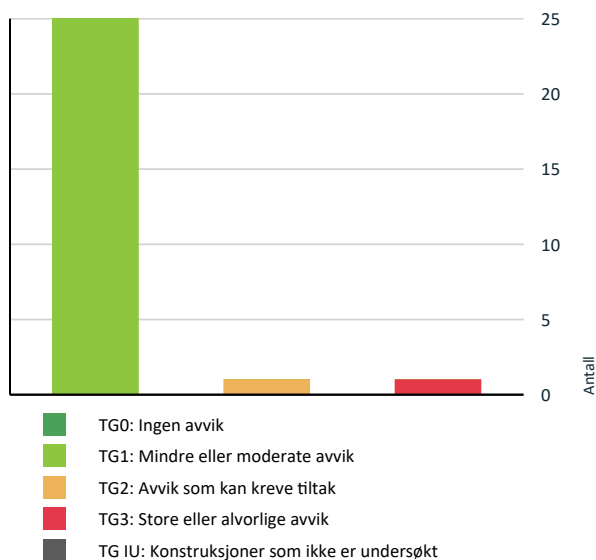
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

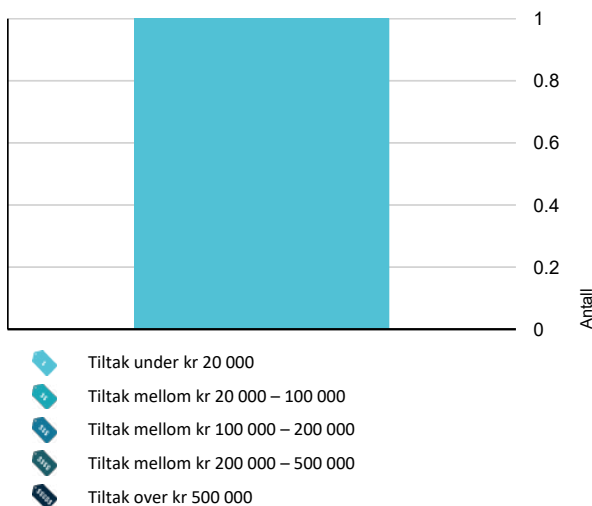
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for manglende opplysninger, eller for feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved den visuelle og ikke-destruktive undersøkelsen som er beskrevet i denne rapporten.

Det er lagt til grunn at alle opplysninger gitt av eier er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av relevante bygningsmyndigheter. Det forutsettes videre at eventuelle pålegg fra offentlige instanser er etterkommet, og at det ikke foreligger heftelser, servitutter eller andre forhold som kan påvirke eiendommens verdi. Rapporten er basert på informasjon gitt av eier, og har ikke som formål å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Tak og fasader er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av snø, kunne ikke taktekking, utomhusanlegg m.m. inspiseres. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

God standard

Vedlikehold

Velholdt fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater, type Stratos.

På grunn av snø på tak er det ikke foretatt besiktelse av takkingen.

Tilstandsgraden er basert på alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og takbeslag i metall.

Det er ikke foretatt vurdering av adkomst for feier. (feieplattform)

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk utvendig belagt med malt stående trepanel

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon med lufting over takflaten, ventilt ut gjennom luftespalter langs ytterveggene. Innvendig med skråtaksløsning og god takhøyde over stue og kjøkken Øvrige rom har nedforede, plane himlinger.

Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon uten mulighet for innvendig kontroll av oppbygningen. Det ble ikke observert indikasjoner på feil eller mangler ved konstruksjonen.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør med 3-lags glass.
Tett inngangsdør til utvendig bod.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater.
Gulv med fliser, laminat, og teppegulv
Vegger med behandlet trepanel
Himlinger med behandlet trepanel og malt gips.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark med termostatstyrt gulvvarme i gang, bad, wc og på stue/kjøkken.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Stikkontroll av horisontalplanet viser ingen avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Toppmontert stålpipen med vedovn på stue/kjøkken.
Heldekkende beslag på pipe over yttertakk

TG 1 Innvendige trapper

Samba trapp med bærevange og rekkverk i stål.

TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører med dempestrekk i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har flislagt gulv, vegger kledd med våtromsplater og himling med malt gips.
Rommet er innredet med dusjnische med glassdør, vegghengt toalett og servant satt på underskap
Oppvarming via termostatstyrt elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater. Himling med malt gips med innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjsone med lokalt fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjsone med synlig membran ved slukens klemring.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjnisse med glassdør, vegghengt toalett og servant satt på underskap.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilering via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktkontroll er utført med overflatesøk i normalt fuktutsatte områder uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Overflater med laminat på gulv, vegger med behandlet trepanel og himling med malt gips. Innredning med integrert oppvaskmaskin, komfyr, og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask. Komfyrvakt og lekkasjestoppssystem er installert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator med utkast over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett med flislagt gulv, og vegger med behandlet trepanel.
Installasjoner med vegghengt toalett og servantskap. Oppvarming med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger med rør i rør med vannfordelerskap plassert i utvendig bod.
Vanninntak og hovedkran er plassert i fordelerskapet.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpssystem er ikke påvist.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Forøvrig naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og veggventiler.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter datert 2018 er plassert i utvendig bod.
Det er etablert sluk i rommet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Skjult el-anlegg med sikringsskap plassert i utvendig bod.
Termostatstyrt gulvvarme på stue/kjøkken, gang, toalett og bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

TO 1 Fuktsikring og drenering

Rødrenering med taknedløp tilkoblet røroppstikk

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget med støpt plate på mark-konstruksjon. Nivellering utført inne i hytta viste ingen målbare avvik fra horisontalplanet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

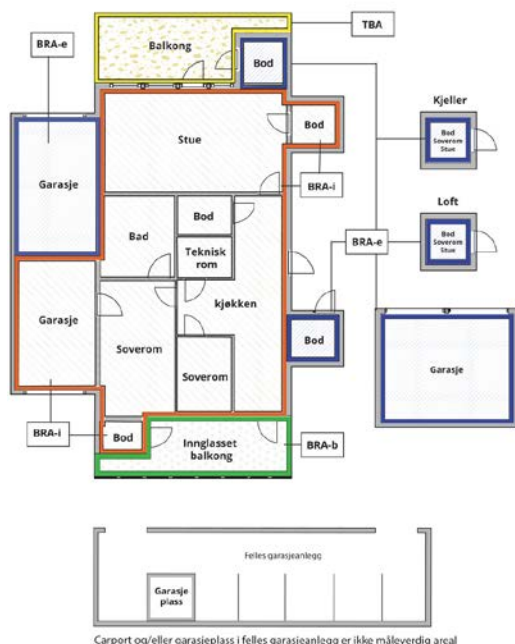
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80	9		89	
Hems	17			17	
SUM	97	9			
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vf/entre, stue/kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2	Sportsbod m/vaskemaskin	
Hems	Gang m/trapp, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Gulvarealet utgjør ca. 30 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Terje Øvereng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	23	360		0	400.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Bjørgålia 10

Hjemmelshaver

Skjefte Kåre Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i øvre del av et nyere hyttefelt på Bjørgan i tilknytning til Grong skisenter.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat veg med grei plass for parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert hyttefelt

Om tomten

Eiet tomt på ca 400 m² i sørøstlig skråning med flott utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RU7398>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kåre Magnus Skjefte

Boligen

Øvre Bjørgålia 10

7870 Grong

5045-23/360/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Ja

Hytta ble oppført av meg i 2018/2019. Alle tømrerarbeider er utført av meg. Jeg er utdannet tømrer og byggmester og har drevet eget firma siden 2009.



