



aktiv.

Vassdølin 14, 7740 STEINSDALEN

**Osen/Steinsdalen | Flott
fritidseiendom i naturskjønne
omgivelser**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 130 000,-
Omkostn.: Kr 34 400,-
Total ink omk.: Kr 1 164 400,-
Årlig festeavgift: Kr 2 867,-
Selger: Kari Anne Elden
Martin Bernhard Elden

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 48/59 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1708250079

- Kort veg til parkering - Flotte turområder - Ypperlig for fiske og jakt

Velkommen til Vassdølin 14 - en sjarmerende fritidseiendom med en naturskjønn beliggenhet i Osen/Steinsdalen.

Eiendommen ligger fint til i terrenget omkranset av fin vegetasjon og en liten bekk. Hytta har tre gode soverom, praktisk kjøkken, fin stue, samt stor terrasse.

For den jakt, fiske og frilufters interesserte er området et mekka - her finner man flere fine fjell og fiskevann i umiddelbar nærhet.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Strøm fra solcellepanel
- Velholdt og god standard
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Kommunale avgifter	66
Kommunal tilknytning	67
Feierapport	68
Ferdigattest	69
Bygningsskisser	70
Matrikkelrapport	76
Tinglyst skjøte/festekontrakt	82
Planopplysninger	89
Eiendomskart	90
Plankart	93
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 71 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² 3 Soverom, stue, kjøkken, vindfang, gang og do

BRA-e: 3 m² Utvendig Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Deler av planløsning samsvarer ikke. Gjelder boden og do, rom benevnt som bad er i dag en gang. Deler av boden er ikke målbart areal ihht. lav himlingshøyde.

Bod:

Byggetegninge: Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Statskog SF

Årlig festeavgift: 2867,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2026

Festekontrakten utløper: 31.12.2077

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper i 2077. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 867

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.01.2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke innløsningsrett i statsallmenningen

Festekontrakt datert

01.01.1998.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet omkranset av flott natur. Fint beliggende i et lite hyttefelt. Fra eiendommen kan man på sommer og vinters tid ta seg inn til flere fine fiskevann og fjellområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Offentlig kommunikasjon

Fly: Namsos lufthavn

Buss: Rundfurubakken, Linje 490

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en hytte på en etasje. Hytten er fundamentert ned på pilarer og har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gelender på terrasse er erstattet med trapp

Innhold

3 Soverom, stue, kjøkken, vindfang, gang og do

Uthus

Standard

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:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plast og stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Noe skjevhet i sammenkobling ved et nedløp på renne.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedringer.

Takstige og snøfangere:

Ingen takstige eller snøfangere. Kun snøfanger på et lite område.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon. Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Usikkert om det er forenelig med snøfangere på denne hytten, slike hytter inne på fjellet kan være utsatt for perioder med større snømengder. Hytten kan med tanke på alder og byggemetode ikke være dimensjonert for og lagre all snø på taket som snøfangere vil medføre.

Konsekvens/tiltak:

Montere godkjent takstige

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne hytten ble satt opp. Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord. Liten avstand mellom kledning og terreng, dette kan føre til fukt i underkant kledning. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden. Avskalling på beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaringen. Lite kryploft over mindre deler via boden, ikke tilgjengelig for adkomst. Gjelder kun område over overbygg for ytterdør og ikke hytten. Bilder tatt via åpning viser underdimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer:

Vinduer av koblaglass fra byggeperioden.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll er det registrert noen trange vinduer, men lar seg åpne. Normale slitasjer tatt alder i betraktning. Utvendige værsllitasjer med avskallinger.

Konsekvens/tiltak:

Mindre justeringer og løpende vedlikehold må påregnes

Dører - 2:

Egen ytterdør til uteboden, denne er i malt utførelse uten glass

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justeringer. Noe brukslitasjer.

Konsekvens/tiltak:

Vedlikehold og justering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasser og platting etablert ved hytten. Trebjelkelag med spaltegulv. Rekkverk av trevirke på deler.

Plassbygd trapper, hvorav en er av nyere dato. Platting, med utedusj.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Etablere mindre åpninger i rekkverk, samt etablere tilstrekkelig rekkverk på trapper.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt ca. 15 mm ved tilfeldige målinger. Forholdet må ansees som normalt ihht. byggeskikk.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Pipe og ildsted:

Hytten har en elementpipe. Sotluke er plassert i hytten. Hytten har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Følgende er registrert ved siste tilsyn:

Ildstedet står for nære skorstein.

Konsekvens/tiltak:

Løpende kontroll av pipeløpet. Lokal utbedring.

Innvendige dører:

Innvendig har hytten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Trange dører, soveromsdør og dør til vindfang er vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres

1. ETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Etablere bedre avtrekksmulighet over komfyr.

Grunnmur og fundamenter:

Hytten er fundamentert ned på pilarer. Stubbloft av trebord og noe plater.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Lav høyde under store deler av hytten. Begrenset kontrollmulighet med de forbehold dette medfører. registrert dragere som ligger tett ned mot terreng, øker faren for fuktopptrekk og etablering av råte på sikt.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 04.04.2025. Utført av takstingeniør Stian Hallan Iversen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Kort veg til parkering

Diverse

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Ved. Det ble gjennomført feiling og tilsyn av denne eiendommen 20.08.20.

Anmerkninger som er registrert:

- 1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt Kommentar: Sjekk monteringsveiledningen for ildsted Dovre 40 CBS, hvilke krav som gjelder for avstand til skorstein/brannmur. I monteringsveiledningen for dette ildstedet så skal avstand til brannmur/skorstein være minimum 100 mm. Ildstedet står i dag 60 mm fra skorstein.
- 2: Gasslanger. Kommentar: Gasslangene er fra 2007 (gass ovn), og skal skiftes hvert 5 år. Regulatoren skal skiftes hvert 10 år. Jf Norsk Gassnorm.
- 3: Feil/mangler med pulverapparat Kommentar: Pulverapparatet er fra 2009, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet. Anmerkninger skal ifølge eier være lukka. Årlig avgift 460.-.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 130 000

Kommunale avgifter

Kr 2 398

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 199 590

Formuesverdi primær år

2023

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 39, bruksnummer 1, festenummer 25 i Osen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5020/39/1/25:

26.02.2009 - Dokumentnr: 138890 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 500

Gjelder fra dato: 01/01-1998

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2025 - Dokumentnr: 407863 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

09.06.1998 - Dokumentnr: 2424 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5020 Gnr:39 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 186585 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1633 Gnr:39 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg/tillbygg hytte datert 18.03.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2021.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler

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

Vei: Eiendommen har ikke opparbeidet vei.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings- og arealplaner

Status reguleringsplan:

Planen vedlagt: Ja

Eiendommen ligger i regulert område: Ja

Navn på plan: Vassdølin hytteområde

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 130 000 (Prisantydning)

Omkostninger

28 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
4 800 (Transportgebyr bortfester)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

34 400 (Omkostninger totalt)
50 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
53 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 164 400 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 180 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 183 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 34 400

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital salgsoppgave
3 300 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger og overtakelse per stk.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
6 020 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 190

