



aktiv.

Lyktodden hytteområde 40, 7819 FOSSLANDSOSEN

**Lyktodden - Fritidsbolig med
skjermet beliggenhet og
panoramautsikt.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Total ink omk.: Kr 2 750 000,-
Årlig festeavgift: Kr 2 000,-
Selger: Elsa Karin Elden
Åge Elden

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 55/90 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1706240171

Din neste fritidsbolig!

Fritidsbolig med flott og skjermet beliggenhet i utkanten av ett etablert hyttefelt på Otterøya. Fin utsikt over fjorden, Jøa og Abelvær. Fine turmuligheter i nærområde. Meget gode lys og solforhold. Avstand til Namsos ca. 35 km med bil.

Hytta framstår som godt vedlikeholdt med en moderne stil. Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Det er brukt Royal impregneret materialer og aluminiumsvinduer utvendig.

Inneholder:

1.etasje: Entré, Stue/kjøkken, Bad, 2 soverom og innglasset balkong.
Krypkjeller: Bod, Lagerrom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Andre vedlegg	57
Energiattest	85
Budskjema	95

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 126 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Krypkjeller

BRA-e: 24 m²

1. etasje

BRA-i: 55 m²

BRA-b: 11 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

126 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong er målt som S-rom.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt.

Grunneier/bortfester: Trond Devik

Årlig festeavgift: 2.000,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2027

Festekontrakten utløper 01.06.2077

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Det skal ikke drives fremleie av hytten.

Festekontrakten utløper i 01.06.2077. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Et punktbeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktbeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 2 000

Beliggenhet

Meget flott og skjermet beliggenhet i utkanten av ett etablert hyttefelt. Utsikt over fjorden, Jøa og Abelvær. Fine turmuligheter i nærområde. Meget gode lys og solforhold. Avstand til Namsos ca. 35 km med bil.

Adkomst

Opparbeidet sti fra parkering til hytta.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av fjell. Det er søylesko som er direkte forankret i berget. Hytten holdes oppe av søyler og limtre. Hytten er løftet med hjelp av søyler slik at det skal stemme med omliggende terreng.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenne og nedløp av metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning og en type fasadeplate.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass kledd med metall på utsiden.

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Balkong oppført i konstruksjon i treverk. Rekkverk i treverk og metall/glass. Dekket er av terrassebord. Trapp oppbygd i tremateriale.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Byggtakst Trøndelag AS v/ Stig Bertil Fjereide Sivertsvik, datert 11.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1.etasje: Entré , Stue/kjøkken , Bad , 2 soverom og innglasset balkong.

Krypkjeller: Bod , Lagerrom.

Standard

God standard alder tatt i betraktning. Det er valgt materialer av god kvalitet. Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenne og nedløp av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning og en type fasadeplate. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass kledd med metall på utsiden.

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Balkong oppført i konstruksjon i treverk. Rekkverk i treverk og metall/glass. Dekket er av terrassebord. Trapp oppbygd i tremateriale.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hytta har stor luftig krypkjeller. Jeg anser at måling av radon er unødvendig i dette tilfellet. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad : Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og forbrenningstoalett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i benkeskap på kjøkken.

Vann er i dag betraktet som sommervann. Det var

ikke mulighet til å teste anlegget på befaringsdagen da vann var stengt av. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vegger og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i en bod i krypjeller.

Hovedsikring og måler plassert i bod i krypjeller. Sikringsskap plassert entre, anlegget er lagt skjult og åpent inne i hytten.

Registrerer røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Berg er vasket under hytten. Ser ingen tegn til fuktproblematikk. Det er søylesko som er direkte forankret i berget. Hytten holdes oppe av søyler og limtre. Ser ingen tegn til avvik på befaringsdagen. Hytten ligger i et juv. Hytten er løftet med hjelp av søyler slik at det skal stemme med omliggende terreng. Vann ledning er tilknyttet, Finnanger og Devika vasslag. Gråvann har utslipp til sjøen. Det er bruksrett på gangsti og vei inn til hytten.

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

Forhold som har fått TG2:

1. etasje - Bad

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg

Hovedsikring og måler plassert i bod i krypjeller. Sikringsskap plassert entre, anlegget er lagt skjult og åpent inne i hytten.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Trapp oppbygd i tremateriale. rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket må bygges stabilt og solid å ha en høyde på minimum 90cm. For at rekkverket skal være barnesikkert, kan det ikke være større åpninger enn 10cm.

Det må også monteres håndløper. Dette vil gi en sikrere ferdsel i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av ByggTakst Trøndelag AS v/ Stig Bertil Fjereide Sivertsvik, datert 11.11.2024. 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

Det er integrerte hvitevarer på kjøkken som medfølger i handelen (Komfyr/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Vaskemaskin på bad medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Her må man velge trådløst bredbånd.

Parkering

Felles parkering for hyttefeltet ligger ca. 250 m fra hytta. Selger parkerer ca. 100 m fra hytta ved enden av opparbeidet sti. Det foreligger ingen skriftlig avtale på plass som brukes.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

697188

Diverse

Hytta er bygget speilvendt i forhold til godkjente tegninger.

Tensio opplyser at el-anlegg ikke er kontrollert. (Anlegget er installert av godkjent elektriker, opplyst av selger).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med fritidsboligen.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing fritidsbolig hvert 6. år. (med forbehold om endringer)

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 5 439

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 342 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 281 250

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 2 737

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Vannavgift betales med 1 termin pr. år med forfall i juli.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 3, festenummer 21 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/62/3/21:

09.10.1997 - Dokumentnr: 6007 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 300

Fra 01.06.97

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1997 - Dokumentnr: 5657 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:62 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 249177 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:62 Bnr:3 Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 747895 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:62 Bnr:3 Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.04.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.04.2016.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har ikke opparbeidet vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet Finnanger og Devika vasslag. Privat stikkledning fram til hytta.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har ikke septiktank

Megler har ikke mottatt informasjon fra kommunen på at det foreligger tillatelse for tilkobling av vann og utslipp av gråvann/spillvann fra eiendommen og ut i sjøen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Lyktodden hytteområde datert 12.06.2024 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

I tinglyst festekontrakt står det:

Det skal ikke drives fremleie av hytten.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omk. kjøper beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 838 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 385 Utlegg fotograf - PO259201

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

Totalt kr: 94 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,-.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