Adresse

Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259802

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300714340

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

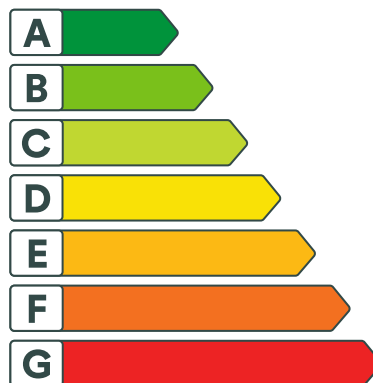
360

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 289 kWh



Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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>

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Øvre Bjørgålia 10

Høyde over havet

363 m



Offentlig transport

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

Avstand til byer

Namsos	58 min	🚗
Steinkjer	1 t 3 min	🚗
Trondheim	2 t 52 min	🚗

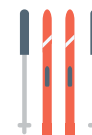
Ladepunkt for el-bil

🚗 Grong gård gjestegård	14 min	🚗
🚗 Grong Kjøpesenter	15 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 819 m
- 49 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Grong skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

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

Sport

⚽ Tømmerås balløkke Ballspill	13 min	🚗 11.3 km
⚽ Grong barne- og ungdomsskole Ballspill, fotball	14 min	🚗 13.1 km
🏊 Push Treningssenter Grong	15 min	🚗
🏊 Pulsgården	22 min	🚗

Dagligvare

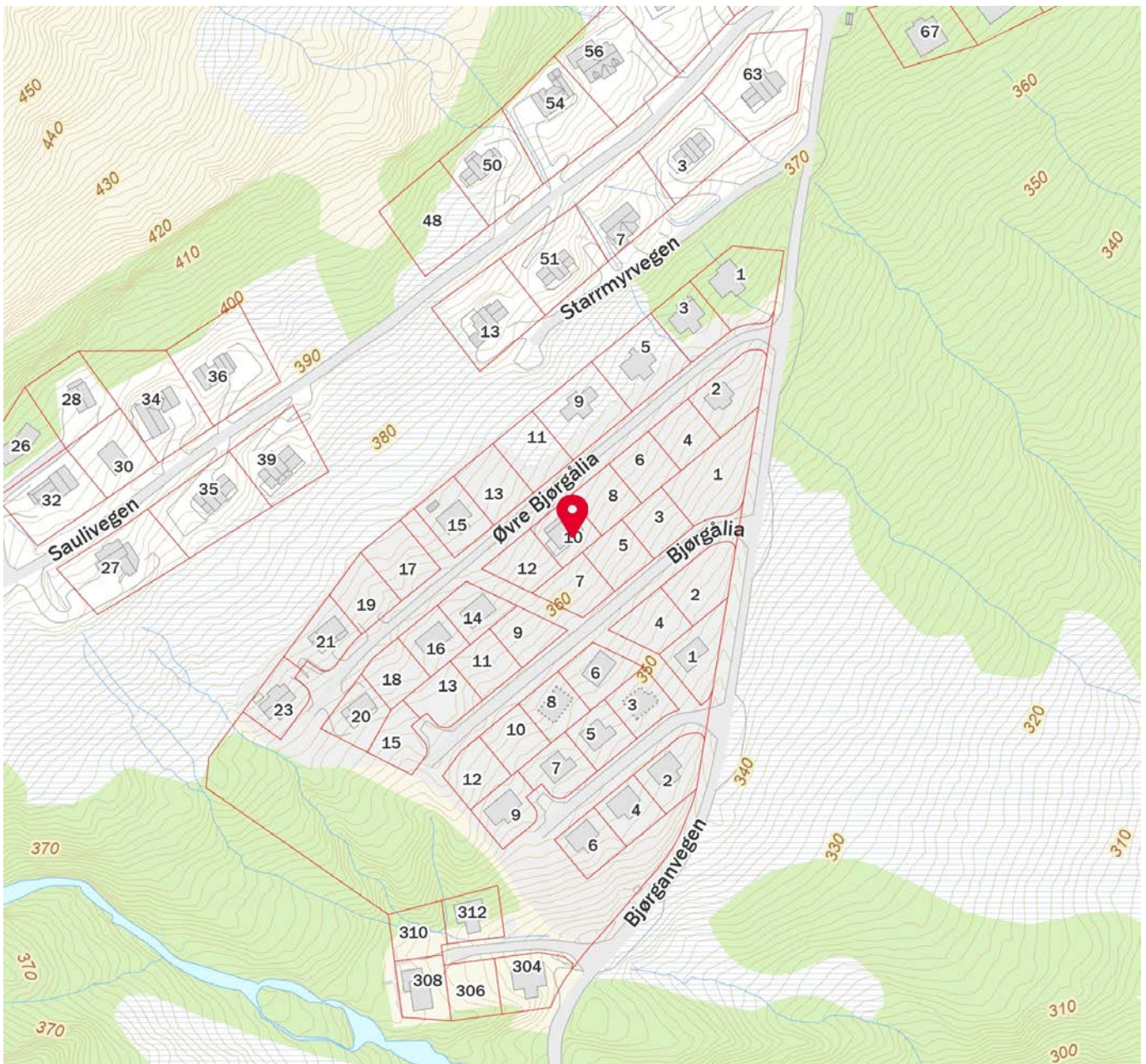
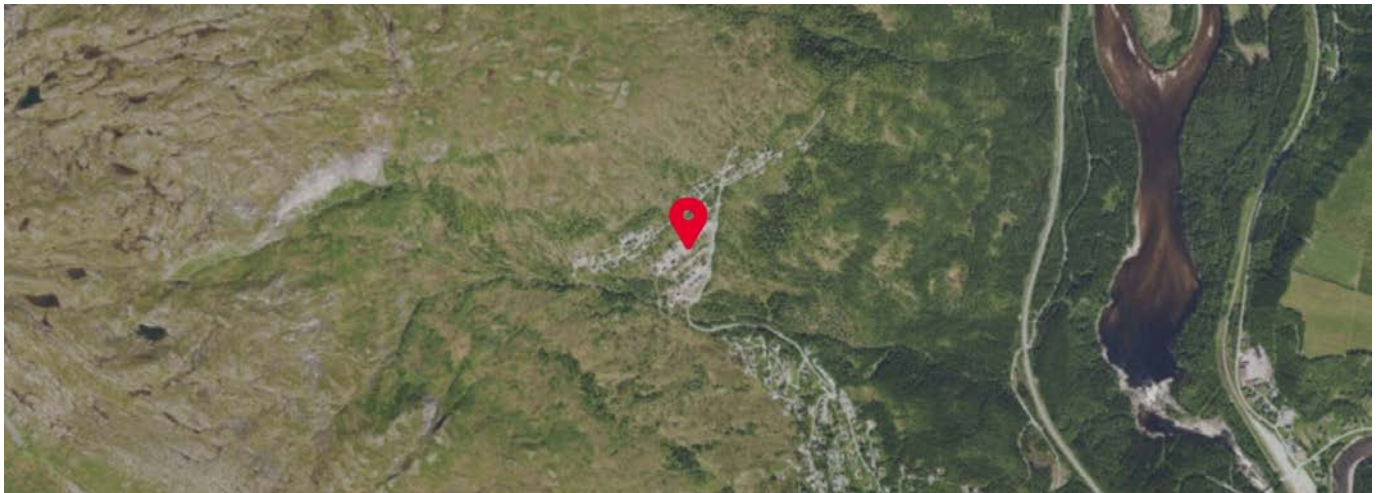
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 12.9 km
Coop Extra Grong PostNord	15 min	🚗 13.3 km