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

Oppdragsansvarlig

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Ansvarlig megler

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato
24.05.2025



















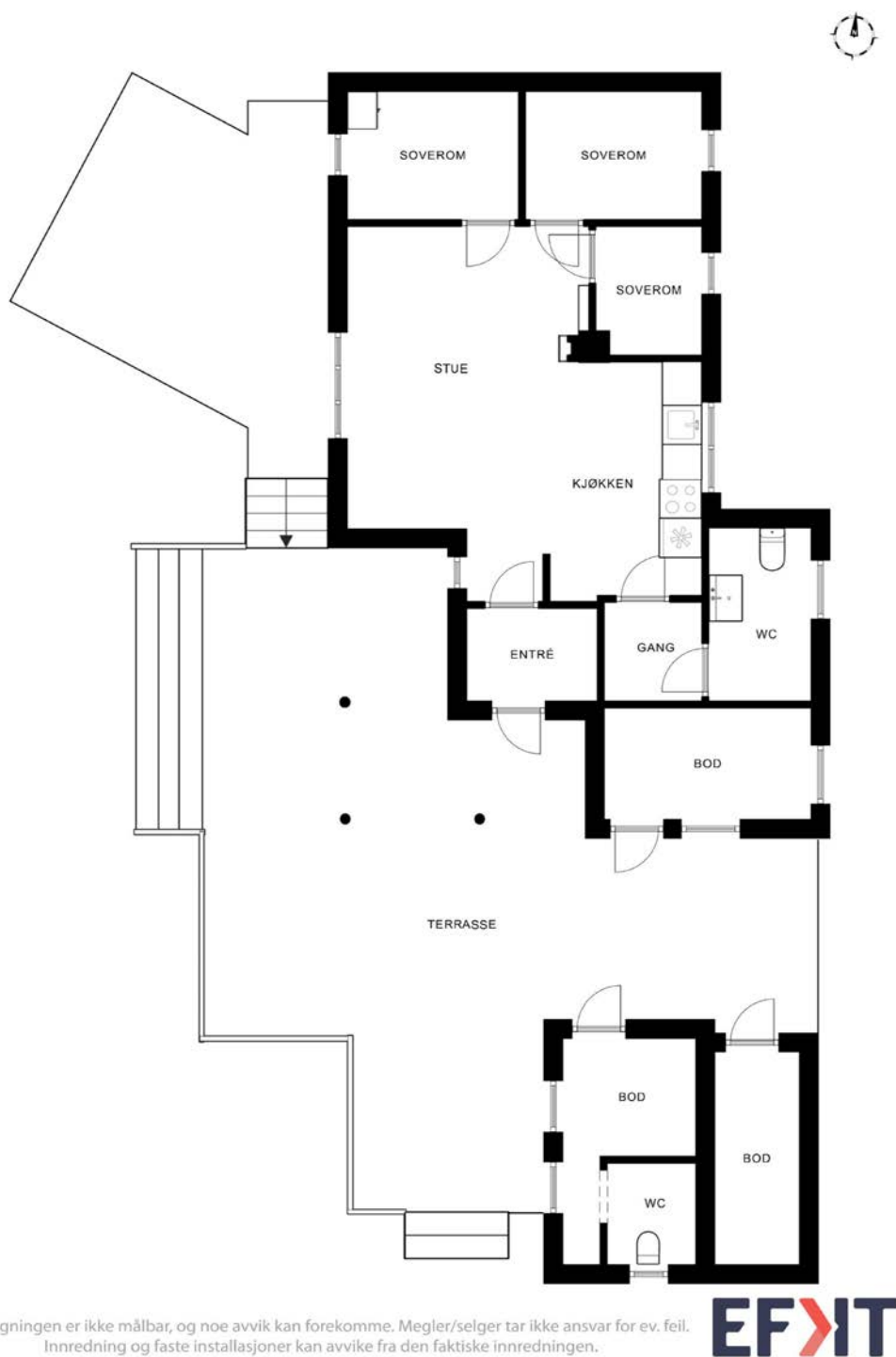








Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

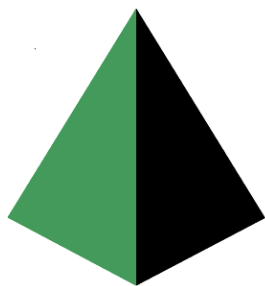
 Fritidsbolig

 Vassdølin 14, 7740 STEINSDALEN

 OSEN kommune

 gnr. 39, bnr. 1, fnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 48 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 20346-1554

Referansenummer: MS1524

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en hytte på en etasje.

Hytten er fundamentert ned på pilarer og har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

Hytten fremstår godt vedlikeholdt, med normale brukslitasjer som må kunne forventes etter bruk over tid.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med vedfyring.

Etablert utvendig vanntilførsel ved hytten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av planløsning samsvarer ikke. Gjelder boden og do, rom benevnt som bad er i dag en gang.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takstige og snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

Opplyst i tidligere prospekt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med profilerte takplater.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Ingen synlige skader observert.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast og stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe skjevhet i sammenkobling ved et nedløp på renne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedringer.

1 TG 2 Takstige og snøfangere.

Ingen takstige eller snøfangere.

Kun snøfanger på et lite område.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Usikkert om det er forenelig med snøfangere på denne hytten, slike hytter inne på fjellet kan være utsatt for perioder med større snømengder. Hytten kan med tanke på alder og byggemetode ikke være dimensjonert for og lagre all snø på taket som snøfangere vil medføre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere godkjent takstige.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne hytten ble satt opp.
Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.
Liten avstand mellom kledning og terreng, dette kan føre til fukt i underkant kledning.
Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.
Avskalling på beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaringen.

Lite kryp loft over mindre deler via boden, ikke tilgjengelig for adkomst.
Gjelder kun område over overbygg for ytterdør og ikke hytten.
Bilder tatt via åpning viser underdimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Vinduer av koblaglass fra byggeperioden

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll er det registrert noen trange vinduer, men lar seg åpne.
Normale slitasjer tatt alder i betrakning.
Utvendige værslitasjer med avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre justeringer og løpende vedlikehold må påregnes.

Vinduer - 2

Vindu med isolerglass fra 2017 på doet og i uteboden.

Dører

Utadslående ytterdør fra 2016, døren har integrert 2-lags glass.

Ikke montert blikkeslag under terskel.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Egen ytterdør til uteboden, denne er i malt utførelse uten glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justeringer.
Noe brukslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og platting etablert ved hytten.
Trebjelkelag med spaltegulv.
Rekkverk av trevirke på deler.
Plassbygd trapper, hvorav en er av nyere dato.
Platting, med utedusj.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Etablere mindre åpninger i rekkverk, samt etablere tilstrekkelig rekkverk på trapper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Lakkert tregulv og belegg.
Vegger: Behandlet panel.
Himlinger: Behandlet panel.

Hytten fremstår vedlikeholdt.
Normale brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca. 15 mm ved tilfeldige målinger.

Forholdet må ansees som normalt ihht. byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har en elementpipe.

Tilstandsrapport

Sotluke er plassert i hytten.
Hytten har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

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

Følgende er registrert ved siste tilsyn:
Ildstedet står for nære skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende kontroll av pipeløpet.
Lokal utbedring.

Innvendige dører

Innvendig har hytten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Trange dører, soveromsdør og dør til vindfang er vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i hytten.
Kjøkkeninnredning med skrog og malte, profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap på gass.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen vann innlagt i hytten, avløp ut gjennom gulv fra vask.

Normale bruksslitasjer som må kunne forventes etter bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere bedre avtrekksmulighet over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > DO

Overflater og konstruksjon

Det er bygd et do inne i hytten.
Innredet med et Cinderella forbrenningsdo på gass og en servantinnredning.
Naturlig avtrekk via lyre i vegg.

Tilstandsrapport

Grunnet hytte uten strøm er ikke elektrisk avtrekk etablert.
Cinderella er ikke funksjonstestet.
Ingen vanntilførsel, avløp ut gjennom gulv fra servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Hytten har installert et solcelleanlegg
Bryterpanel og batteribank er montert i boden.

Enkel test ved befaring viser funksjon som tiltenkt på anlegget.
Bemerk om at slike anlegg har en forventet levetid, ukjent alder på anlegget med de forbehold dette medfører.

TG 0 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert ned på pilarer.
Stubbloft av trebord og noe plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lav høyde under store deler av hytten.

Begrenset kontrollmulighet med de forbehold dette medfører. registrert dragere som ligger tett ned mot terreng, øker faren for fuktopptrekk og etablering av råte på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

TG 0 Terrengforhold

Kupert naturtomt rundt hytten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

Alderslitasjer.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Ytterdør låses med en skiftnøkkel.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Ved hytten ligger også en bod med tidligere utedo.

Boden har tregulv med yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning.

Saltak som er tekket med takplater.

Adkomst via en dør, plassbygd dør til et vedskjul.

Vinduer med koblaglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

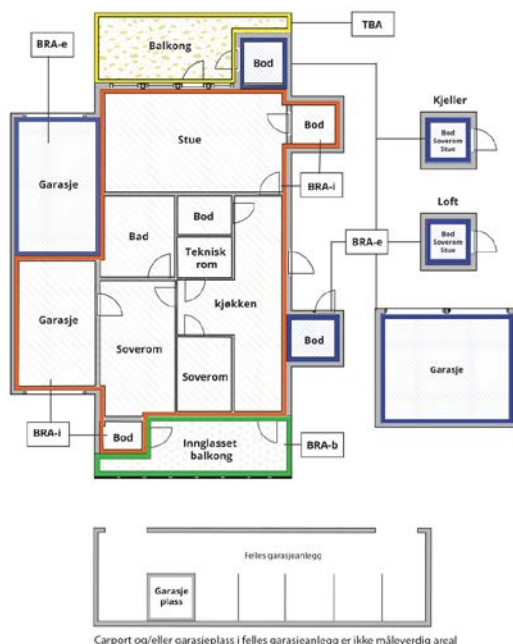
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48	3		51	71
SUM	48	3			71
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Do	Utvendig Bod	