30.04.2025













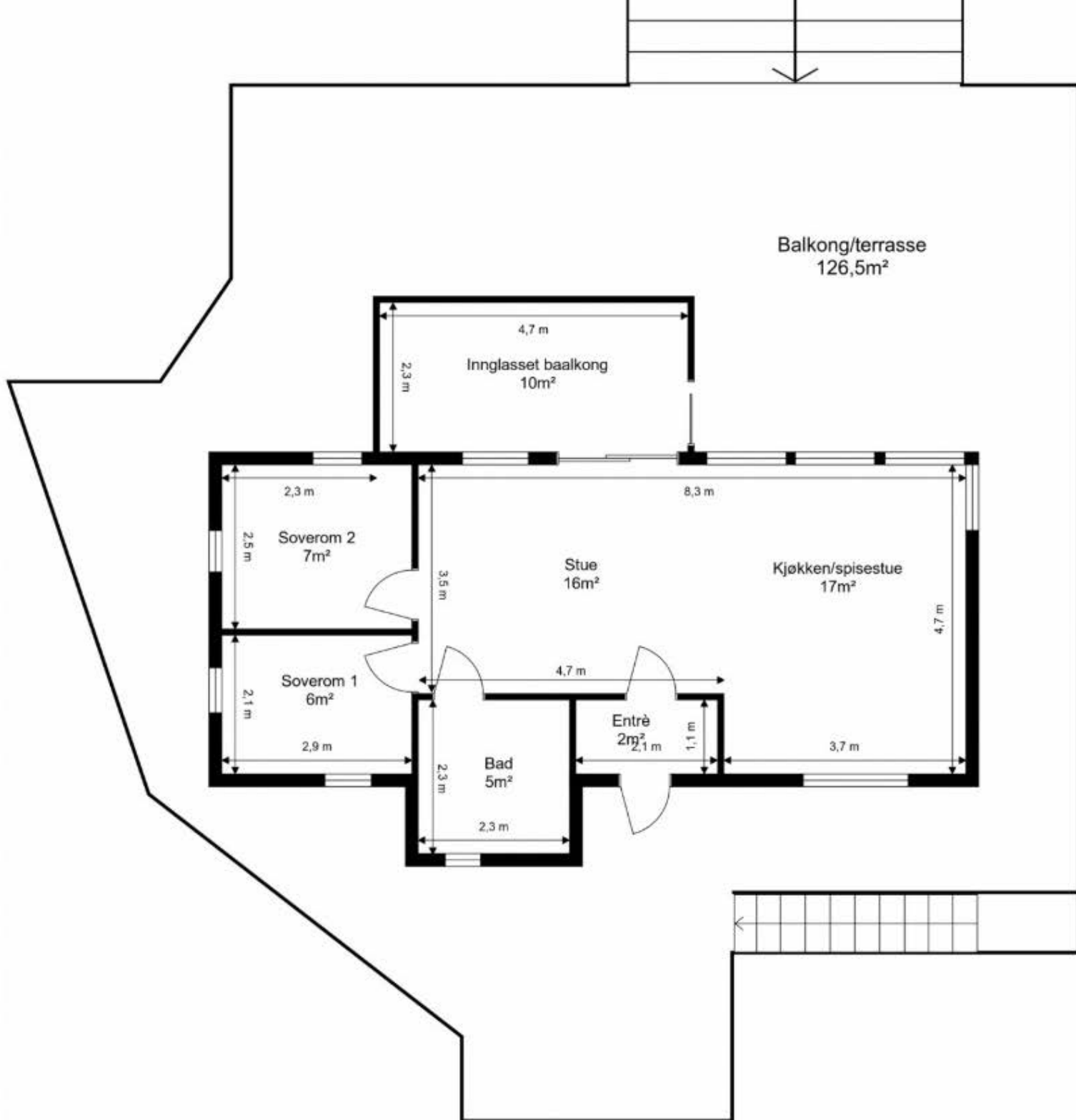






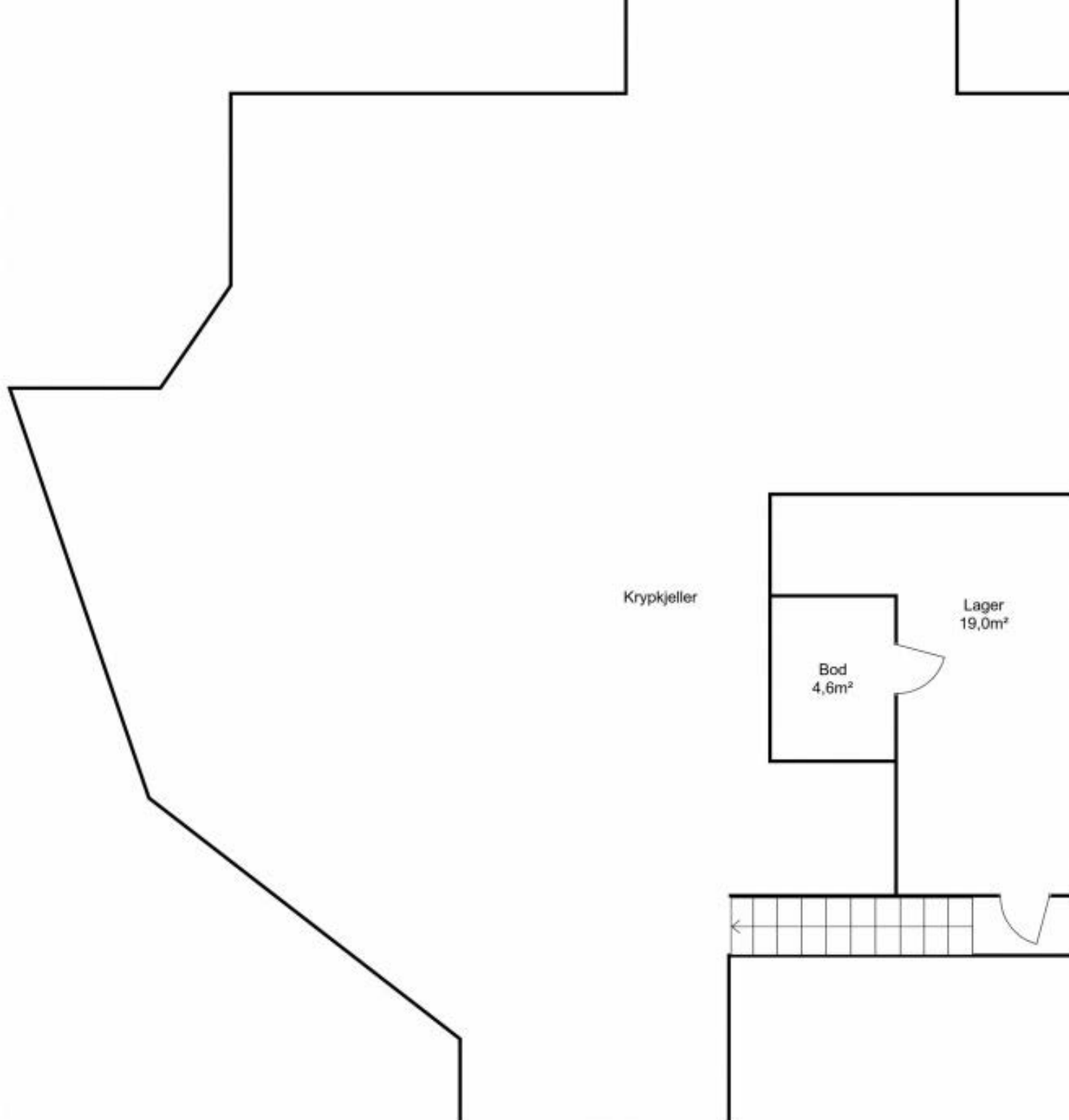






BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



BYGGTAKST
TRØNDELAG

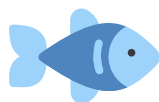
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Nabolagsprofil

Lyktodden hytteområde 40

Avstand til sjø

41 m



Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	41 min 🚗
🚋 Devika Linje 785	5 min 🚶 0.4 km
🚋 Devikmoen Linje 785	7 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Namsos	37 min 🚗
Steinkjer	1 t 41 min 🚗
Trondheim	3 t 29 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 1

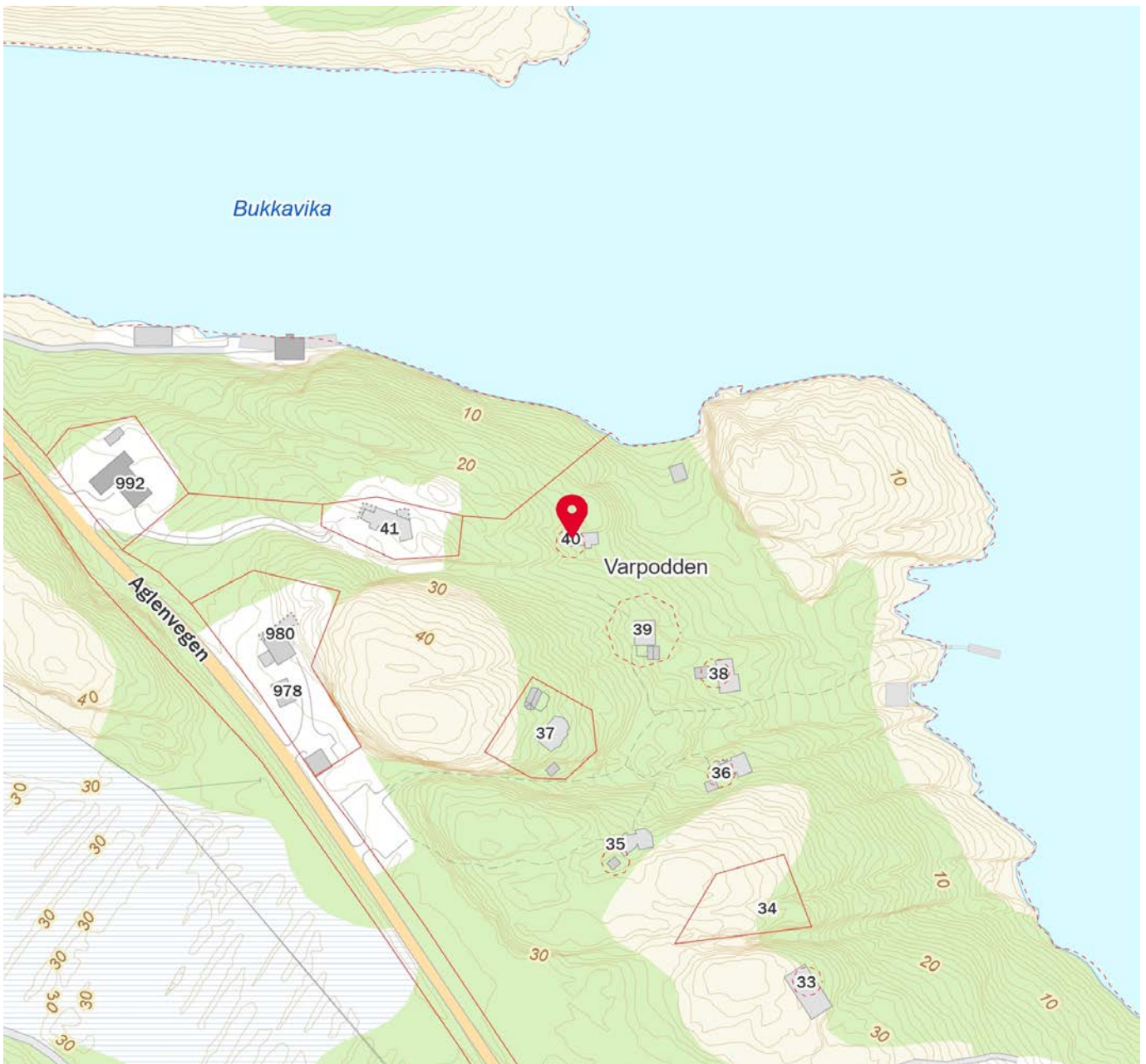
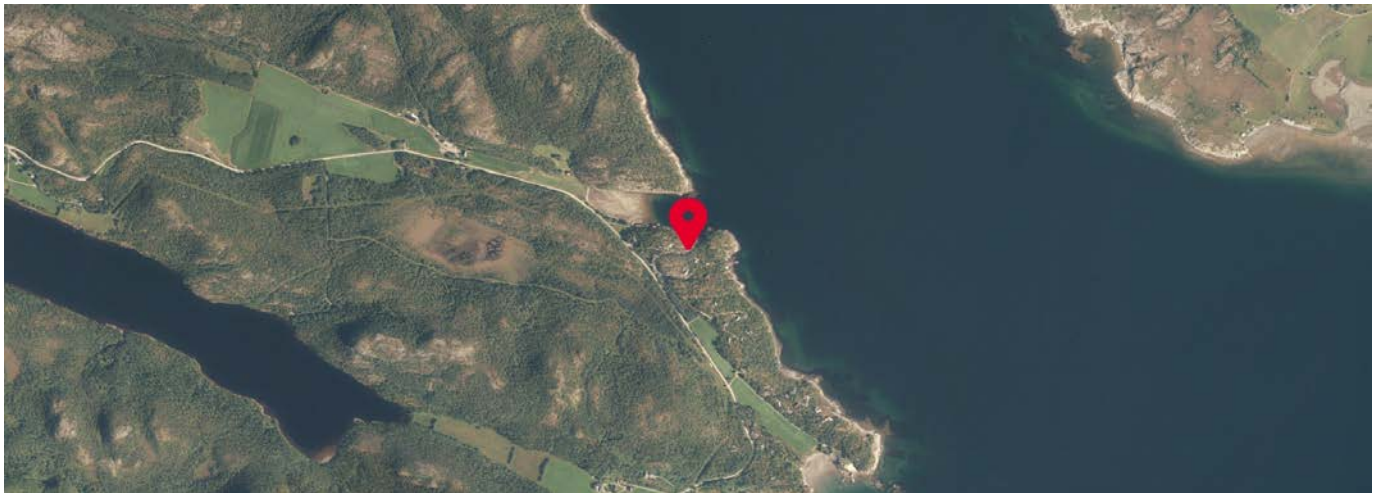