Varer/Tjenester

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



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





Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

AVSTANDSERKLÆRING / NABOSAMTYKKE

Samtykke fra nabo (eier) til oppføring av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Undertegnede: Kåre Magnus Skjefte, f. 290584 [redacted]

som eier av tomt nr: 32 i Bjørgålia Hyttefelt, gnr: 23 bnr: 360 i 5045/Grong Kommune,

samtykker til at min nabo: Bjørgan Fritid AS, org.nr. 997 239 733

som eier av tomt nr: 22 i Bjørgålia hyttefelt, gnr: 23 bnr: 408 i 5045/Grong Kommune

som eier av tomt nr: 23 i Bjørgålia hyttefelt, gnr: 23 bnr: 409 i 5045/Grong Kommune

Kan utføre følgende:

- Ved tiltak (mur / fylling / skråning) kan avstanden til felles grense være inntil 1,0 meter.

- Ved byggverk (hytte / garasje / uthus) må avstanden til nabogrense være minimum 2,0 meter til felles grense.

Vilkår for avtalen (Kan tinglyses på eiendommen som en heftelse):

x Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

x Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

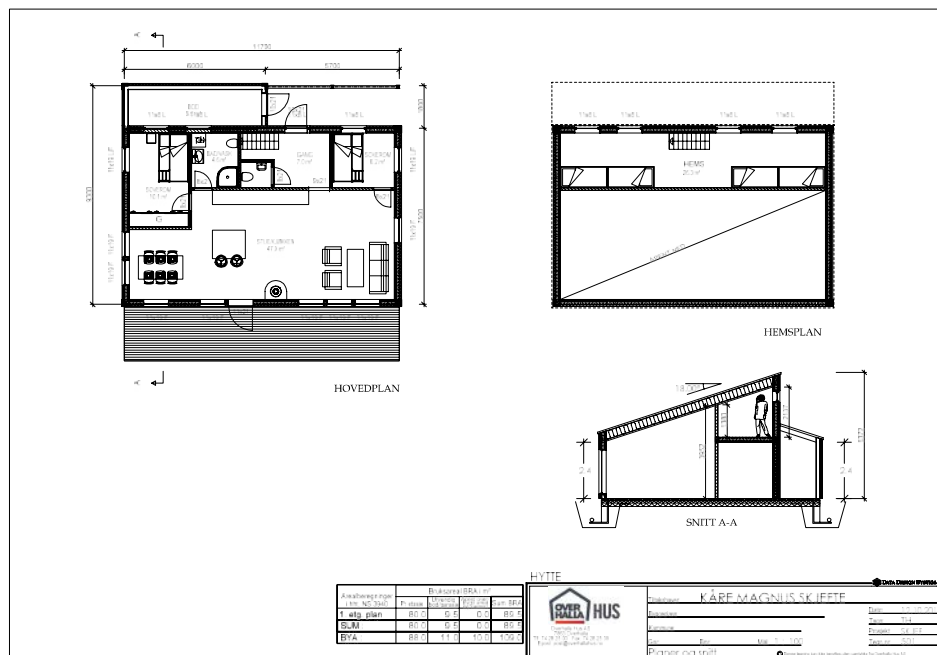
Avstandserklæringen er generell og det er ikke forelagt spesifikke tegninger for dette.

Dato: 10.06.21 Signatur: Kåre Magnus Skjefte
Kåre Magnus Skjefte



Doknr: 773898 Tinglyst: 25.06.2021
STATENS KARTVERK

Vi bekrefter at nærværende
gjenpart er identisk med
originalen
EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS



HUS				
1. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7
2. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7
3. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7

HUS				
1. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7
2. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7
3. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7

HUS				
1. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7
2. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7
3. etage plan	0.4	0.5	0.6	0.7



Grong kommune

Teknisk

Kåre Magnus Skjefte
Hunnaåsvegen 6

7860 SKAGE I NAMDALEN

Vår ref:
18/7051-7-OM

L.nr.
9555/19

Vedtaksnr.
145/19

Arkiv:
GNR 23/316

Deres ref:

Dato:
10.04.2019

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SØKNAD OM FERDIGATTEST - BJØRGÅLIA TOMT 32

Delegasjonssak 145/19 fra Grong kommunestyre.

Hjemmel for behandling:

Delegasjonsreglement for Grong kommune pkt. 1.39.
Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-10.

Saksopplysninger:

Søknad om ferdigattest, datert 28.03.2019 og 08.04.2019.
IG ble gitt den 01.11.2018 i vedtak, 515/18.
Byggesak: Fritidsbolig.
Ansvarlig søker: Kåre Magnus Skjefte

Det er bekreftet at alle arbeider er ferdigstilt uten mangler.

Vennlig hilsen

Otto Mogstad
Avd.ing

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg: ferdigattest

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

Sentralbord:
Telefaks:
Saksbehandler tlf:
http://www.grong.kommune.no

Bankgiro: 4448.06.00050
Org. nr: NO 940010853

Kommune 5045 GRONG KOMMUNE
--

Ferdigattest

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

Jnr: 18/7051

Anmelder (navn, adresse) Kåre Magnus Skjefte Hunnaåsvegen 6, 7860 SKAGE I NAMDALEN

Tiltakshaver (navn, adresse) Kåre Magnus Skjefte

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørgålia	23	316		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art	
15.10.2018	Nybygg	fritidsbolig	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
delegasjonsreglement		01.11.2018	18/7051
Søknad er levert i hht. pbl. § 21-10. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen/området må ikke tas i bruk til annet enn det byggetillatelse (jfr. §§ 21-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 21-1.			
Merknader			

Underskrift	
Sted	Stempel/underskrift
Grong	Otto Mogstad
Dato	avd.ing
10.04.2018	
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift	

Kopi sendt til	
Ansvarshavende	Navn Adresse
Tiltakshaver	Navn Adresse



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 17.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 Gårdsnr.: 23 Bruksnr.: 360

Adresse: Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG

Referanse: 1706260011

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3169,40
Avløp		4324,00
Renovasjon		1708,75
Branntilsyn, feiing		265,00
Eiendomsskatt		6263,00

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	5045 - GRONG	Utskriftsdato / klokkeslett:	17.02.2026 kl. 12:07
Gårdsnummer:	23	Produsert av:	Morten Neergård
Bruksnummer:	360	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:

Etableringsdato: 26.10.2018

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 23 / 360

Areal 400,9 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

290584

SKJEFTE KÅRE MAGNUS

HUNNAÅSVEGEN 6

7860 SKAGE I NAMDALEN

1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Eier registrert hos Skatteetaten