Kommentar

Deler av boden er ikke målbart areal ihht. lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Deler av planløsning samsvarer ikke. Gjelder boden og do, rom benevnt som bad er i dag en gang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	48	3
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Kari Anne Elden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5020 OSEN	39	1	25	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Vassdølin 14							
Hjemmelshaver							
Statskog Sf.							
Elden Kari Anne, Elden Martin Bernhard- Gjelder							
Feste							
Kommentar							
Festekontrakt er ikke mottatt eller gjennomgått.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et hyttefelt i Osen - Steinsdalen.
Ca. 60 km. til Steinkjer sentrum og ca. 50 km. til Namsos sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger etc.
Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.
Felles parkering ved Vassdølin, opplyst ca. 600 meter gange opp til hytten langs en gruslagt sti.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.2021	Spesifikasjon: Tiltakets/byggets art- Nybygg / tilbygg hytte. Gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	Gjennomgang av EE
3	07.04.2025	Kontroll av ferdigattest
4	07.04.2025	Kontroll av Infoland.no

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS1524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Bernhard Elden	Kari Anne Elden
Gateadresse	
Vassdølin 14	
Poststed	Postnr
STEINSDALEN	7740
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250079

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gelender på terrasse er erstattet med trapp

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Bernhard Elden	2f7b99a12c16df7c19c2962b 0d6af87ec30672e0	07.04.2025 10:13:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Anne Elden	e1da3df5fc895a757bb5c67e 9185ab28ab4d8375	28.03.2025 17:15:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

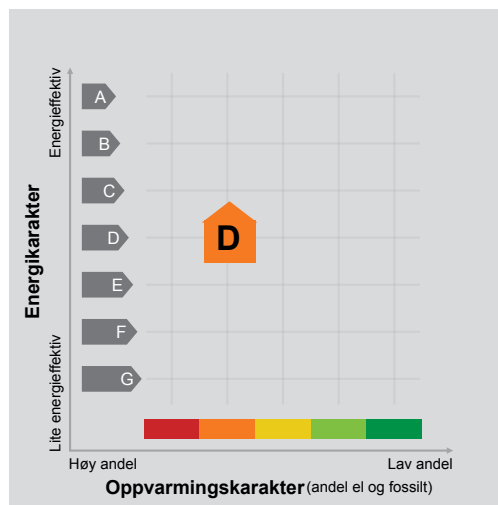
Document reference: 1708250079

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Vassdølin 14
Postnummer	7740
Sted	STEINSDALEN
Kommunenavn	Osen
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	25
Bygningsnummer	10660165
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103405
Dato	07.04.2025



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

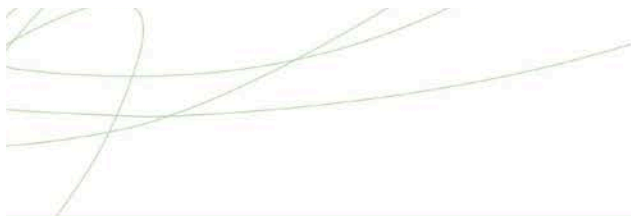
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1999
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 48
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Osen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7740

Telefon

Utskriftsdato: 01.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Osen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5020 Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 1 Festenr.: 25

Adresse: Vassdølin 14, 7740 STEINSDALEN

Referanse: 1708250079

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årsgebyr hytterrenovasjon kr 1600,- (inkl. mva.)	1600
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Brannvesenet Midt IKS
Eiendomsskatt		798

Kommentar
Festeavgift - kontakt Statskog

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Osen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7740

Telefon

Utskriftsdato: 01.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Osen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5020 Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 1 Festenr.: 25

Adresse: Vassdølin 14, 7740 STEINSDALEN

Referanse: 1708250079

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank Det er ikke etablert utslipp.
Vei	Eiendommen har ikke opparbeidet vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 31.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8413256
Kommune: 5020 Osen
Gårdsnr: 39
Bruksnr: 1
Festenr: 25
Adresse: Vassdølin 14, 7740 Steinsdalen

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: lukket ildsted på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 20.08.20.

Anmerkninger som er registrert:

1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt Kommentar: Sjekk monteringsveiledningen for ildsted Dovre 40 CBS, hvilke krav som gjelder for avstand til skorstein/brannmur. I monteringsveiledningen for dette ildstedet så skal avstand til brannmur/skorstein være minimum 100 mm. Ildstedet står i dag 60 mm fra skorstein.
2: Gasslanger. Kommentar: Gasslangene er fra 2007 (gass ovn), og skal skiftes hvert 5 år. Regulatoren skal skiftes hvert 10 år. Jf Norsk Gassnorm.
3: Feil/mangler med pulverapparat Kommentar: Pulverapparatet er fra 2009, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

Anmerkninger skal ifølge eier være lukka.

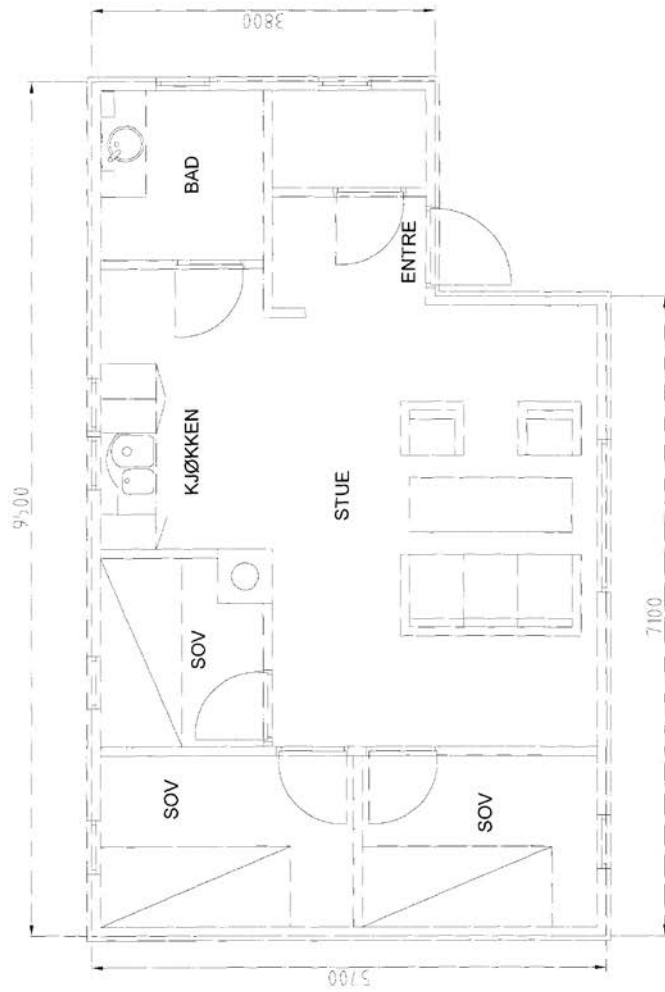
Årlig avgift 460.-.

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

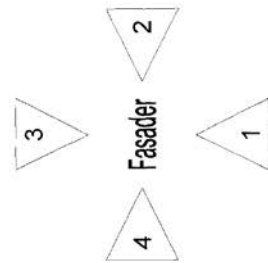
Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

 Osen kommune Utvikling og Miljø		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10		
Ansvarlig søker (navn og adresse)		Tiltakshaver (navn og adresse)		
		Trond Røyseng Moloveien 5 7714 Steinkjer		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	39	1	25	
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art				
Nybygg / tilbygg hytte				
Vedtak fattet av: Utvikling og Miljø		Dato: 18.03.2021		Saksnr: 13/21
Dato sluttkontroll: 20.07.19		Kontrollansvarlig: Trond Røyseng		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).			
	(Ingen)			
Underskrift				
Sted:	Dato	Underskrift		
Steinsdalen	18.03.2021	Ronald Bratberg Avdelingsingeniør		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.</i>				
Kopi sendt til:				
Funksjon	Navn		Adresse	

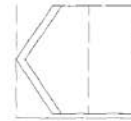
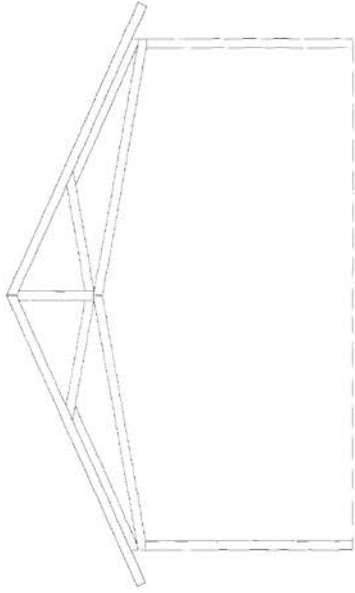
E1