Sport

⚽ Otterøy skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚗 15.3 km
⚽ Toppen stadion Ballspill, fotball, friidrett	16 min 🚗 15.4 km

Dagligvare

Coop Marked Otterøy PostNord	18 min 🚗 18.4 km
---------------------------------	---------------------



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lyktodden hytteområde 40, 7819
FOSSLANDSOSEN

 NAMSOS kommune

 gnr. 62, bnr. 3, fnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 26.12.2024

Oppdragsnr.: 22323-1052

Referansenummer: UD8442

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS



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

Rapportansvarlig



Stig Bertil Fjereide Sivertsvik

stig@byggtastrondelag.no

454 71 889

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom med god kvalitet.

Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenne og nedløp av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning og en type fasadeplate.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass kledd med metall på utsiden.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass..
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass..
Balkong oppført i konstruksjon i treverk. Rekkverk i treverk og metall/glass. Dekket er av terrassebord.
trapp oppbygd i tremateriale.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel.
Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytta har stor luftig krypkjeller. Jeg anser at måling av radon er unødvendig i dette tilfellet.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og forbrenningstoalett.
Det er naturlig ventilerings.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i benkeskap på kjøkken.

Vann er i dag betraktet som sommervann. Det var ikke mulighet til å

teste anlegget på befaringsdagen da vann var stengt av.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vegger og åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i en bod i krypkjeller.

Hovedsikring og måler plassert i bod i krypkjeller. Sikringsskap plassert entre, anlegget er lagt skjult og åpent inne i hytten. Registrerer røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Berg er vasket under hytten. Ser ingen tegn til fuktproblematikk.

Det er søylesko som er direkte forankret i berget. Hytten holdes oppe av søyler og limtre.

Ser ingen tegn til avvik på befaringsdagen.

Hytten ligger i et juv. Hytten er løftet med hjelp av søyler slik at det skal stemme med omliggende terreng.

Vann ledning er tilknyttet, Finnanger og Devika vasslag. Gråvann har utslipp til sjøen.

Det er bruksrett på gangsti og vei inn til hytten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

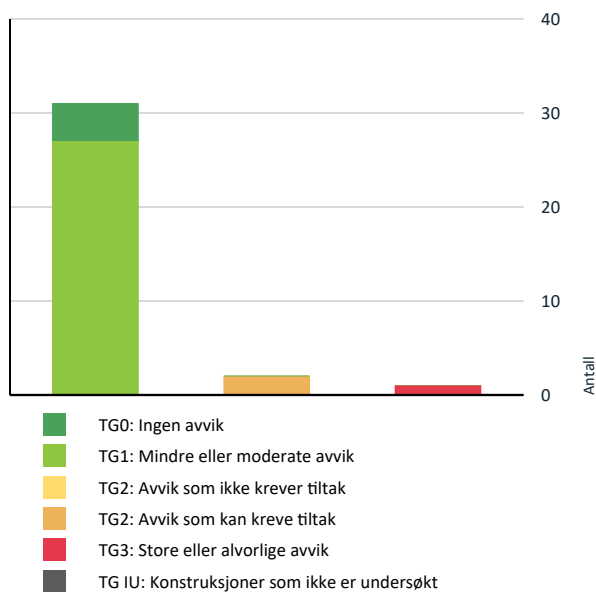
Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 07.04.2016

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

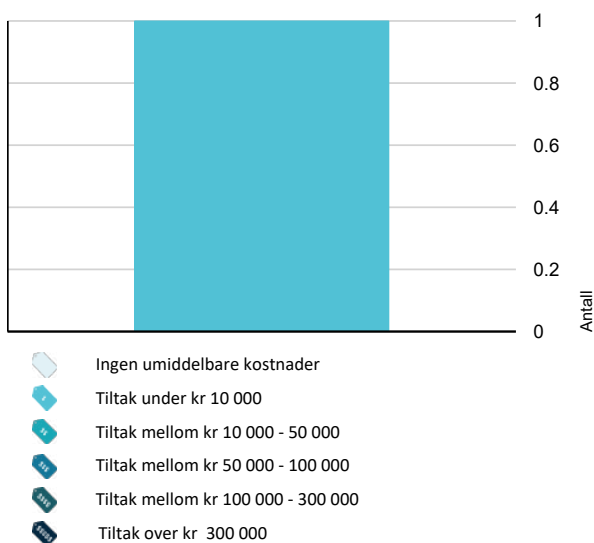
[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Standard
God standard alder tatt i betraktning. Det er valgt materialer av god kvalitet.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen ser hel å fin ut uten noen synlige skader.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av metall. Takrenner og beslag ser hele å pene ut.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning og en type fasadeplate.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass kledd med metall på utsiden.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.
Etter en enkel funksjonstest virker døren å være i orden.

Tilstandsrapport

TG 1 Skyvebalkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Etter en enkel funksjonstest virker døren å være i orden.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i konstruksjon i treverk. Rekkverk i treverk og metall/glass. Dekket er av terrassebord.

TG 3 Utvendige trapper

trapp oppbygd i tremateriale. rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket må bygges stabilt og solid å ha en høyde på minimum 90cm. For at rekkverket skal være barnesikkert, kan det ikke være større åpninger enn 10cm.

Det må også monteres håndløper. Dette vil gi en sikrere ferdsel i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på stue, fra gavel øst mot soverom. Det ble utført måling på soverom 1, fra dør mot vestvegg.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 0 Radon

Hytta har stor luftig krypkjeller. Jeg anser at måling av radon er unødvendig i dette tilfellet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Etter en enkel funksjonstest virker dører å være i orden.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

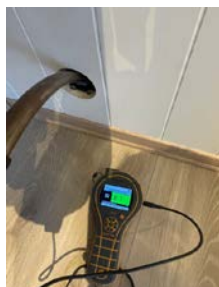
- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i benkeskap på kjøkken.