290584

SKJEFTE KÅRE MAGNUS

HUNNAÅSVEGEN 6

7860 SKAGE I NAMDALEN

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

7146331

659135

400,9 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Oppmålingsforretning

18.10.2018

Tinglyst

30.10.2018

1742nem

23.10.2018

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

5045 - 23/316

-400,2

Mottaker

5045 - 23/360

400,2

17.02.2026 12:07

Matrikkelbrev for 5045 - 23 / 360

Side 2 av 16

69

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato			Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Status	Signatur Dato
Arsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Endret dato	
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	21.04.2021	Tinglyst	28.04.2021	1742nem	21.04.2021	
	21/1760	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
	15/2021	Avgiver	5045 - 23/316	-399,7		
		Mottaker	5045 - 23/411	399,7		
		Berørt	5045 - 23/11	0		
		Berørt	5045 - 23/349	0		
		Berørt	5045 - 23/350	0		
		Berørt	5045 - 23/351	0		
		Berørt	5045 - 23/352	0		
		Berørt	5045 - 23/353	0		
		Berørt	5045 - 23/354	0		
		Berørt	5045 - 23/355	0		
		Berørt	5045 - 23/356	0		
		Berørt	5045 - 23/357	0		
		Berørt	5045 - 23/358	0		
		Berørt	5045 - 23/359	0		
		Berørt	5045 - 23/360	0		
		Berørt	5045 - 23/361	0		
		Berørt	5045 - 23/374	0		
		Berørt	5045 - 23/384	0		
		Berørt	5045 - 23/385	0		
		Berørt	5045 - 23/386	0		
		Berørt	5045 - 23/387	0		
		Berørt	5045 - 23/388	0		
		Berørt	5045 - 23/389	0		
		Berørt	5045 - 23/390	0		
		Berørt	5045 - 23/391	0		
		Berørt	5045 - 23/392	0		
		Berørt	5045 - 23/393	0		
		Berørt	5045 - 23/394	0		
		Berørt	5045 - 23/395	0		
		Berørt	5045 - 23/397	0		
		Berørt	5045 - 23/398	0		

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur
			Nettadresse (URL)				Dato
			Annen referanse				
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Berørt	5045 - 23/399	0	
				Berørt	5045 - 23/400	0	
				Berørt	5045 - 23/401	0	
				Berørt	5045 - 23/402	0	
				Berørt	5045 - 23/403	0	
				Berørt	5045 - 23/404	0	
				Berørt	5045 - 23/405	0	
				Berørt	5045 - 23/406	0	
				Berørt	5045 - 23/407	0	
				Berørt	5045 - 23/408	0	
				Berørt	5045 - 23/409	0	
				Berørt	5045 - 23/410	0	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.04.2021	Tinglyst	28.04.2021	1742nem	21.04.2021
Oppmålingsforretning	21/1760	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5045 - 23/316	-415	
	15/2021	Mottaker	5045 - 23/409	415	
		Berørt	5045 - 23/360	0	
		Berørt	5045 - 23/361	0	
		Berørt	5045 - 23/408	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	10.11.2023	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1742nem 15.11.2023
Oppmålingsforretning	21/1760	Avgiver	5045 - 23/316	-413,6	
	15/2021	Mottaker	5045 - 23/409	413,6	
		Berørt	5045 - 23/360	0	
		Berørt	5045 - 23/361	0	
		Berørt	5045 - 23/408	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	21.04.2021	Tinglyst	28.04.2021	1742nem	21.04.2021
	21/1760	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5045 - 23/316	-399,8	
	15/2021	Mottaker	5045 - 23/408	399,8	
		Berørt	5045 - 23/360	0	
		Berørt	5045 - 23/374	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	10.11.2023	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1742nem 15.11.2023
	21/1760	Avgiver	5045 - 23/316	-399,9	
		Mottaker	5045 - 23/408	399,9	
	15/2021	Berørt	5045 - 23/360	0	
		Berørt	5045 - 23/374	0	
		Berørt	5045 - 23/407	0	
		Berørt	5045 - 23/409	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	21.04.2021	Tinglyst	28.04.2021	1742nem	21.04.2021
	21/1760	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5045 - 23/316	-540,6	
		Mottaker	5045 - 23/404	540,6	
	15/2021	Berørt	5045 - 23/11	0	
		Berørt	5045 - 23/349	0	
		Berørt	5045 - 23/350	0	
		Berørt	5045 - 23/351	0	
		Berørt	5045 - 23/352	0	
		Berørt	5045 - 23/353	0	
		Berørt	5045 - 23/354	0	
		Berørt	5045 - 23/355	0	
		Berørt	5045 - 23/356	0	
		Berørt	5045 - 23/357	0	
		Berørt	5045 - 23/358	0	
		Berørt	5045 - 23/359	0	
		Berørt	5045 - 23/360	0	
		Berørt	5045 - 23/361	0	
		Berørt	5045 - 23/374	0	
		Berørt	5045 - 23/384	0	
		Berørt	5045 - 23/385	0	
		Berørt	5045 - 23/386	0	
		Berørt	5045 - 23/387	0	
		Berørt	5045 - 23/388	0	
		Berørt	5045 - 23/389	0	
		Berørt	5045 - 23/390	0	
		Berørt	5045 - 23/391	0	
		Berørt	5045 - 23/392	0	
		Berørt	5045 - 23/393	0	
		Berørt	5045 - 23/394	0	
		Berørt	5045 - 23/395	0	
		Berørt	5045 - 23/397	0	
		Berørt	5045 - 23/398	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkeløring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	5045 - 23 / 399	0
Berørt	5045 - 23 / 400	0
Berørt	5045 - 23 / 401	0
Berørt	5045 - 23 / 402	0
Berørt	5045 - 23 / 403	0