PLAN, EKSISTERENDE
HYTTE



SNITT,
EKSISTERENDE
HYTTE



HYTTE
VASSDØLIN

Gnr. 39, Bnr. 1, Fnr. 25 OSEN

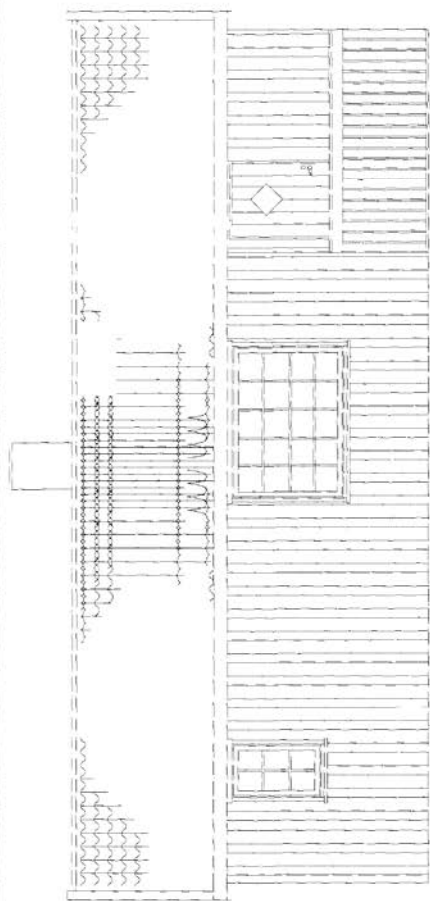
Tilakshaver:
Prosjekt:
Innhold:

TROND RØYSENG
MØLOVEGEN 5
7714 STEINKJØR
FASADE 3 OG 4, EKSIST. HYTTE

Saksbeh.:
Tegner:
Mål:
Date:

TR
1:50
2015-03-03
Rev.

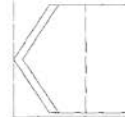
Prosjektnr.:
Tegn.:
1



FASADE 1,
EKSISTERENDE
HYTTE



FASADE 2,
EKSISTERENDE
HYTTE



**HYTTE
VASSDØLIN**

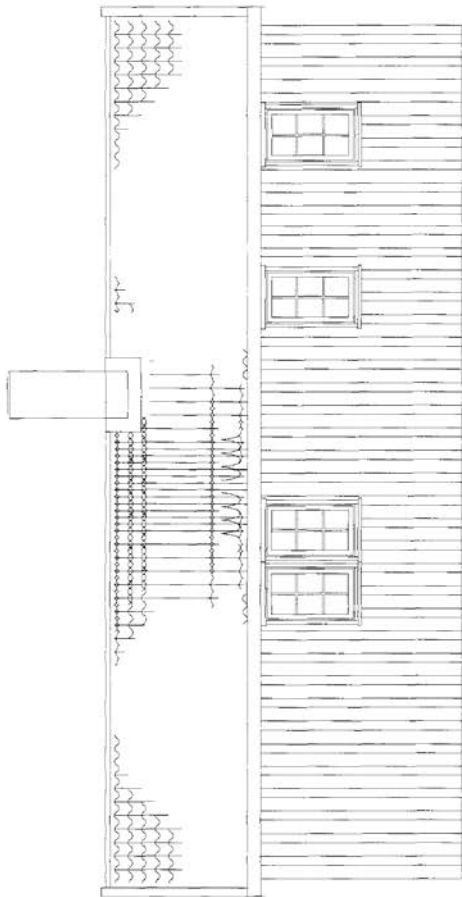
Gnr. 39, Bnr. 1, Fnr. 25 OSEN

TROND RØYSENG
MOLØVEGEN 5
7714 STENKJØER
FASADE 3 OG 4, EKSIST. HYTTE

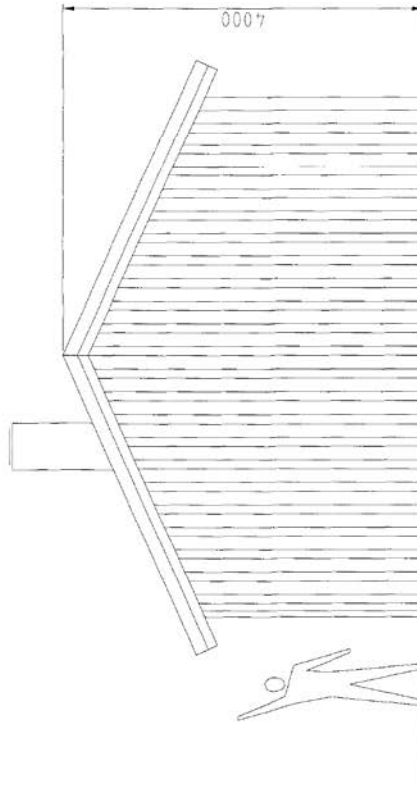
Tillegskriver:
Prosjekt:
Innhold:
Selskabet: TR
Tegner: 1.50
Mål: 1.50
Dato: 2015-03-03
Rev.

Prosjekt nr.:
Tegn.:
Rev.

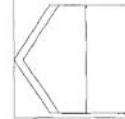
2



FASADE 3,
EKSISTERENDE
HYTTE



FASADE 4,
EKSISTERENDE
HYTTE



**HYTTE
VASDØLIN**

Gnr. 39, Bnr. 1, Fnr. 25 OSEN

TROND RØYSENG

MOLOVEGEN 5

7714 STEINKJØR

FASADE 3 OG 4, EKSIST. HYTTE

Tilaksnavn:

Prosjekt:

Innhold:

Saksbeh.:

Tegner:

Mål:

Date:

Prosjektnr.:

Tegn.:

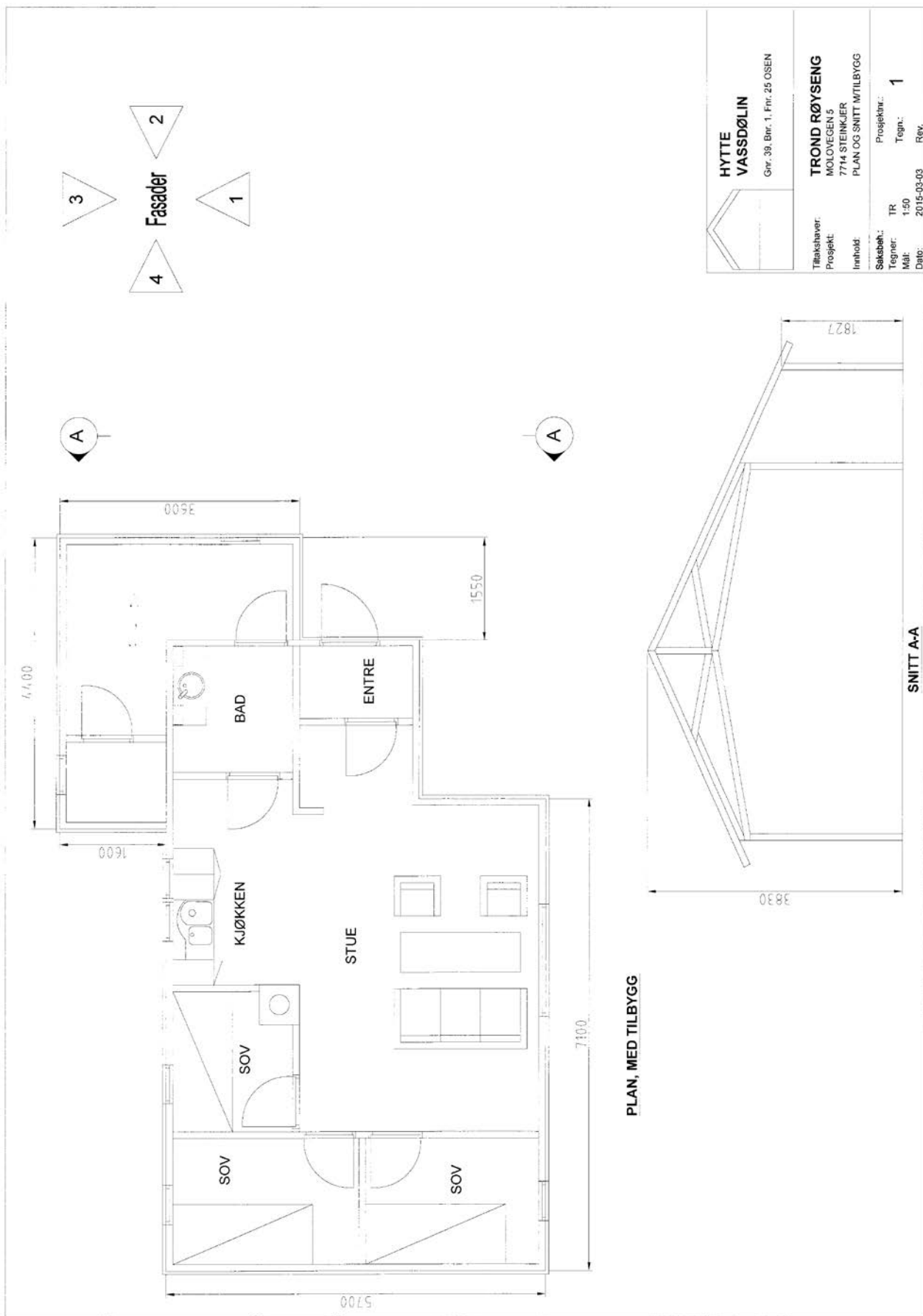
Rev.