Vann er i dag betraktet som sommervann. Det var ikke mulighet til å teste anlegget på befaringsdagen da vann var stengt av.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vegger og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i en bod i krypjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsikring og måler plassert i bod i krypjeller. Sikringsskap plassert entre, anlegget er lagt skjult og åpent inne i hytten.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja Ser ingen tegn på skader eller feil

Generell kommentar

Jeg har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Branntekniske forhold

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

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

Registrerer røykvarsler og brannslukningsutstyr.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Berg er vasket under hytten. Ser ingen tegn til fuktproblematikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er søylesko som er direkte forankret i berget. Hytten holdes oppe av søyler og limtre.
Ser ingen tegn til avvik på befaringsdagen.

TG 0 Terrengforhold

Hytten ligger i et juv. Hytten er løftet med hjelp av søyler slik at det skal stemme med omliggende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann ledning er tilknyttet, Finnanger og Devika vasslag. Gråvann har utslipp til sjøen.

TG 1 Andre tomteforhold

Det er bruksrett på gangsti og vei inn til hytten.

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

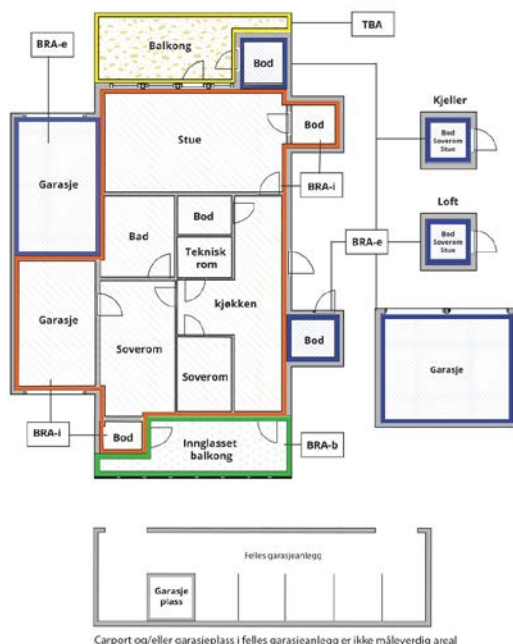
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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.

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	55		11	66	126
Krypkjeller		24		24	
SUM	55	24	11		126
SUM BRA	90				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		Innglasset balkong
Krypkjeller		Bod, Lagerrom	

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 07.04.2016

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	35

Fritidsbolig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Stig Bertil Fjereide Sivertsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	62	3	21	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Lyktodden hytteområde 40							
Hjemmelshaver							
Elden Elsa Karin,Elden Åge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Finnanger Otterøy

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg

Tilknytning vann

Det er tilknyttet vann via Finnanger og Devika vasslag

Tilknytning avløp

Privat avløp, utslipp av gråvann til sjøen.

Regulering

Regulert til fritidsboliger.

Om tomten

Skrånet tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2024	Egenerklæring samsvarer med funn på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.12.2024	
2	29.04.2025	Endring under Lovlighet etter mottatte dokumenter fra kommunen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240171	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åge Elden	Elsa Karin Elden
Gateadresse	
Lyktodden hytteområde 40	
Poststed	Postnr
FOSSLANDSOSEN	7819
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	697188

Document reference: 1706240171

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅE, EKE

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

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Hytta er bygd på fjell. Første overnatting 7.02.16

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge Elden	62668835bee9b0096f28f3 6e0d2529d3029646cc	29.04.2025 11:28:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elsa Elden	bfabd200d83b7ef86095a3 9f20a161ec5e5b89cc	29.04.2025 10:52:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240171

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


 Doknr: 6007 Tinglyst: 09.10.1997 Emb: 069
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
 - 9 OKT. 1997 6007

 SORENSKRIVEREN I
 NAMDAL

Festekontrakt

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr./Underfestenr.

Namnes

62 3 21

Beskaffenhets

☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☒ 2 Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

☒ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei	☐ A Annet
---	---	--	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

2. Bortfestes av

 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾

Navn

XXXXXXXX

Trond Dewik

Ideell andel

3. Til

 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾

Navn

XXXXXXXX

Petter Vassli

Ideell andel

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1300,-

5. Festetid

Antall år | Regnet fra - dato

80

01.06.97

6. Panterett for festeavgiften ³⁾

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil

3

års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst ⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det skal ikke drives fremleie av hytten.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

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

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

9. Underskrifter	
Sted, dato Kamrøys 13.06.97	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trond Devik	TROND DEVIK
Sted, dato	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Petter Vassli	PETTER VASSLI

Den norske Bank AS
 Rett GJENPART bekrefte
 K O P I

Trond Devik
Aglenvegen 936
7819 Fosslandsosen

Vår referanse:
1706240171

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
05.11.2024

**Salg av Lyktodden hytteområde 40, 7819 Fosslandsosen,
gnr. 62, bnr. 3, fnr. 21 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Eier: Elsa Karin Elden og Åge Elden**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2.000,- kroner

Forfallsdato:

Neste avtalte regulering: 2027

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2017

Avtalt utløp av festekontrakten: Utløper ikke

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

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

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

I fremtiden ja, ta kontakt med grunneier

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfester underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

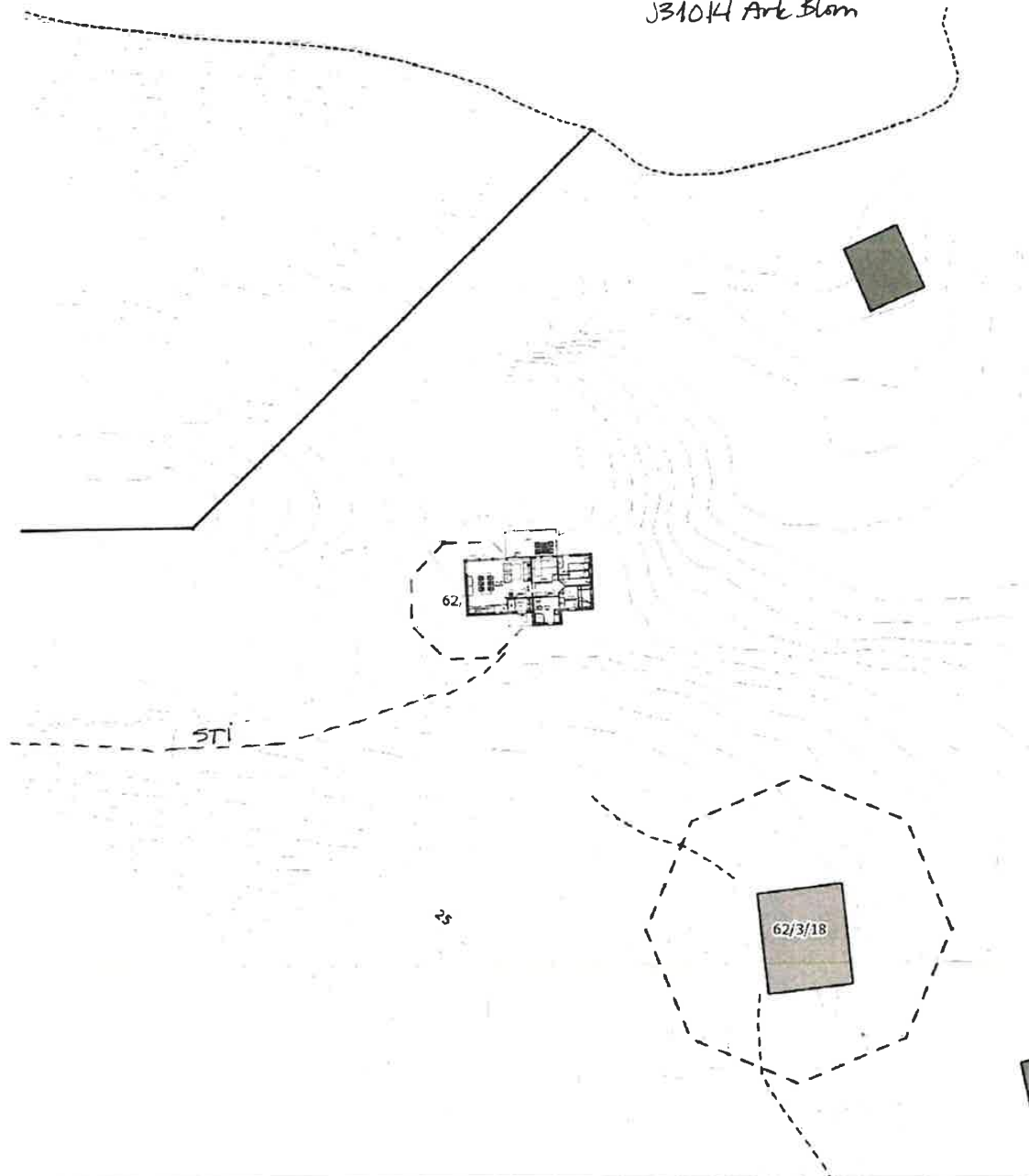
Mottatt pr. telefon 06.11.2024 med Trond Devik