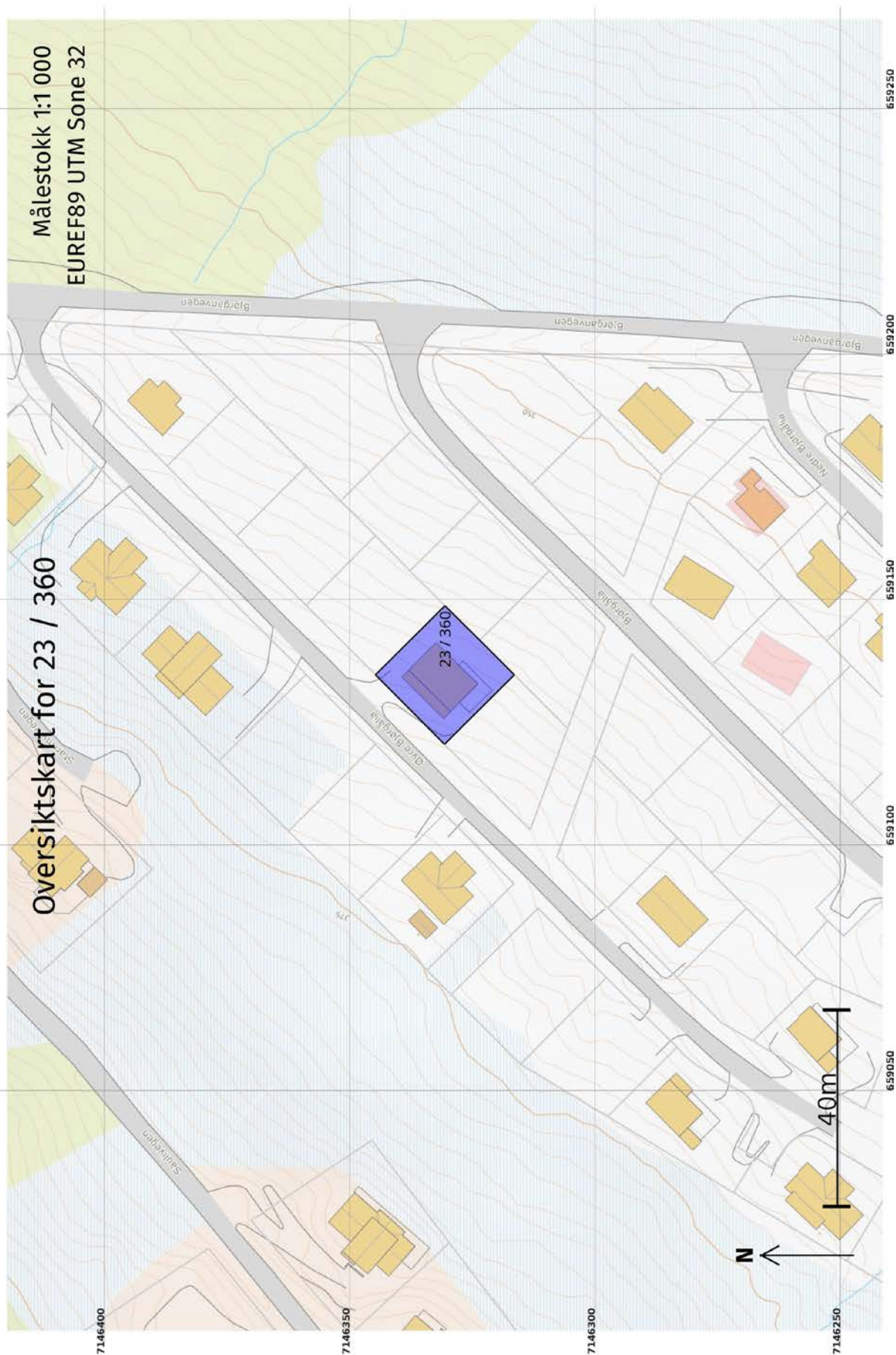
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	01.07.2021	Rolle	Matrikkelenhet		1742nem	01.07.2021
	21/1760	Avgiver	5045 - 23/316	Arealendring	-540,6	
Feilretting Feilføring	15/2021	Mottaker	5045 - 23/404		540,6	
		Berørt	5045 - 23/11		0	
		Berørt	5045 - 23/349		0	
		Berørt	5045 - 23/350		0	
		Berørt	5045 - 23/351		0	
		Berørt	5045 - 23/352		0	
		Berørt	5045 - 23/353		0	
		Berørt	5045 - 23/354		0	
		Berørt	5045 - 23/355		0	
		Berørt	5045 - 23/356		0	
		Berørt	5045 - 23/357		0	
		Berørt	5045 - 23/358		0	
		Berørt	5045 - 23/359		0	
		Berørt	5045 - 23/360		0	
		Berørt	5045 - 23/361		0	
		Berørt	5045 - 23/374		0	
		Berørt	5045 - 23/384		0	
		Berørt	5045 - 23/385		0	
		Berørt	5045 - 23/386		0	
		Berørt	5045 - 23/387		0	
		Berørt	5045 - 23/388		0	
		Berørt	5045 - 23/389		0	
		Berørt	5045 - 23/390		0	
		Berørt	5045 - 23/391		0	
		Berørt	5045 - 23/392		0	
		Berørt	5045 - 23/393		0	
		Berørt	5045 - 23/394		0	
		Berørt	5045 - 23/395		0	
		Berørt	5045 - 23/397		0	
		Berørt	5045 - 23/398		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	5045 - 23/399	0
		Berørt	5045 - 23/400	0
		Berørt	5045 - 23/401	0
		Berørt	5045 - 23/402	0
		Berørt	5045 - 23/403	0
		Berørt	5045 - 23/405	0
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	21.04.2021 21/1760 15/2021			1742nem 21.04.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	5045 - 23/11	0
		Berørt	5045 - 23/316	0
		Berørt	5045 - 23/360	0
		Berørt	5045 - 23/374	0
		Berørt	5045 - 23/395	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	12.04.2021 21/1644 11/2021	Tinglyst	28.04.2021	1742nem	12.04.2021	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	5045 - 23/316	-500,6		
		Mottaker	5045 - 23/400	500,5		
		Berørt	5045 - 23/11	0		
		Berørt	5045 - 23/349	0		
		Berørt	5045 - 23/350	0		
		Berørt	5045 - 23/351	0		
		Berørt	5045 - 23/352	0		
		Berørt	5045 - 23/353	0		
		Berørt	5045 - 23/354	0		
		Berørt	5045 - 23/355	0		
		Berørt	5045 - 23/356	0		
		Berørt	5045 - 23/357	0		
		Berørt	5045 - 23/358	0		
		Berørt	5045 - 23/359	0		
		Berørt	5045 - 23/360	0		
		Berørt	5045 - 23/361	0		
		Berørt	5045 - 23/374	0		
		Berørt	5045 - 23/384	0		
		Berørt	5045 - 23/385	0		
		Berørt	5045 - 23/386	0		
		Berørt	5045 - 23/387	0		
		Berørt	5045 - 23/388	0		
		Berørt	5045 - 23/389	0		
		Berørt	5045 - 23/390	0		
		Berørt	5045 - 23/391	0		
		Berørt	5045 - 23/392	0		
		Berørt	5045 - 23/393	0		
		Berørt	5045 - 23/394	0		
		Berørt	5045 - 23/395	0		
		Berørt	5045 - 23/397	0		
		Berørt	5045 - 23/398	0		

Forretning		Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato		
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)					
Annen referanse							
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		20.12.2018	Tinglyst	11.01.2019	1742nem	20.12.2018	
Oppmålingsforretning			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
			Avgiver	5045 - 23/316	-400,3		
			Mottaker	5045 - 23/374	400,3		
			Berørt	5045 - 23/360	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		18.10.2018	Tinglyst	30.10.2018	1742nem	23.10.2018	
Oppmålingsforretning			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
			Avgiver	5045 - 23/316	-399,8		
			Mottaker	5045 - 23/361	399,8		
			Berørt	5045 - 23/360	0		
Adresser							
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt		
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei		
	Øvre Bjørgålia	42138	10	Grunnkrets: 0104 Duun			
				Stemmekrets: 1 Mediå			
				Kirkesokn: 09110503 GRONG			
				Postnr.område: 7870 GRONG			
				Tettsted:			