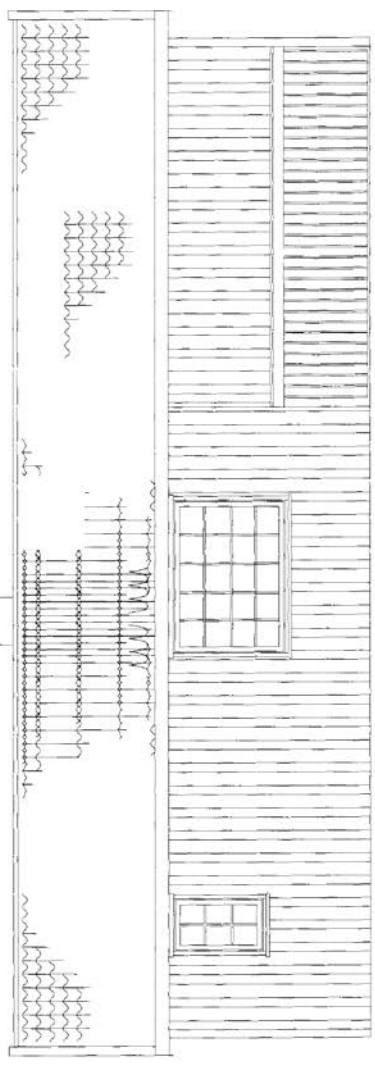
3

TR

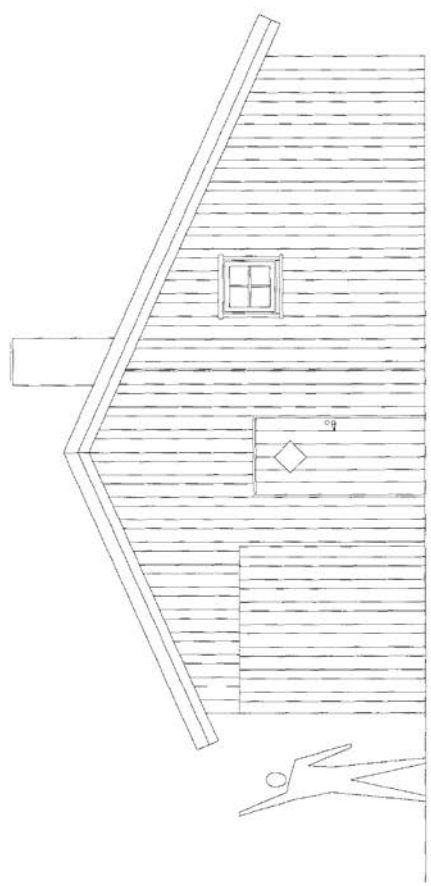
1:50

2015-03-03

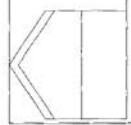




FASADE 1, MED
TILBYGG



FASADE 2, MED
TILBYGG



**HYTTE
VASSDØLIN**

Gnr. 39, Bnr. 1, Fnr. 25 OSEN

TROND RØYSENG

MOLØYEN 5

7714 STEINKJER

FASADE 3 OG 4, MED TILBYGG

Prosjekt:

Tilleggsarbeid:

Tegner:

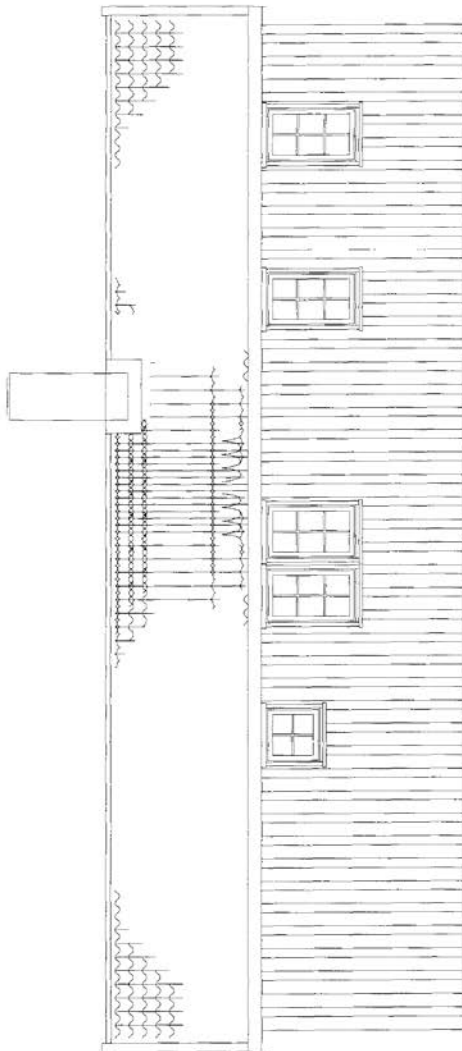
Mål:

Date:

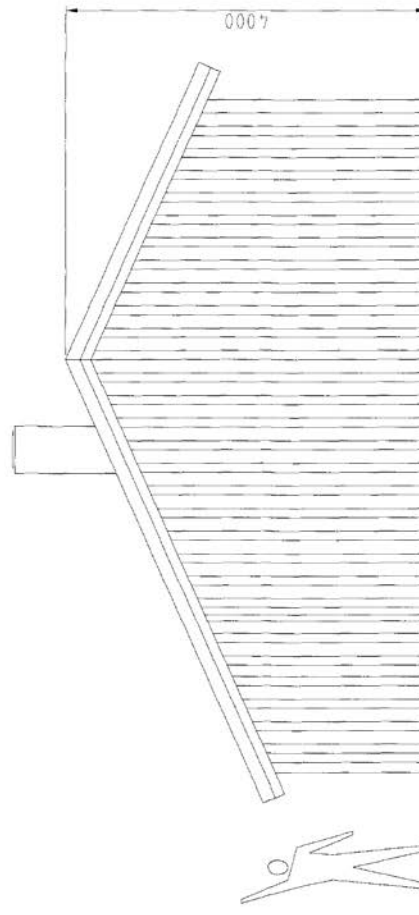
2

2015-03-03

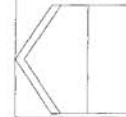
Rev.



**FASADE 3, MED
TILBYGG**



**FASADE 4, MED
TILBYGG**



**HYTTE
VASSDØLIN**

Gnr. 39, Bnr. 1, Fnr. 25 OSEN

TROND RØYSENG
MOLOVESEN 5
7714 STEINKJER
FASADE 3 OG 4, MED TILBYGG

Tilakshaver:
Prosjekt:
Innhold:

Selsk.: TR
Tegner: 1:50
Mål: 3
Dato: 2015-03-03
Rev.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1, Festenr 25	Kommune:	5020 Osen
Adresse:		Grunnkrets:	101 Åsegg
Veiadresse:	Vassdølin 14, gatenr 2013	Valgkrets:	3 Osen
	7740 Steinsdalen	Kirkesogn:	9050502 Osen
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående punktbeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		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:	01.01.2018	Mottaker	5020/39/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5020/39/1/1	0,0
			Mottaker	5020/39/1/2	0,0
			Mottaker	5020/39/1/3	0,0
			Mottaker	5020/39/1/4	0,0
			Mottaker	5020/39/1/5	0,0
			Mottaker	5020/39/1/6	0,0
			Mottaker	5020/39/1/7	0,0
			Mottaker	5020/39/1/8	0,0
			Mottaker	5020/39/1/9	0,0
			Mottaker	5020/39/1/10	0,0
			Mottaker	5020/39/1/11	0,0
			Mottaker	5020/39/1/12	0,0
			Mottaker	5020/39/1/13	0,0
			Mottaker	5020/39/1/14	0,0
			Mottaker	5020/39/1/15	0,0
			Mottaker	5020/39/1/16	0,0
			Mottaker	5020/39/1/17	0,0
			Mottaker	5020/39/1/18	0,0
			Mottaker	5020/39/1/19	0,0
			Mottaker	5020/39/1/20	0,0
			Mottaker	5020/39/1/21	0,0
			Mottaker	5020/39/1/22	0,0
			Mottaker	5020/39/1/23	0,0
			Mottaker	5020/39/1/24	0,0
			Mottaker	5020/39/1/25	0,0
			Mottaker	5020/39/1/26	0,0
			Mottaker	5020/39/1/27	0,0
			Mottaker	5020/39/1/28	0,0
			Mottaker	5020/39/1/29	0,0
			Mottaker	5020/39/1/30	0,0
			Mottaker	5020/39/1/31	0,0
			Mottaker	5020/39/1/32	0,0
			Mottaker	5020/39/1/33	0,0
			Mottaker	5020/39/1/34	0,0
			Mottaker	5020/39/1/35	0,0
			Mottaker	5020/39/1/36	0,0
			Mottaker	5020/39/1/37	0,0
			Mottaker	5020/39/1/38	0,0
			Mottaker	5020/39/1/39	0,0
			Mottaker	5020/39/1/40	0,0
			Mottaker	5020/39/1/41	0,0
			Mottaker	5020/39/1/42	0,0
			Mottaker	5020/39/1/43	0,0
			Mottaker	5020/39/1/44	0,0
			Mottaker	5020/39/1/45	0,0
			Mottaker	5020/39/1/46	0,0
			Mottaker	5020/39/1/47	0,0
			Mottaker	5020/39/1/48	0,0
			Mottaker	5020/39/1/49	0,0
			Mottaker	5020/39/1/50	0,0
			Mottaker	5020/39/1/51	0,0
			Mottaker	5020/39/1/52	0,0
			Mottaker	5020/39/1/53	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.02.2011	Berørt	5020/39/1	0,0
	Matrikkelført:	15.02.2011	Berørt	5020/39/1/25	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.02.2014	Berørt	1633/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1633/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1633/29/7	0,0
			Berørt	1725/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5007/143/2	0,0
			Berørt	5007/187/1	0,0