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

ELSAELDEN HYTTETOMT GNR 62 BNR 3 FNR 21 LYKTODDEN

J310/K Ark Blom



051015m Målestokk 1 : 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 04.11.2014	Markslog (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av sørs høg bonitet Skog av høg bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert Sum: AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.8 0.0 1.6 0.1 0.0 0.0 2.5 0.0 0.0 2.5	Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourferingsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser
skog+landskap		

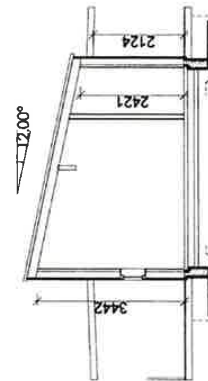
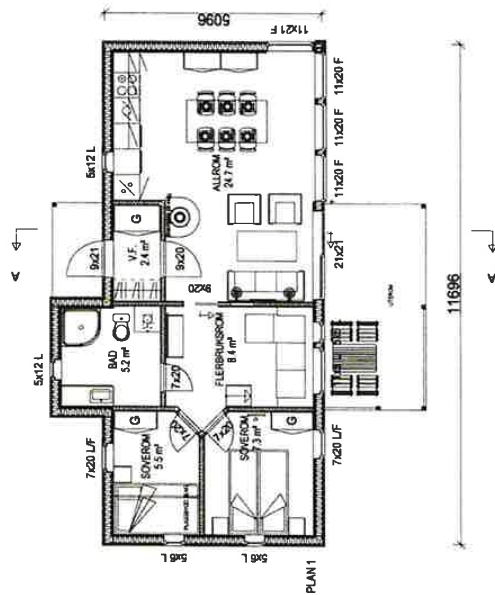
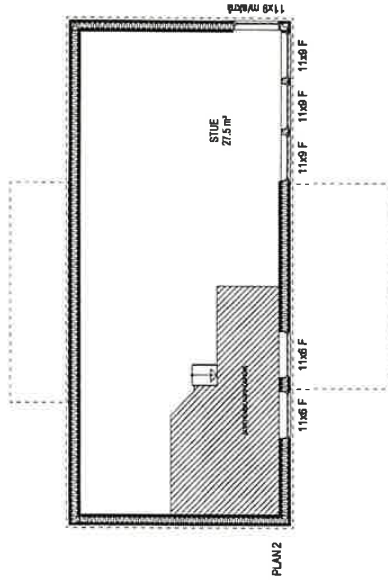
GOMKJENT

18 DES 2014

14/8618 - 6. etasje

NATURSOS. KORTING

Byggesak/kart oppmåling



BRA: 55.7 m²
BYA: 77.1 m²

A 31.10.2014 AGS Fjernet vindu på kjøkken



Elsa Elden

Hytte på Lyklødden

Prosjekt: NOA 215

Planer og snitt

Dato: 03.10.2014

Tegn: 003

Mål: 1 : 100

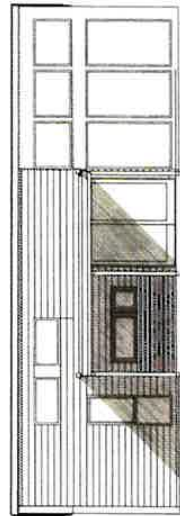
Prosjekt: NOA 215

Tegn nr: 501

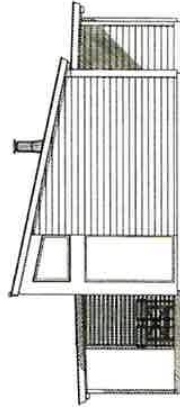
© Overett bygningsplan skal samtykke fra Arkitektfirmaet AS

GODKJENT

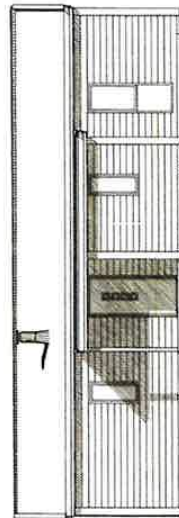
18 DES 2014
14/8/2018 - 6. Smevolden
Næringskontrollen
Byggesak: Kartoppen 31/2



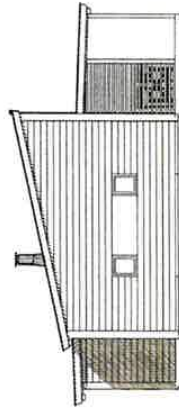
FASADE FRONT



FASADE FRA SIDEN



FASADE BAK



FASADE FRA SIDEN

BRÅ : 55,7 M²
BYÅ : 77,1 M²

A 31.10.2014 ACS Fjernet vindu på kjøkken

BLOM
Arkitektfirmaet Blom AS
Postboks 100
1700 VÅGÅS
Epost: post@blom.no

Prosjekt:	Elisa Elden	Dato:	03.10.2014
Adresser:	Hytte Lyklodden	Tegnet:	ACS
		Skala:	1 : 100
		Prosjekt:	NOA 215
		Tegnet av:	502

© Denne tegning skal ikke benyttes uten tillatelse fra Arkitekt Blom AS



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Arkitektkontoret Blom AS
Søren R. Thornæs veg 10
7800 NAMSOS

Deres ref:

Vår ref:

2014/8518-25

Saksbehandler:

Britt Frantzen

Dato:

07.04.2016

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Lyktodden hyttefelt, 7819 FOSSLANDSOSEN	Gnr/Bnr:	62/3/21
Tiltakshaver:	Elsa Elden	Adresse:	Havnegata 24, 7800 NAMSOS
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Blom AS	Adresse:	Søren R. Thornæs veg 10, 7800 NAMSOS
Tiltakets art:	Oppføring av fritidsbolig og etablering/oppgradering av sti	Bruksareal:	55,7 m2

Rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig er gitt 15.12.2014

*Dispensasjon for oppgradering av sti er gitt av utvalget for Plan, byggesak og teknisk drift
den 22.4.2015*

Endringstillatelse og igangsettingstillatelse ble gitt den 15.6.2015 i sak 146/15 den 15.6.2015

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra ansvarlig søker den 7.4.2016.

Søknaden er vedlagt; oppdatert gjennomføringsplan, samsvarserklæring fra Arkitektkontoret Blom AS, AB Maskin og kontrollerklæring med sluttrapport fra Byggmester Bjørn Sjaastad AS.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2014/8518.

Med hilsen

Kjeld Erik Sandbakken
fung. leder Byggesak, kart og oppmåling

Britt Frantzen
saksbehandler

Postadresse
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbrandsensgt. 4, Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217101

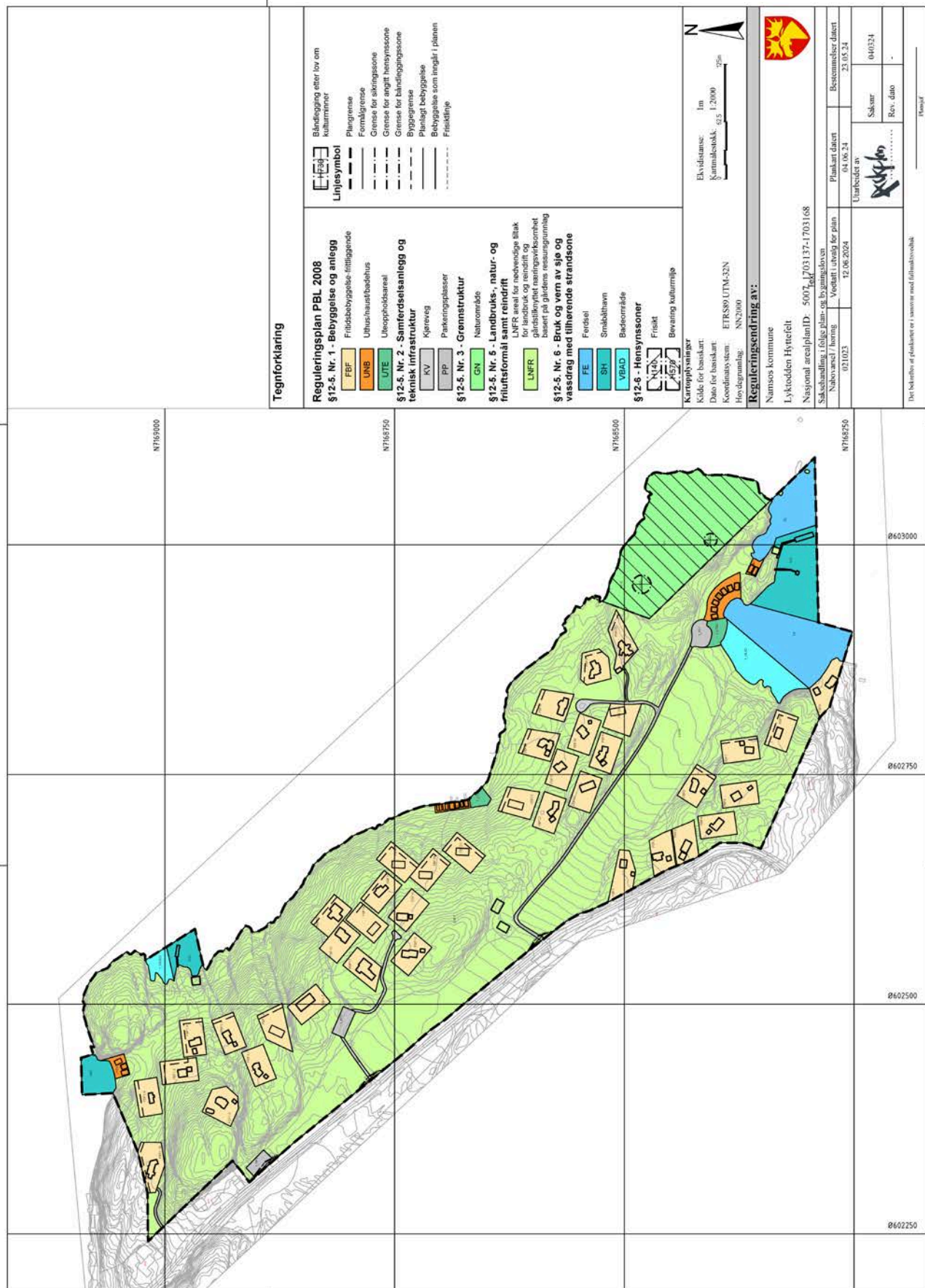
Kontonr
Bank: 1644 24 28682
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr 942 875 967