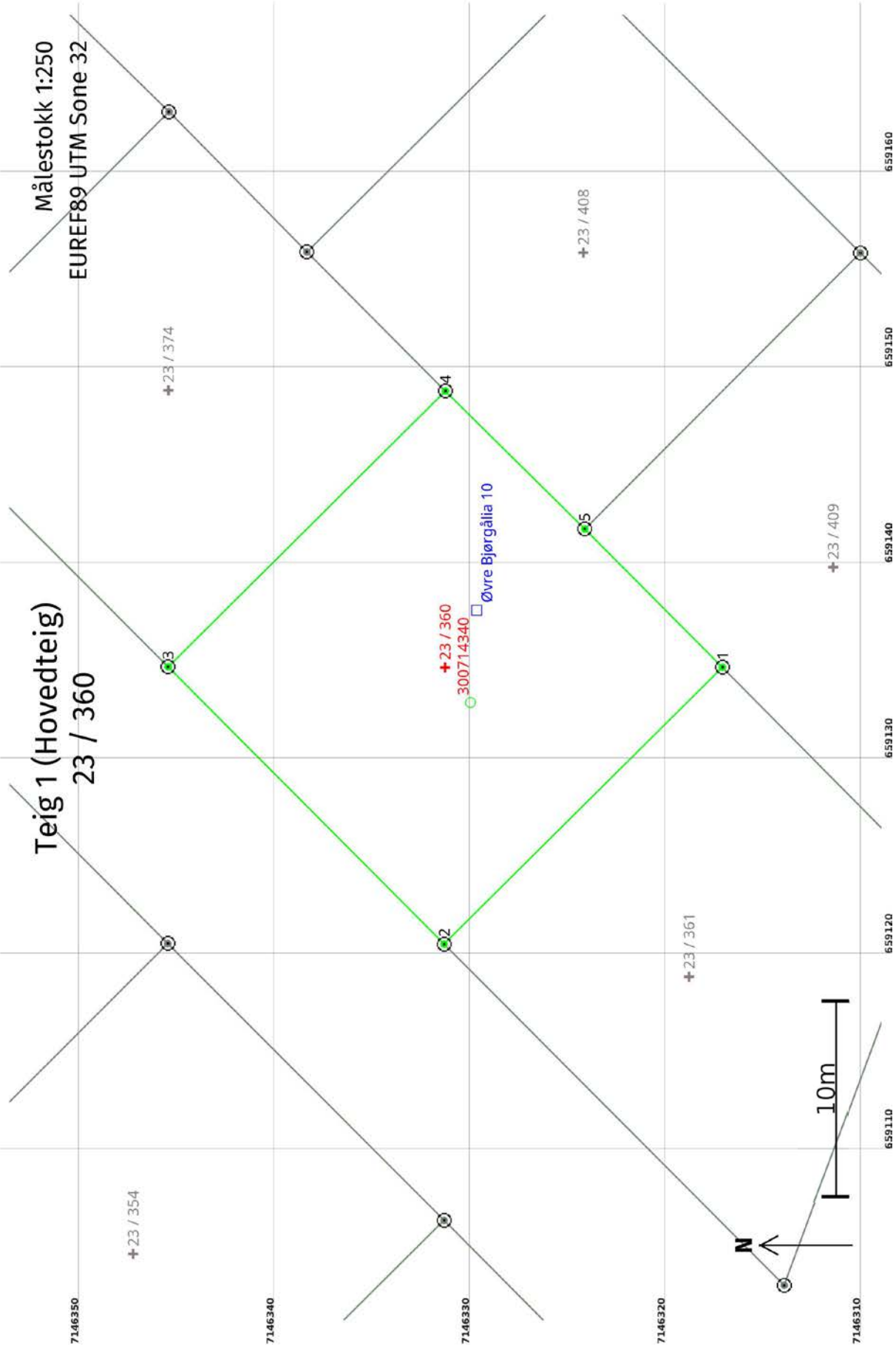
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H01	0	0	89,5	89,5	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
42138 Øvre Bjørgålia 10	H0101			Fritidsbolig		89,5	3	Kjøkken	1	1	23/360	
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dat0/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse							
Tiltakshaver	290584	SKJEFTE KÅRE MAGNUS			HUNNAÅSVEGEN 6 7860 SKAGE I NAMDALEN							



17.02.2026 12:07

Matrikelbrev for 5045 - 23 / 360

Side 14 av 16



Areal og koordinater

Areal: 400,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7146331 Øst: 659135

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7146317,28	659134,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7146331,51	659120,44	20,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7146345,62	659134,61	20,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7146331,44	659148,71	20,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7146324,32	659141,66	10,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			9,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	360	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG						
Dato:	19.02.2026	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:	12.11.2020	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 17.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	360	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6266688139	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300714340	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Nordpeis AS	Nordpeis Me

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
31.03.2021	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6266688139

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.



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 17.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 Gårdsnr.: 23 Bruksnr.: 360

Adresse: Øvre Bjørgålia 10, 7870 GRONG

Referanse: 1706260011

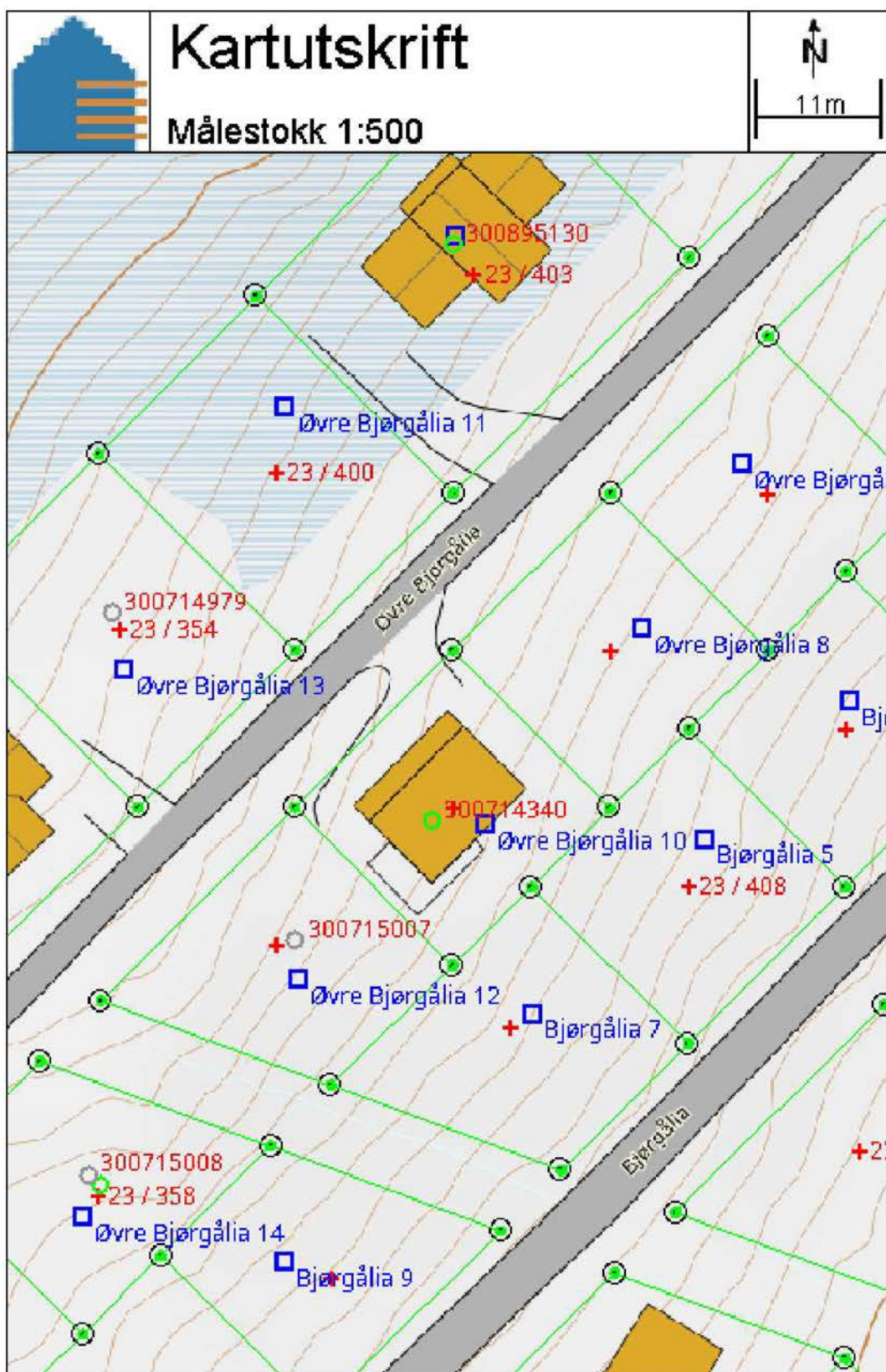
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