Berørt	5007/193/1	0,0
Berørt	5020/29/1	0,0
Berørt	5020/29/2	0,0
Berørt	5020/29/3	0,0
Berørt	5020/29/5	0,0
Berørt	5020/29/6	0,0
Berørt	5020/29/8	0,0
Berørt	5020/30/1	0,0
Berørt	5020/30/2	0,0
Berørt	5020/30/4	0,0
Berørt	5020/30/7	0,0
Berørt	5020/30/8	0,0
Berørt	5020/31/1	0,0
Berørt	5020/31/2	0,0
Berørt	5020/31/3	0,0
Berørt	5020/31/5	0,0
Berørt	5020/31/10	0,0
Berørt	5020/31/11	0,0
Berørt	5020/31/12	0,0
Berørt	5020/32/6	0,0
Berørt	5020/32/7	0,0
Berørt	5020/32/8	0,0
Berørt	5020/32/9	0,0
Berørt	5020/32/10	0,0
Berørt	5020/32/12	0,0
Berørt	5020/32/13	0,0
Berørt	5020/39/1	0,0
Berørt	5020/39/1/2	0,0
Berørt	5020/39/1/3	0,0
Berørt	5020/39/1/4	0,0
Berørt	5020/39/1/5	0,0
Berørt	5020/39/1/6	0,0
Berørt	5020/39/1/7	0,0
Berørt	5020/39/1/8	0,0
Berørt	5020/39/1/9	0,0
Berørt	5020/39/1/10	0,0
Berørt	5020/39/1/11	0,0
Berørt	5020/39/1/12	0,0
Berørt	5020/39/1/13	0,0
Berørt	5020/39/1/14	0,0
Berørt	5020/39/1/16	0,0
Berørt	5020/39/1/17	0,0
Berørt	5020/39/1/19	0,0
Berørt	5020/39/1/20	0,0
Berørt	5020/39/1/21	0,0
Berørt	5020/39/1/22	0,0
Berørt	5020/39/1/23	0,0
Berørt	5020/39/1/24	0,0
Berørt	5020/39/1/25	0,0
Berørt	5020/39/1/26	0,0
Berørt	5020/39/1/27	0,0
Berørt	5020/39/1/28	0,0
Berørt	5020/39/1/29	0,0
Berørt	5020/39/1/30	0,0
Berørt	5020/39/1/31	0,0
Berørt	5020/39/1/32	0,0
Berørt	5020/39/1/33	0,0
Berørt	5020/39/1/38	0,0
Berørt	5020/39/1/40	0,0
Berørt	5020/39/1/41	0,0
Berørt	5020/39/1/42	0,0
Berørt	5020/39/1/46	0,0
Berørt	5020/39/1/47	0,0
Berørt	5020/39/2	0,0
Berørt	5020/1715/44	0,0
Berørt	5020/1715/45	0,0
Berørt	5020/1715/46	0,0
Berørt	5020/1715/47	0,0

Berørt	5020/1715/48	0,0
Berørt	5020/1715/49	0,0
Berørt	5020/1715/50	0,0
Berørt	5020/1715/51	0,0
Berørt	5020/1715/52	0,0
Berørt	5020/1715/53	0,0
Berørt	5020/1715/54	0,0
Berørt	5020/1715/55	0,0
Berørt	5020/1715/56	0,0
Berørt	5020/1715/57	0,0
Berørt	5058/152/1	0,0
Berørt	5058/152/2	0,0
Berørt	5058/152/3	0,0
Berørt	5058/152/4	0,0
Berørt	5058/152/5	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vassdølin 14	H0101	Fritidsbolig	9,5			1	
Vassdølin 14		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	10,1	Rammetillatelse:	27.05.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.05.1998
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	14.04.1999
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10660165			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

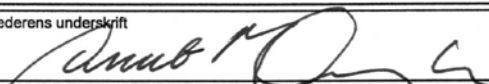
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Wiggo Oksvold		Place for tinnlueinnetamnal  Doknr: 138890 Tinglyst: 26.02.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Solberg		
Postnr. 7730	Poststed Beitstad	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1633	Osen	39	1	25	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
☐ Nei ☒ Ja			☒ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
☐ Nei ☐ Ja			☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
☐ Nei ☐ Ja			☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets					
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd					
Bruk av grunn					
☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ Annet					
Type bolig					
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					
2. Kjøpesum					
kr					Utløst til salg på det frie marked
					☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype					
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾					
kr 400.000,- Firehundretusenbrøner 00/100					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn				Ideell andel
966 056 258	Statskog SF				1/1
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn				Fast bosatt i Norge
050663	Wiggo Oksvold				☒ Ja ☐ Nei
					☐ Ja ☐ Nei
					☐ Ja ☐ Nei
					☐ Ja ☐ Nei
6. Særskilte avtaler					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Dato 2/1-09 Utstederens underskrift  Statskog SF					

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁸⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁸⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
2/1-2009	Elverum
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
 Statskog SF KNUT MANGSET	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
2. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
Bortfesters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift

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

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

Rett kopi bekrefte



Returernes til:

**Wiggo Oksvold
Solberg
7730 BEITSTAD**

Side 1 av 3



FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1633	Kommunenavn Osen	G.nr. 39	B.nr. 1	Festenr. 25
Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd		Bruk av grunn: F Fritidseiendom		

2. Bortfestes av
Statskog SF v/ Statskog Tryndelag/Møre, Haakon den VII's gt. 27 a, 7041 Trondheim

3. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 0 5 0 6 6 3 XXXXXXXXXX	Navn Wiggo Oksvold, Solberg, 7730 Beitstad

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.500,-

5. Festetid
Antall år 80 Regnet fra - dato 01.01.1998

6. Panterett for festeavgiften
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1. Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd, kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse. Festeretten kan bare overføres til en som bortfester godkjenner. Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år. 7.2. Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet (naustområdet). 7.3. Andre særvilkår:

Side 2 av 3

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktbeste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan. Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

8.2. Festetid

Når festetiden er utløpt, kan festet forlenges i henhold til tomtfestelovens regler.

8.3. Festeavgift

Festeavgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering. Skjønn kan likevel ikke kreves oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt før kontraktsoverføringen. Ved opprettelse av nye festeforhold kan skjønn først kreves etter 20 år. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente.

8.4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdas uten samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

8.5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester.

8.6. Mindre grunn disponeringstiltak - gjelder kun hytter

Mindre grunn disponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt hytta.

8.7. Bruksendring - gjelder kun naust

Naustet tillates ikke innredet til opphold m.v.

8.8. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg

Grunnlagsinvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelsen. Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg å dekke disse kostnadene.