Eksterne kopimottakere:

AB Maskin Bernt Lande og Arnstein Aune ANS	Akslastien 3	7820	SPILLUM
Byggmester Bjørn Sjaastad AS	Postboks 36	7860	Skage I Namdalen
Elsa Elden	Havnegata 24	7800	NAMSOS

Interne kopimottakere:

Marita Fjær Eiendomsskattekontoret





Namsos Kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

For

LYKTODDEN HYTTEOMRÅDE

Detaljregulering

Planid: 1703137-1703168

Bestemmelsene er datert:	14.02.2024
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.05.2024
Dato for vedtak i utvalg for plan:	12.06.2024

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med planavgrensning.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	
1121 – Fritidsbebyggelse-frittliggende	FBF
1589 – Naust	UNB
1600 – Uteoppholdsareal	UTE
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 – Kjøreveg	KV
2082 – Parkeringsplasser	PP
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3020 – Naturområde	GN
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6100 – Ferdsel	FE
6770 – Badeområde	VBAD
6230 – Småbåthavn	SH



§12-6 – Hensynssoner	
Frisikt	H140
Bevaring Kulturmiljø	H570
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder for tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Eksisterende landskapsstruktur skal hensyntas og være avgjørende for plassering av tiltak. Det skal legges særlig stor vekt på landskapstilpasning, hvor spesielt fjernvirkning og silhuettvirkning skal være i fokus. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og skog- og terrengbehandling skal bevare landskapets utmarkskarakter med stedegnede masser og arter. Det skal redegjøres for hvordan tiltaket er plassert og tilpasset landskapsstrukturen på eiendommen.

Bebyggelsen i området skal ha materialbruk på vegg og tak, med lav solrefleksjon og en fargebruk i jordtoner, i tråd med omgivelsene i nærliggende område. Fasader med mer enn 25% vinduer, skal ha taksprang med overheng fra vegg på minimum 50cm eller andre tiltak, for å dempe solrefleksjon.

Inngjerding av eiendommer er ikke tillatt, foruten påkrevet fallsikring. Det skal tilstrebes bruk av alternativ fallsikring, herunder beplantning med stedegne planter / busker. Der bruk av gjerde er eneste løsning, skal valg av løsning og materialbruk redegjøres for, opp mot nær- og fjernvirkning og omgivelsene forøvrig.

3.2 El, vann og avløp

Det tillates innlagt elektrisitet, vann og avløp til tiltak med personopphold i planområdet. Der det ikke er mulig med offentlig vann og kloakk, tillates etablert private løsninger. Det skal etableres felles løsninger for vann og avløp i planområdet.

Ved etablering av tekniske anlegg, skal dette legges nedgravd i sammenheng med tiltak som veg, stier og grøfter.

Etablering og tilknytning av vann og avløp tillates kun etter godkjent utslippssøknad i henhold til gjeldende forskrift.

Dersom fritidsboligene ikke skal tilknyttes felles- eller privat avløpsanlegg, skal biologisk komposteringsklosett benyttes.

3.3 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner



(kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

3.4. Byggegrense mot sjø og vassdrag

Det gis unntak fra byggegrense langs sjø for oppføring av nødvendige bygninger og anlegg knytta til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og anlegg for sjøvegs ferdsel, samt for tekniske anlegg tilknyttet fritidsbebyggelsen eller andre tiltak omfattet av reguleringsplan.

Byggegrense langs sjø og vassdrag følger plan og bygningsloven med 100 m, med unntak av bygg og anlegg nødvendig for stedbunden næring og for tiltak bak eksisterende godkjente tiltak / eiendommer nærmere sjø.

Der hvor byggegrense ikke vises på plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø og vassdrag, såfremt ikke annen bebyggelse / eiendommer er nærmere sjø eller bestemmelser for området angir noe annet.

3.5 Fremmede arter

Fremmede arter tillates ikke tilført området. Fremmede arter som oppdages i området, skal håndteres forskriftsmessig for å hindre spredning. Overskuddsmasser som inneholder høyrisikoarter som parkslirekne m.fl. skal leveres til godkjent mottak.

3.6 Krav om nærmere dokumentasjon

Ved søknad om tiltak, skal det leveres:

- Plan, fasade og snitt
- Situasjonsplan
- Terrengsnitt, med nytt og eksisterende terreng anført med koter
- Estetisk redegjørelse jf. §4.1

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fritidsbolig (FBF)

4.1.1 Arealbruk

Område skal benyttes til fritidsbebyggelse, uthus/anneks eller lignende bebyggelse på tomten.

4.1.2 Tomteutnyttelse, høyder og utforming

For punktfester skal samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 200 m².

For fradelte eiendommer skal samlet bebygd areal ikke overstige %BYA 20% eller 230m².

Arealberegning skal gjøres etter «Grad av utnyttning» (2014, rev.2019), hvor også parkeringsplass på egen eiendom iberegnes.

Rekkverk i tilknytning til fallsikring er tillatt, men skal utover dette ha særlige grunner for å etableres.

Tiltak skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøyde fra terreng på 6.0 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjon på tomta og største tillatte sammenhengende pilar- og grunnmurshøyde er 30cm i flatt terreng og 80cm i skrånende terreng. Bygningene skal ha saltak eller pulttak og takvinkel skal være mellom 15 og 35 grader.



4.1.3 Plassering av bebyggelse

Nye tiltak skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen innenfor avsatt formål, men kan avvikes når det foreligger særlige grunner for dette. Avvik kan for eksempel være tilbygg til eksisterende tiltak, oppført før reguleringsplanens stadfestelse, eller stedlige forhold som ikke muliggjør en slik plassering.

Ved oppføring av ny fritidsbebyggelse, skal det tas hensyn til plassering i landskapet. Fritidsbebyggelse skal plasseres slik at de ikke blir markante silhuetter i terrenget og dermed en sjenanse i fjernvirkning. Ved oppføring av flere bygninger på samme eiendom, skal forholdet mellom bygningene redegjøres for, både med hensyn til estetikk og plassering.

Ny bebyggelse skal ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje, turstier og naturlige adkomster til turområder.

4.1.4 Parkering

Det opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver fritidsbolig. Primært skal felles parkeringsplasser benyttes. Der det eksisterer opparbeidet veg frem til hytta, tillates det opparbeidet parkering ved vegen eller på egen eiendom, så lenge dette ikke er til hinder for allmenn ferdsel.

4.1.5 Ubebygd areal

Ubebygd areal skal gis en tiltalende utforming og istandsettes og revegeteres med stedeagne masser etter ferdig anlegg.

4.2 Naust (UNB)

4.2.1 Arealbruk

Område skal benyttes til naustbebyggelse.

4.2.2 Plassering av bebyggelse

Ved oppføring av ny naustbebyggelse skal det tas hensyn til plassering i landskapet.

4.2.3 Tomteutnyttelse og byggehøyder

Det tillates oppført naust innenfor område f_BUN, med maksimalt 7 naust i UNB2, 2 naust i UNB1, 12 naust i UNB3 og 3 naust i UNB4.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 24 m² pr. naust.

Naust skal bygges med saltak og en mønehøyde fastsatt til maksimalt 5.5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Takvinkel og retning følger primært eksisterende naust i området, med gavlside i retning sjø.