OPPLYSNINGSSKJEMA FRA Bjørgan hytteforening

Eiendom: Gnr. 23, bnr. 360 i Grong kommune
Adresse: Øvre Bjørgålia 10, 7870 Grong
Onr. 1706260011

Felleskostnader

Felleskostnader ^{ÅR}kr/mnd 3500,- for vei + 800,- i kontigent til BHF.

Felleskostnader inkluderer Inntil 3 tilganger i løn for eier familie.

Utestående krav: 0,- pr 31.12.25

Andre opplysninger

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

Nei

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

Eventuell annen informasjon:

Frivillig brøyting av omkjørsel på fredag 2200,- pr. år.

Formann i hytteforeningen

Navn:

Espen Kristoffersen

Adresse:

Telefon:

47264580

Fax:

E-post:

bjoerganhytteforening@gmail.com

Send svar til:

Dato og sted: Namsos / 18.02.26

Espen Kristoffersen
Hytteforenings underskrift



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. Tette, 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.

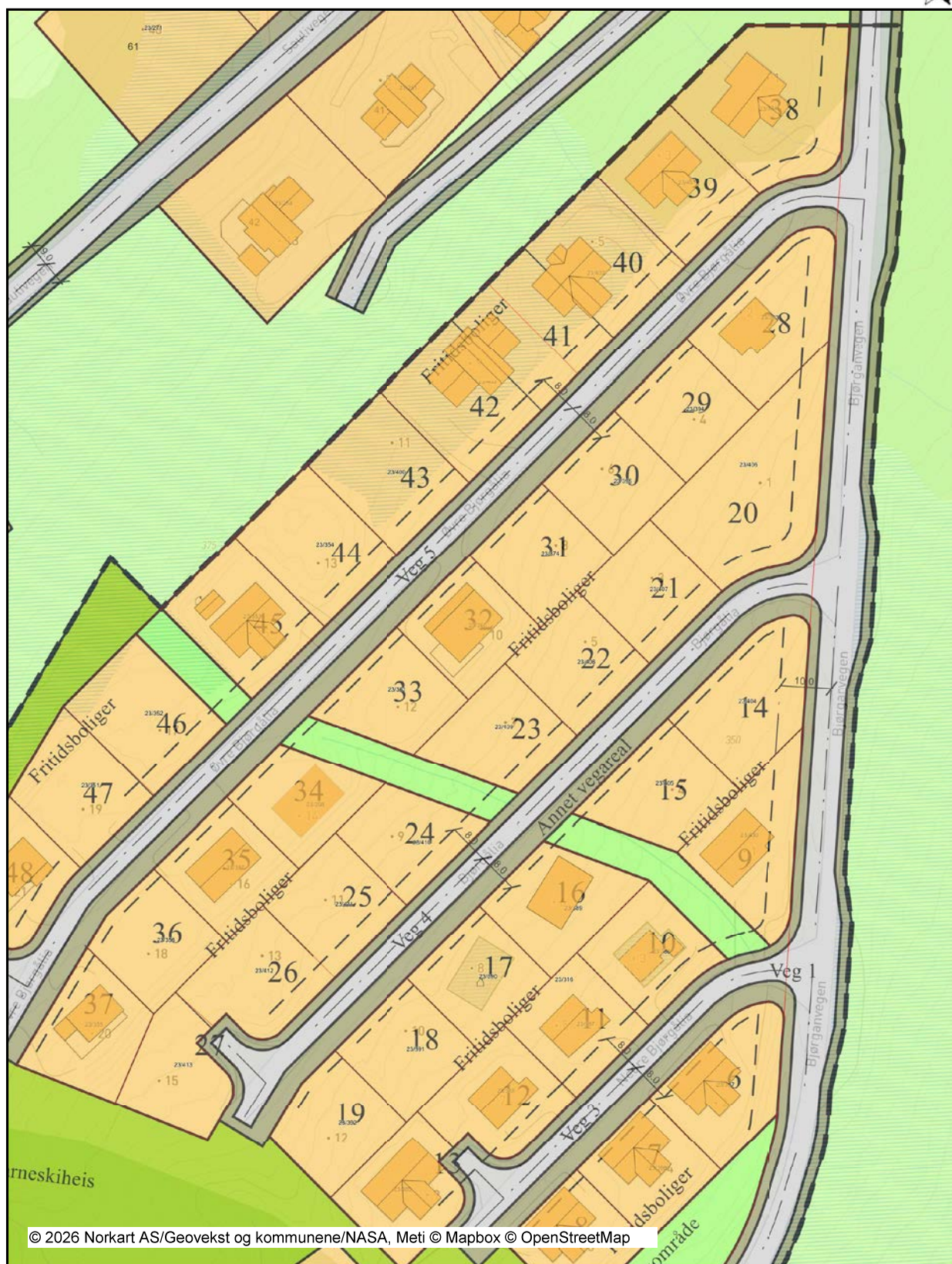


Kartutsnitt reg.plan Bjørgålia

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</i>	
	Anlegg for idrett og sport
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le</i>	
	Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §:</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Kolonihage
	Skianlegg
	Renovasjonsanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:</i>	
	Veg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Parkering
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsomrâ:</i>	
	Landbruk
	Friluftsmål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealmål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Grunnmur
	Annen bygning
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

**BJØRGÅLIA FRITIDSBOLIGER
GNR 23 BNR 11, GRONGKOMMUNE.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan dat. 13.07.2011**

- § 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelsen og arealbruken være som vist i reguleringsplanen. Planområdet reguleres til disse formål:
- Bebyggelse og anlegg
 - Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Hensynsoner