8.9. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

8.10. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester mht. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

8.11. Kontraktsforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

8.12. Betaling av tinglysningsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.

Side 3 av 3

FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM


8.13. Tidligere kontrakt Festekontrakten avløser kontrakt av _____ (dato) m/ _____ (navn)				
8.14. Festeavgiftperiode Festeavgiften, jfr. pkt. 4, løper fra 01.01.1998 Første reguleringsår 2008				
8.15. Festetype ☒ F1 Hytte ☐ F2 Hytte m/naust ☐ F3 Naust				
8.16. Festets beliggenhet		Eiendommens navn Bjørnør statsallmenning		
Hyttefelt (navn) Tomt nr. 14 i Vassdølin hyttefelt		Fjellstyrenr.	Allm. styrenr.	
Kartforretning/målebrev datert	Koord. syst.	Kartplate 60145-1-32	X-koordinat 693982	Y-koordinat 5614

8.17. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Kontraktnr. 6-77

Denne kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysningseksemplar.

9. Underskrifter

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår av denne kontrakten.

Sted

Dato

BEITSTAD 090598

Sted

Dato

Tr. hån
14/5-98



Osen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7740

Telefon

Utskriftsdato: 01.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Osen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5020 Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 1 Festenr.: 25

Adresse: Vassdølin 14, 7740 STEINSDALEN

Referanse: 1708250079

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Vassdølin hytteområde
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Kommune: 5020 Osen

Eiendom: 5020/39/1/25/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

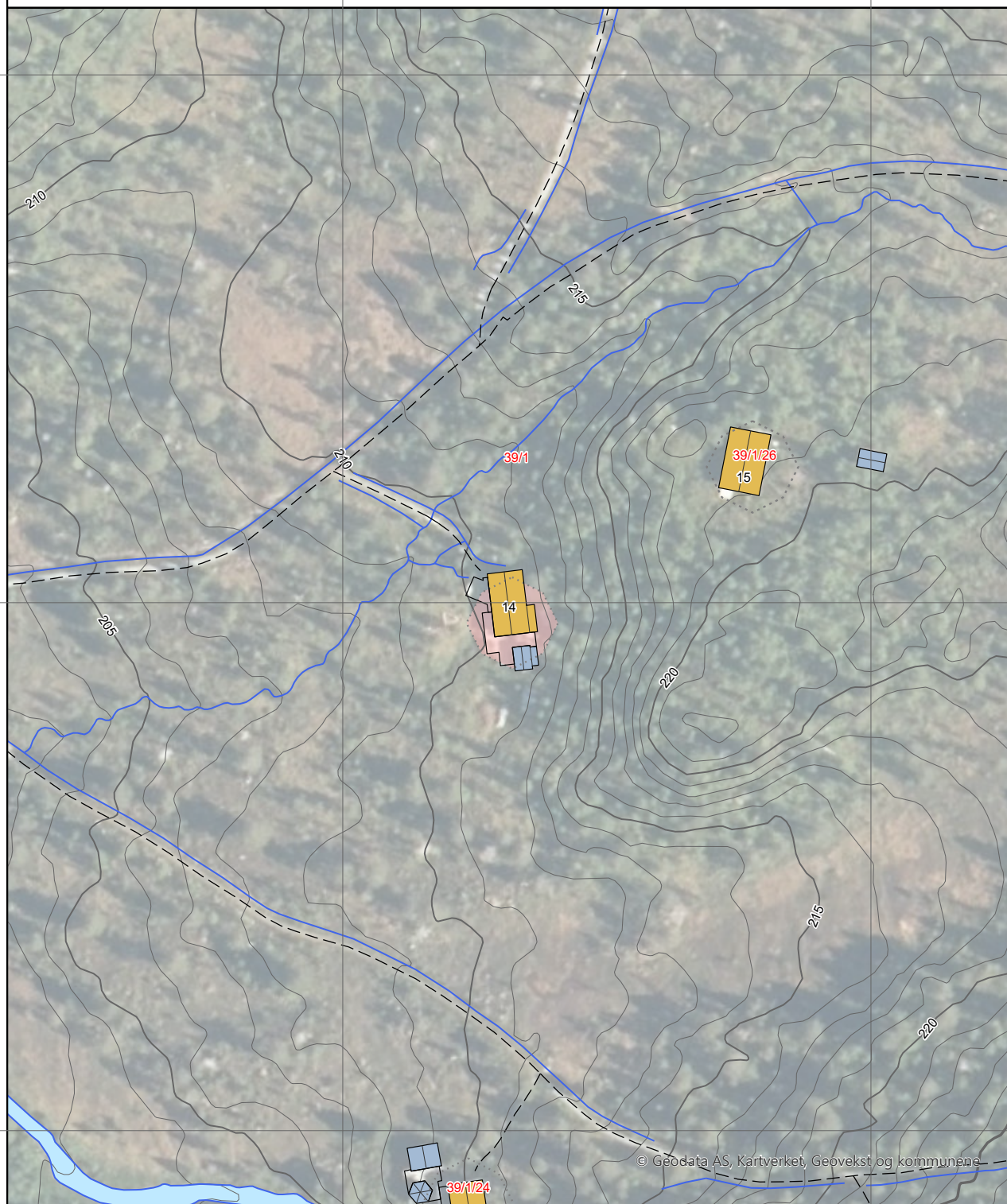
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 31.3.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5020 Osen

Eiendom: 5020/39/1/25/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

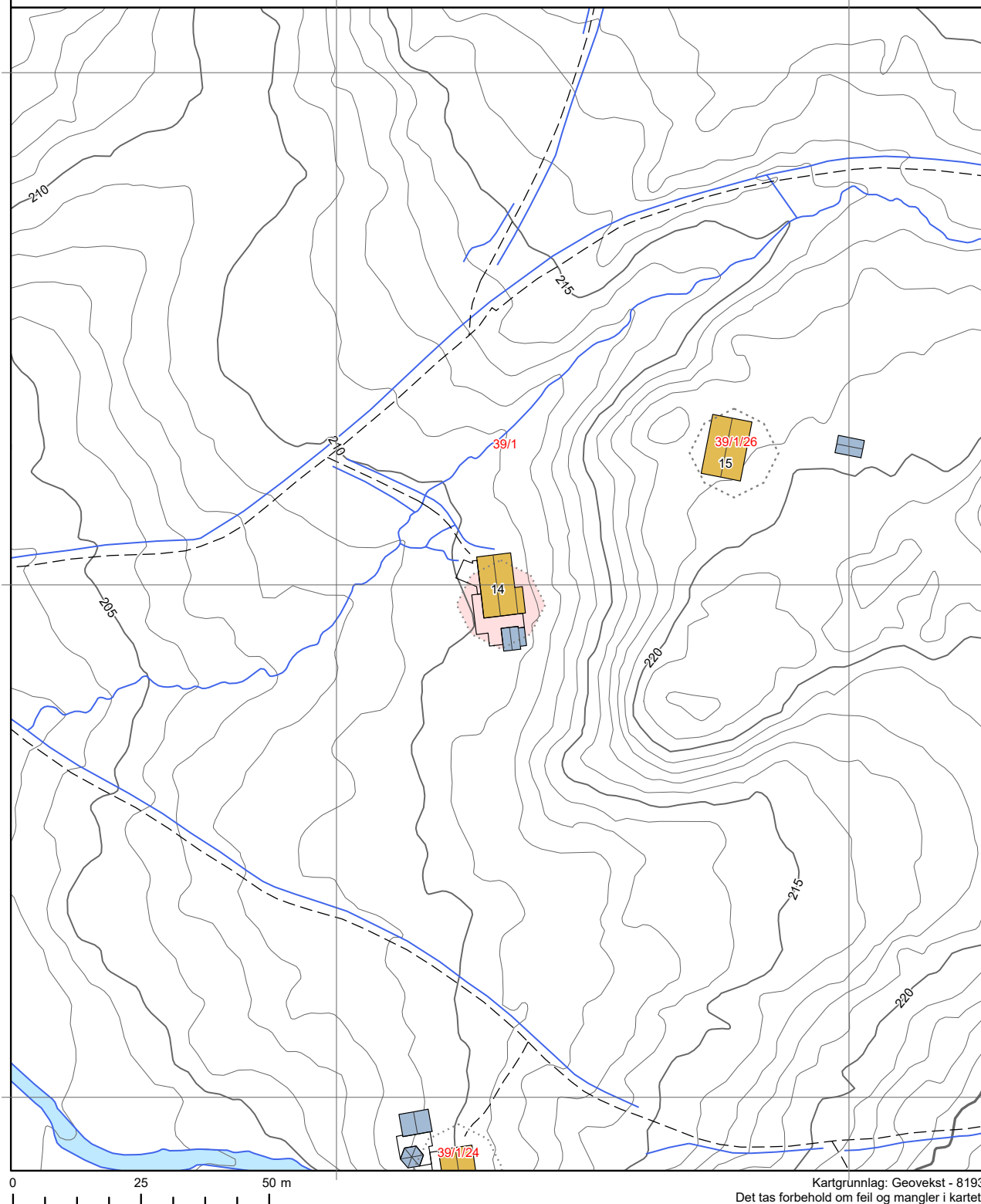
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 31.3.2025