Mur-/bankett- eller pilarhøyde skal holdes lavt i terrenget, men ikke under kote 3,2.

Terrenginngrep skal istandsettes og revegeteres med stedeagne masser etter ferdig anlegg.

4.3 Uteoppholdsareal (UTE)

Områdene er avsatt til uteoppholdsareal og er felles for hele hyttefeltet. Områdene skal søkes bevart med stedeagne arter og masser, men kan bearbeides for økt tilgjengelighet.

Innenfor områdene tillates det tiltak inntil maks. 15m² BYA pr. delområde.

Området omfattes ikke av byggegrense mot sjø.



5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg (KV)

Areal avsatt til kjøreveg skal opparbeides som angitt på plankartet og det tillates ikke opparbeiding av bilveger utover dette.

Alle veger er eksisterende veger og krever ingen opparbeiding.

Trafikkarealer avsatt til veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal bevares i samme karakter som opprinnelig, forutsatt at dette ikke er til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

Området omfattes ikke av byggegrense mot sjø.

5.2 Parkering (PP)

Felles parkeringsplass skal opparbeides som angitt på plankartet og er felles for følgende områder:

Parkeringsområde	Felles for FBF
PP1	1-9, 21-24, 26-32, UNB1-2, SMB1, VBAD
PP2	1-2, 1-5, 11-20
PP3	1-1, 1-3, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10

Områdene omfattes ikke av byggegrense mot sjø.

6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde (GN)

Området er regulert til naturområde og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. Det tillates ikke tiltak innenfor området, herunder byggverk eller terrenginngrep.

7 Landbruk-, natur- og friluftsområder

7.1 LNFR

Området er avsatt til Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Naturlige oppgatte stier og eksisterende stier, med klopper og ev. mindre bruer over bekkefar og fordypninger tillates innenfor området.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 Ferdsel (FE)

Området er avsatt til ferdselssone innenfor sjø og vassdrag. Innenfor området tillates ikke tiltak til hinder for ferdsel inn til naust eller småbåtanlegg. Det tillates oppankring for kortere opphold.

8.2 Badeområde (VBAD)

Områdene er avsatt til badeområde og enhver motorisert ferdsel eller tiltak til hinder for badeaktivitet er ikke tillatt her.



8.3 Småbåtanlegg (SH)

Området er regulert til mindre småbåtanlegg, med flyteelementer i sjø og landfeste.

Det tillates etablering av bølgebrytere, som ikke er til hinder for sjøbunden ferdsel, samt mindre bygninger og tiltak, knyttet til småbåtanlegget.

Området omfattes ikke av byggegrense mot sjø.

9 Hensynssoner

9.1 Frisikt (H140)

Området innenfor regulert frisiktsone (10x54m) skal det være fri sikt i en høyde opp til 0,5 meter over tilstøtende veg.

9.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Innen område for GN med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka, oppføres bygg/installasjoner eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet

9.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

I bevaringsområdet er det registrert flere automatisk fredede kulturminner i form av 2 gravrøyser fra bronse- og jernalder. Kulturminnene er automatisk fredet iht.

Kulturminneloven §4 og ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Namsos kommune
Siste rev.: 23.05.2024
Utarbeidet av:

Nils Sigurd Klykken
Arkplan Arkitektkontor

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	62	Bruksnr:	3	Festenr:	21	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lyktodden hytteområde 40, 7819 FOSSLANDSOSEN						
Dato:	06.11.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

Telefon.: 74 21 71 00
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 05.11.24

Gnr.:	62	Bnr.:	3	Fnr.:	21	Snr.:
-------	-----------	-------	----------	-------	-----------	-------

Adresse: **Lyktodden hytteområde 40, 7819 FOSSLANDSOSEN**

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med fritidsboligen.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing fritidsbolig hvert 6. år.
(med forbehold om endringer)

For bestilling av feiing/tilsyn eller andre spørsmål, ta kontakt med Feietjenesten mobil: 90 13 39 59.

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/62/3/21/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/62/3/21/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 3, Festenr 21	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	309 Finnanger
Veiadresse:	Lyktodden hytteområde 40, gatenr 4065	Valgkrets:	5 Otterøy
	7819 Fosslandsosen	Kirkesogn:	9110202 Otterøy
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående punktbeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.09.1997	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktbeste				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/62/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5007/62/3/1	0,0
			Mottaker	5007/62/3/4	0,0
			Mottaker	5007/62/3/8	0,0
			Mottaker	5007/62/3/9	0,0
			Mottaker	5007/62/3/10	0,0
			Mottaker	5007/62/3/11	0,0
			Mottaker	5007/62/3/12	0,0
			Mottaker	5007/62/3/13	0,0
			Mottaker	5007/62/3/14	0,0
			Mottaker	5007/62/3/15	0,0
			Mottaker	5007/62/3/18	0,0
			Mottaker	5007/62/3/19	0,0
			Mottaker	5007/62/3/20	0,0
			Mottaker	5007/62/3/21	0,0
			Mottaker	5007/62/3/22	0,0
			Mottaker	5007/62/3/25	0,0
			Mottaker	5007/62/3/27	0,0
			Mottaker	5007/62/3/29	0,0
			Mottaker	5007/62/3/30	0,0
			Mottaker	5007/62/3/31	0,0
			Mottaker	5007/62/3/32	0,0
			Mottaker	5007/62/3/33	0,0
			Mottaker	5007/62/3/34	0,0
			Mottaker	5007/62/3/35	0,0
			Mottaker	5007/62/3/36	0,0
			Mottaker	5007/62/3/37	0,0
			Mottaker	5007/62/3/38	0,0
			Mottaker	5007/62/3/40	0,0
			Mottaker	5007/62/3/41	0,0
			Mottaker	5007/62/3/42	0,0
			Mottaker	5007/62/3/43	0,0
			Mottaker	5007/62/3/44	0,0
			Mottaker	5007/62/3/45	0,0
			Mottaker	5007/62/3/46	0,0
			Mottaker	5007/62/3/47	0,0
			Mottaker	5007/62/3/48	0,0
			Mottaker	5007/62/3/49	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/62/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5007/62/3/1	0,0
			Mottaker	5007/62/3/4	0,0
			Mottaker	5007/62/3/8	0,0
			Mottaker	5007/62/3/9	0,0
			Mottaker	5007/62/3/10	0,0
			Mottaker	5007/62/3/11	0,0
			Mottaker	5007/62/3/12	0,0
			Mottaker	5007/62/3/13	0,0
			Mottaker	5007/62/3/14	0,0
			Mottaker	5007/62/3/15	0,0
			Mottaker	5007/62/3/18	0,0
			Mottaker	5007/62/3/19	0,0
			Mottaker	5007/62/3/20	0,0
			Mottaker	5007/62/3/21	0,0
			Mottaker	5007/62/3/22	0,0
			Mottaker	5007/62/3/25	0,0
			Mottaker	5007/62/3/27	0,0
			Mottaker	5007/62/3/29	0,0
			Mottaker	5007/62/3/30	0,0
			Mottaker	5007/62/3/31	0,0
			Mottaker	5007/62/3/32	0,0
			Mottaker	5007/62/3/33	0,0
			Mottaker	5007/62/3/34	0,0
			Mottaker	5007/62/3/35	0,0
			Mottaker	5007/62/3/36	0,0
			Mottaker	5007/62/3/37	0,0
			Mottaker	5007/62/3/38	0,0
			Mottaker	5007/62/3/40	0,0
			Mottaker	5007/62/3/41	0,0
			Mottaker	5007/62/3/42	0,0
			Mottaker	5007/62/3/43	0,0
			Mottaker	5007/62/3/44	0,0
			Mottaker	5007/62/3/45	0,0
			Mottaker	5007/62/3/46	0,0
			Mottaker	5007/62/3/47	0,0
			Mottaker	5007/62/3/48	0,0
			Mottaker	5007/62/3/49	0,0
Etablering av feste	Forretning:	22.09.1997	Avgiver	5007/62/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/62/3/21	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyktodden hytteområde 40	Fritidsbolig	55,7	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	77,1	Rammetillatelse:	15.12.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	55,7	Igangset.till.:	15.06.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.04.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	55,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300476583			Antall etasjer:	1

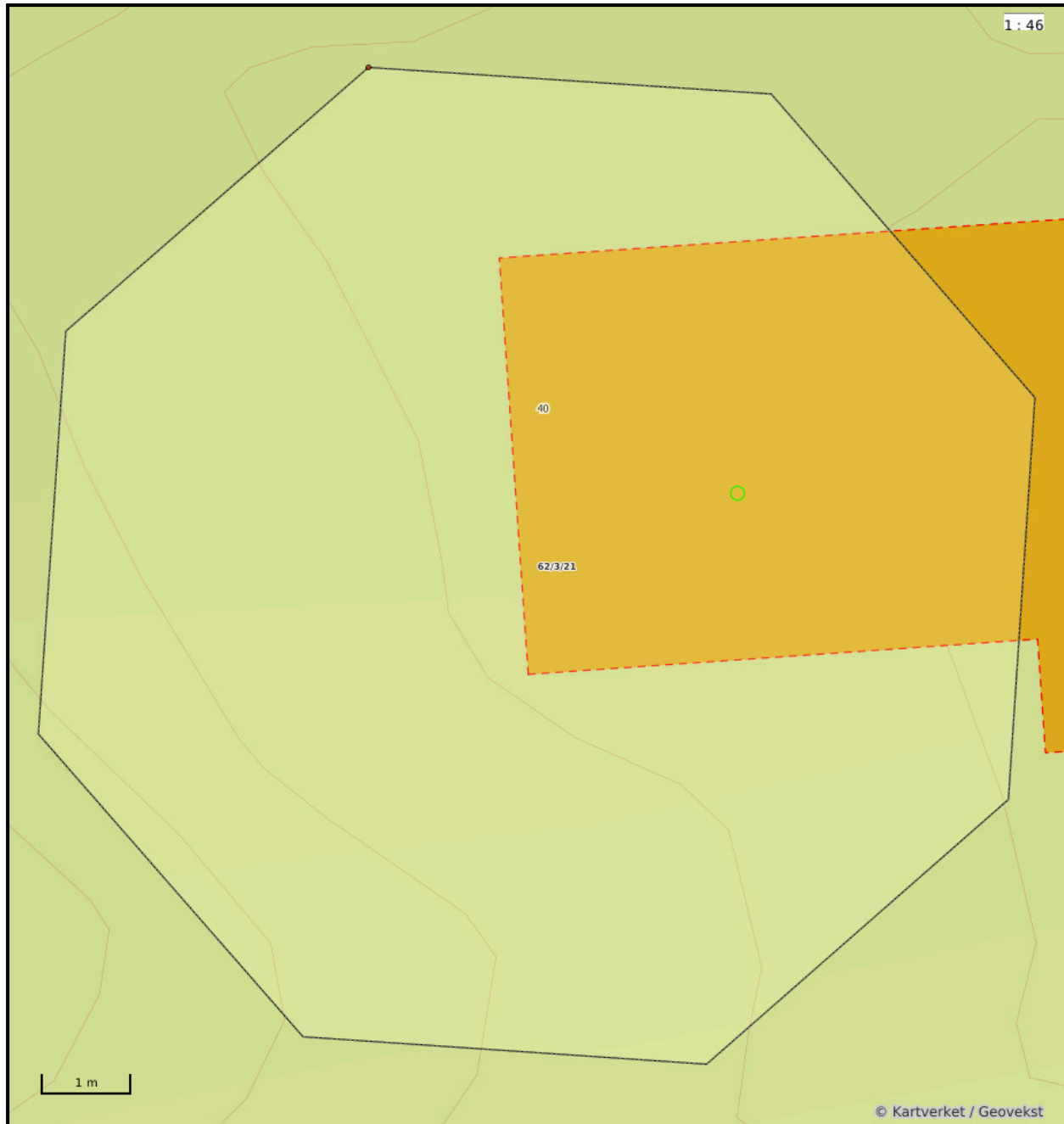
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			55,7		55,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

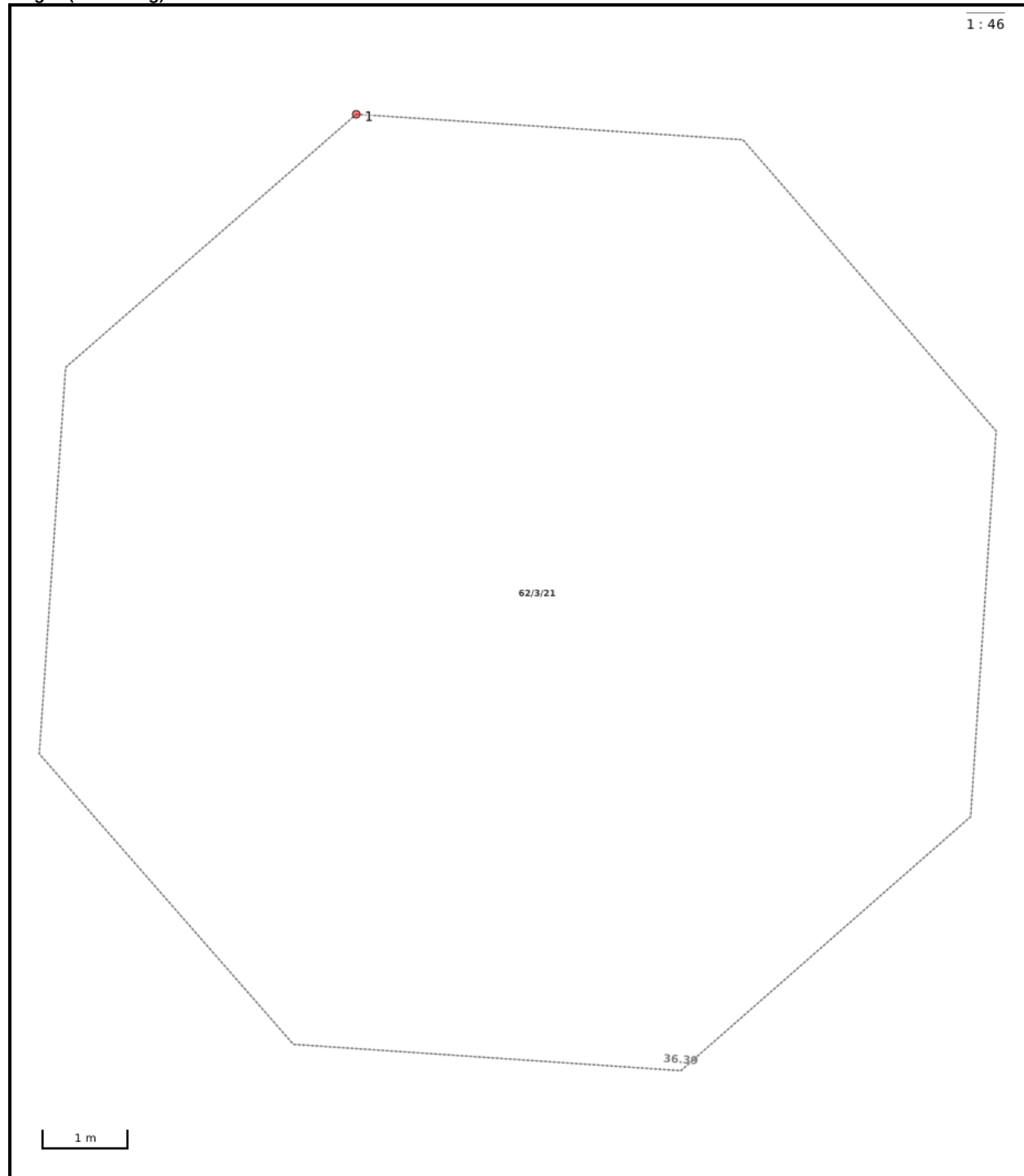
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 0,00m²
Arealmerknad: Punktfeste
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

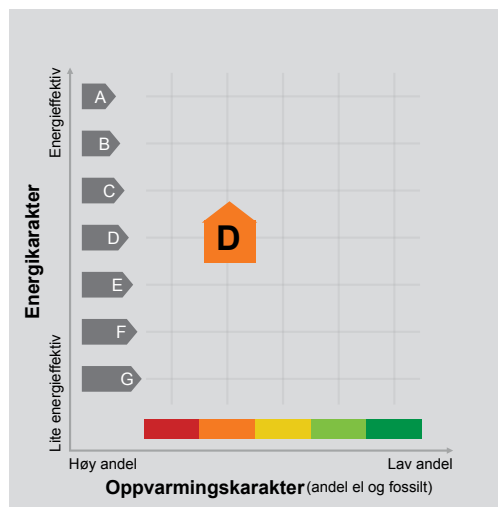
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 169 018,39	602 390,30	36,39m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ENERGIATTEST



Adresse	
Postnummer	7819
Sted	FOSSLANDSOSEN
Kommunenavn	NAMSOS
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	21
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-112663
Dato	29.04.2025



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

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

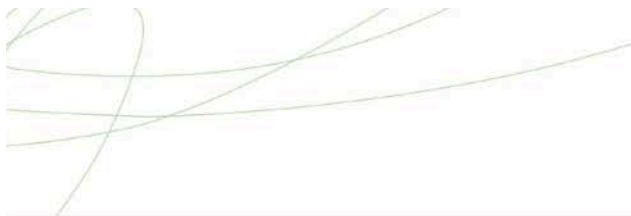
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2015
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Lyktodden hytteområde 40
7819 FOSSLANDSOSEN

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