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- § 2.1 Planområdet utgjør tidligere område H2 i kommuneplanen for Bjørgan-Heia. Område H2 tillates bebygd med konsentrert fritidsbebyggelse/ leilighetsbygg. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 30 %-BYA.
- § 2.2 Det er regulert 49 tomter innenfor planområdet som vist i planen. Bebyggelsen er angitt med tomtenummer og bygninger skal plasseres innenfor tomtegrenser iht. plan- og bygningsloven.
- Det er tillatt å sammenføye 2 eller flere tomteenheter til stortomt slik at det kan bygges større fritidsboliger, dobbelhytter eller flere boenheter i kjede eller rekke. En helhetlig plan som dokumenterer utnyttelse av tomt og utforming av hele bebyggelsen på stortomta i forhold til omgivelser skal følge byggesøknaden.
- § 2.3 Byggesøknad for fritidsboliger og boenheter med tilhørende bygninger, skal inkludere situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg, avkjørsel og biloppstillingsplass, samt terrengsnitt i målestokk 1:200 som viser høydeplassering av bebyggelsen, avkjørsel og biloppstillingsplass i terrenget. Tegninger av bygninger i målestokk 1:100 for plan, fasader og snitt skal vise takform/ takvinkel, mønehøyder, høyder for synlige peler/ grunnmur og støttemurer.
- Vegetasjon på tomten utenfor byggegrep, atkomstveg/ parkeringsareal skal i størst mulig grad bevares. Synlige fyllinger skal re-vegeteres med stedlig vegetasjon eller tilsås med naturgras.
- § 2.4 Alle bygninger skal ha en god arkitektonisk utforming, og tilhørende bygninger som anneks, uthus og carport/ garasje skal harmonisere med hovedbygning i form, farge og materialvalg. Bygninger som bygges samlet over flere tomter skal ha en brutt bygningsform. Bygningene skal ha pulttak, og hovedtakets lengde skal følge kotelinjer, men underordnede utbygg kan bryte med takets hovedretning.

Taktekking skal ha en mørk og matt fargetone eller utføres av naturmaterialer. Det skal ikke brukes metallplater som gir blank overflate. Farger må være jordfarger og skal sammen med øvrig materialbruk ikke skape for stor kontrast mot omkringliggende terreng og landskap.

Terrasse skal tilpasses terrengformasjonen ved hytta, og unødvendig bruk av rekkverk skal unngås. Det er tillatt med forstøtningsmurer på inntil 1 meters synlig høyde.

- § 2.5 Maksimal mønehøyde fra opprinnelig terreng er 7 meter og takvinkel for hovedtak skal ikke overstige 35 grader. Det kan bygges balkong på maksimum 25m² pr. regulert tomteenhet, og evt. markterasse skal tilpasses terreng og bygges i sammenheng med fritidsboligen. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta og største tillatte pillarhøyde/ grunnmurshøyde for hytter er 60 cm i flatt terreng og 120 cm i skrånende terreng. Høye grunnmurer skal ha forblending av trepanel, trespiler eller naturstein ned mot terreng.

- § 2.6 Det kan etableres nødvendige tekniske anlegg tilknyttet bygninger og bruk av området.

El. forsyning fram til planlagt bebyggelse/ anlegg tilknyttes el.forsyningsanlegg. El. kabler og bredbåndkabler skal legges som jordkabler, fortrinnsvis i veger og sti-traseer.

Avfallsordning kan etableres på angitt plass i planen, og tilknyttes etablert ordning på Bjørgan. Etablering og bruk av anlegg tilknyttes godkjent avfallsordning i Grong kommune, og skal gi tilstrekkelig kapasitet til angitte antall tomter/ boenheter. Avfall håndteres i lukkede konteinere, og det skal bygges avfallshus som visuell og praktisk skjerming av konteinere. Avfallshus utformes slik at de framstår med nøytral form, materialbruk og behandlet med naturfarger.

Vann- og avløpsanlegg etableres felles fra områder og tilknyttes offentlige hovedledninger. Det skal godkjennes en felles plan for vann- og avløpsanlegg i området før det kan legges inn vann/ avløp i bygninger.

Barneskiheisanlegg kan etableres i skileikområde som vist i planen. Plan som dokumenterer plassering, anleggsomfang og sikkerhet skal fremlegges som grunnlag for byggegodkjenning.

- § 2.7 Eksisterende alpindefart beholdes og tilknyttes nytt internt skileikområde, og det tillates etablert sikringstiltak ifm. kryssing av Bjørgåa. Det avsettes areal for ny fremtidig alpindefart som kan tilknyttes fremtidig planområde H3. Området skal være åpent for allmennheten.
Det kan anlegges forskriftsmessig barneskitrekk i området.
I områder FB1 og FB2 er det tillatt å bygge fellesbygg for felles opphold tilknyttet skileikområdet og friluftsområder. Fellesbygg kan ha et areal på inntil 60m² BYA og en mønehøyde på inntil 4,5meter.
I område for skileik skal noe skogsareal bevares, men tynning, kultivering eller sikring av trær for sikkerhet i skileikområde kan gjennomføres i samråd med Grong kommune. Det tillates deponering av snømasser i området i forbindelse med brøyting av felles adkomstveger, V3, V4 og V5.
- § 2.8 Det kan etableres en utbyggingsavtale med Grong kommune som omfatter teknisk infrastruktur for området.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 3.1 Fra tilførselsveg V1 anlegges interne atkomstveger V2, V3, V4 og V5. V1 er åpen for allmenn ferdsel, og V2, V3, V4 og V5 er felles atkomstveg inn til tomter i tilstøtende byggeområder. Ved anlegging av veg skal skjemmende skjæringer og fyllinger unngås, og veger skal ligge lavest mulig i terrenget. Det anlegges tilstrekkelige forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 ved avkjøring til V3, V4 og V5 som vist i planen.
- § 3.2 Det forutsettes at det tilrettelegges for 2 parkeringsplass pr. boenhet på respektive eiendommer innenfor planområdet.
- § 3.3 Interne atkomstveger V2 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 1-5.
Interne atkomstveger V3 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 6-13.
Interne atkomstveger V4 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 14-27.
Interne atkomstveger V5 skal være opparbeidet før det kan godkjennes byggetillatelse på tilstøtende tomter 28-49.
- Regulerte forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 skal være etablert ved avkjøring til V3 før det kan gis igangsettingstillatelse på tilstøtende tomter 6-13.
Regulerte forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 skal være etablert ved avkjøring til V4 før det kan gis igangsettingstillatelse på tilstøtende tomter 14-27.
Regulerte forbikjøringslommer på tilførselsveg V1 skal være etablert ved avkjøring til V5 før det kan gis igangsettingstillatelse på tilstøtende tomter 28-49.
- § 3.4 Nettstasjoner tillates etablert innenfor alle områder for bebyggelse og anlegg, samt friluftsområder, fortrinnsvis i enden av stikkveiene V3, V4 og V5.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

- § 4.1 Regulerte friluftsområder har til hensikt å ta vare på eksisterende kulturlandskap som rekreasjonsområder. Skogsareal og vegetasjon skal bevares men tynning og kultivering kan gjennomføres i samråd med Grong kommune.
- § 4.2 Det er avsatt friområde med trasé for allmenn ferdsel gjennom byggeområder.

HENSYNSSONE

- § 5.1 Innenfor skravert område for rasfare er det ikke tillatt å anlegge bygninger for opphold. Det kan bygges anlegg for sikring av skiovergang over Bjørgåa.

Namsos, 13.07.2011, Arkitektkontoret Blom as, revidert etter vedtak 15.12.2011 LÅA.



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Bjørgålia 10
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