0 25 50 m

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

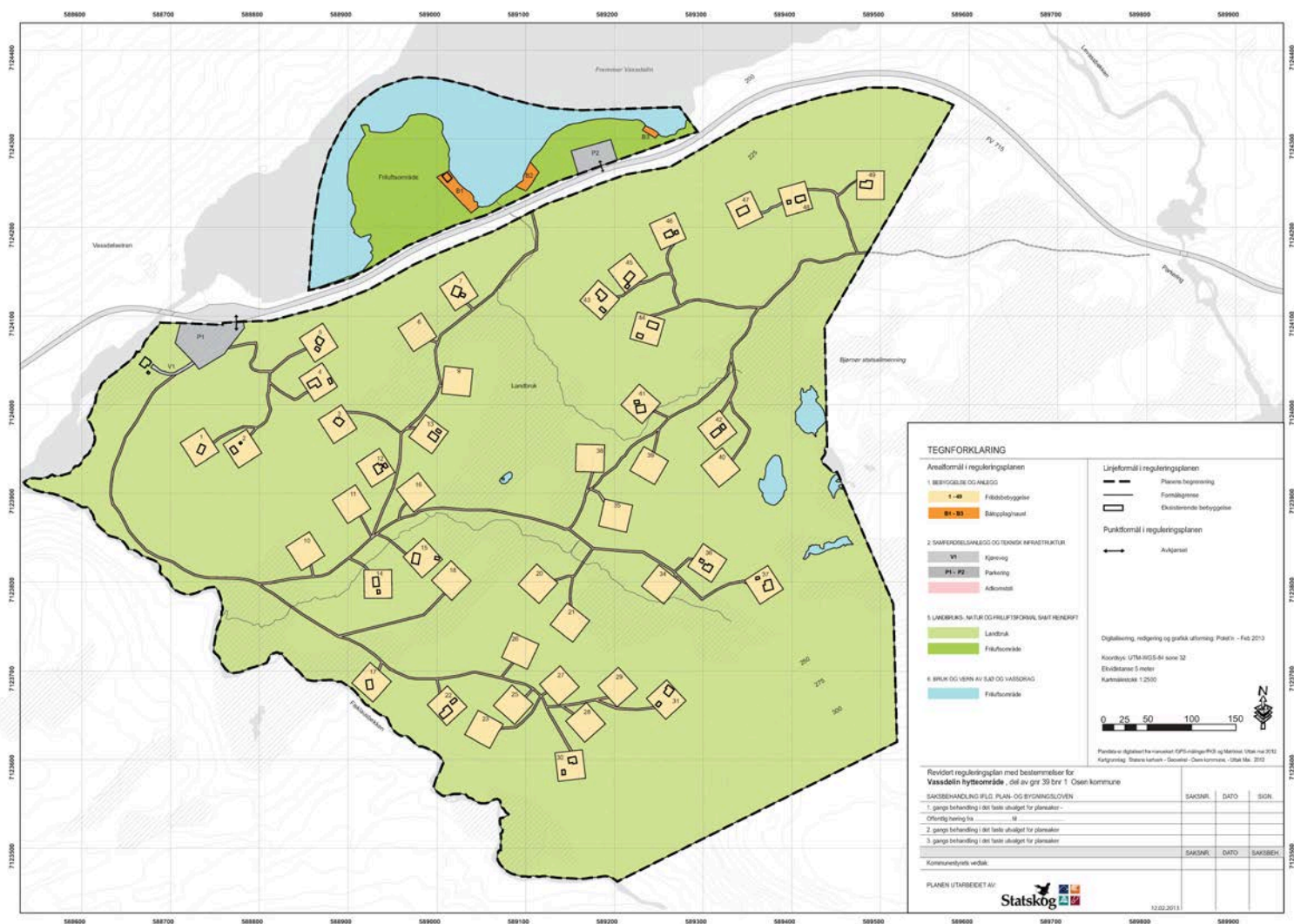
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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
	Trafikkø
	VegKjørende

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



Nabolagsprofil

Vassdølin 14

Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	46 min 🚗
🚌 Rundfurubakken Linje 490	1 min 🚗 1.7 km

Avstand til byer

Namsos	47 min 🚗
Steinkjer	53 min 🚗
Trondheim	2 t 41 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nordmeland gårdshotell	15 min 🚗
🚗 Osen Kommune Rådhuset	18 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 50 min
- Skitrek i anlegget: 1

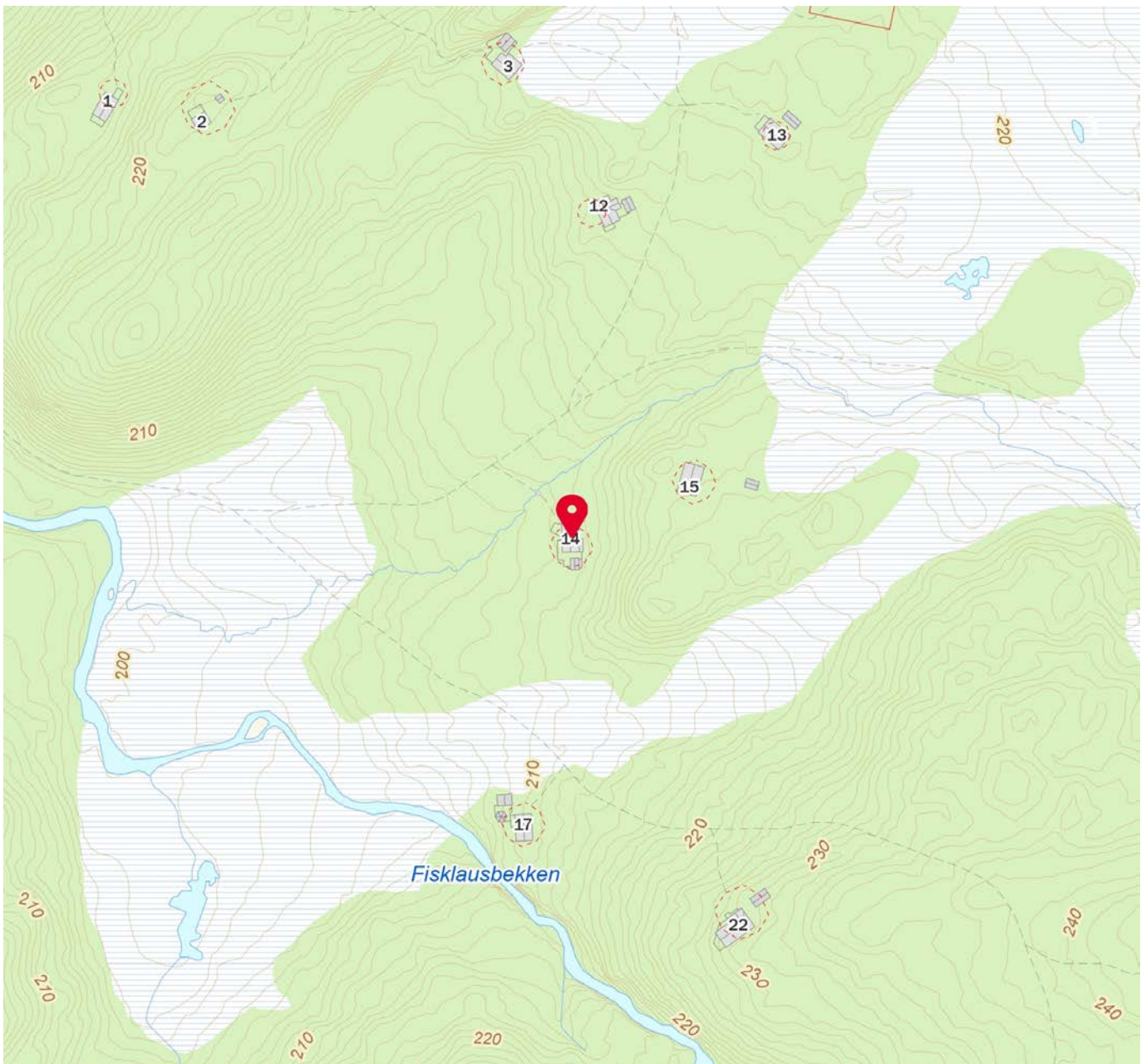


Sport

⚽ Fjellheim stadion Steinsdalen - Gras... Fotball	10 min 🚗 12.3 km
⚽ Furuly stadion Fotball, friidrett	19 min 🚗 21.9 km

Dagligvare

Coop Prix Osen Post i butikk	17 min 🚗 21.2 km
Coop Prix Namdalseid Post i butikk, PostNord	20 min 🚗 26 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 ikrafttredelse 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: Vassdølin 14
7740 STEINSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin

Telefon: 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre