

An aerial photograph of a black wooden cabin with a dark roof and a chimney, situated in a lush green forest. A small wooden deck is attached to the cabin. In the background, a calm lake is visible, surrounded by dense greenery and rolling hills under a clear blue sky.

aktiv.

Steinfjellveien 324, 7890 NAMSSKOGAN

**Steinfjellet - Hytte (Tilbygg 2012)
med attraktiv beliggenhet. Kort
veg til jakt, fiske og snø scooterled**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 730 000,-
Omkostn.: Kr 19 600,-
Total ink omk.: Kr 749 600,-
Selger: Per Christian Stjernen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 61/72 kvm
Tomtstr.: 1304 m²
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1706250077

Hytte på Steinfjellet Beliggende midt i jakt, fiske og friluftsliv området Kort veg til snøscooterled

Velkommen til Steinfjellvegen 324!

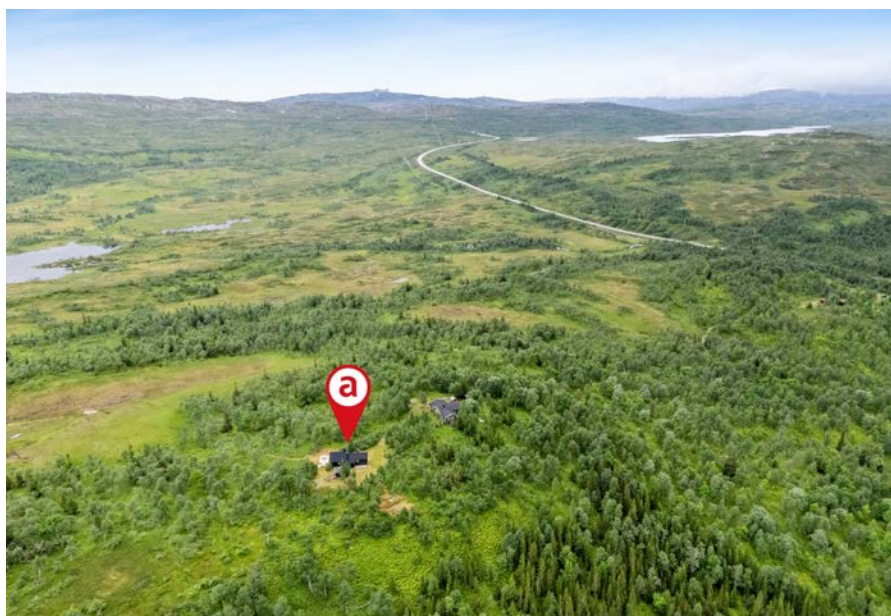
Nå legges en fin fjellhytte ut for salg med spesiell beliggenhet på Steinfjellet. Steinfjellet er et området med få hytter, flott natur rett utenfor hyttedøra.

Noen kvaliteter:

- Unik beliggenhet på Steinfjellet
- Flott natur, jakt, fiske og turområder rett utenfor hyttedøra.
- Kort veg til Snø scooterleden, kan søke om tilknytningsled.
- Hytta tilbygget i 2012 av Namsskoganbygg.
- Vinduer 2012, Takteking 2012
- Ny ytterdør og balkongdør 2012
- Ny vedovn og stålpipes 2012
- Nytt solcelleanlegg 2012
- Montert stikk kontakter for 230v i hytta, strømmen leveres fra bensinaggregat.
- Uthus

Ønsker du en fjellhytte i flott Namdalsk natur, da kan denne være verdt et besøk.

Velkommen til hyggelig hytte visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse	36
.....	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	68
Tinglyst festekontrakt	70
Fstekontrakt fornyelse	73
Tegninger mottatt fra kommunen	74
Godkjenning tilbygg av hytte	80
Matrikkelbrev	84
Bestemmelser arealplan	92
Kart kommuneplanens arealdel	97
Budskjema	103

Steinfjellveien 324

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 53 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus.

Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1304 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Wouter Frans E Crucke og Liesbeth L Houthoofd Mieke

Megler har ikke mottatt informasjon fra grunneier vedr. festeforholdet når salgsoppgaven er ferdigstilt. Informasjon fra grunneier vil bli oppdatert og utlevert til interessenter når det foreligger. Eventuelt transportgebyr til grunneier og andre opplysninger som ikke kommer frem er kjøpers risiko og ansvar.

Årlig festeavgift: (ikke mottatt svar fra bortfester)

Regulering av festeavgift: (ikke mottatt svar fra bortfester)

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

Festekontrakten utløper (ikke mottatt svar fra bortfester)

Forkjøpsrett: (ikke mottatt svar fra bortfester)

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

Se tomtefestelovens 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.

Beliggenhet

Hytte med svært attraktiv beliggenhet på Steinfjellet, en av få hytter i området. Her er det flott jakt terreng rett utenfor døra. I tillegg er det kort veg til snø scooterleden. Den kommunale snø scooterleden går flere mil og her har du et eldorado av løypenett å kjøre på. Liker du å vandre i fjellet har du mange muligheter. Fint området for sopp, bær og flere fiskevann.

Adkomst

Sommer: Traktorveg frem til hytta. Fra bommen ved avkjøring fra RV 773 og inn mot Steinfjellveien og frem til hytta er det ca. 600 m.

Vinter: Parkere ved Rv 773 eller ved snuplass litt lenger ned. Selger har hatt tilkoblingsled fra hytta og til vegen hvor snøscooter leden går. Må søkes av ny eier også hvis man ønsker å kjøre snøscooter frem til hytta.

Bebyggelsen

Steinfjellet er et området med storslått natur og svært få hytter. Det er sjeldent det blir lagt ut hytte for salg her så her bør man kjenne sin besøkestid.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsaeter

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte er oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus med åpen fundamentering på pilarer. Vegger i tre kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med papp.

Tilleggsbygningen har dårlig tilstand/setningsskader. Bygningen er ikke vurdert og omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

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:

Drenering

Oppsummering:

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering / pilarer.

Anbefalte tiltak:

Det er viktig å påse at overflatevann ikke blir stående rundt pilarer, under bygningen.

Drenerende tiltak må vurderes ved behov.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i pilarer. Det gjøres oppmerksom på at nivåforskjeller, det er benyttet klosser mellom pilarer og etasjeskille/kantbjelker.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det er skjevheter i markterrasse foran inngangspartiet.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må utføres for å oppnå god bruksfunksjon.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det er lett overflateslitasje i enkelte vinduskarmer.

Det er svelling/ slitasje i dørpanel på hovedytterdør.

Ytterdør og balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Ytterdører må justeres for å oppnå friksjonsfri gange, vurdere en utskifting av ytterdør.

Ytterdører må listes / ferdigstilles innvendig.

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres sprekker i fasader / værslitt kledning fra byggeår.

Det er forekomster av svertesopp i innvendig panel på soverom uten at det måles skadelig fukt under befaringen.

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

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Konstruksjonen ble kledd innvendig med panel i 2012 ifb. med tilbygget av bygningen.

Det har ved 2 anledninger blitt observert kondens/vann ut mot yttervegg. Ingen synlige symptomer på skader / tegn på fukt i det aktuelle områdene ble registrert under befaringen. Det er i innvendig panel ved ytterdør tegn til svertesopp i vindfang. Dette kan ha sammenheng med kondens/kald trekk fra ytterdør.

Det er etablert luftespalter i takkonstruksjonen ved raft.

Dampsperra bak takpanel er ikke tilfredsstillende tett mot mønedrager.

Anbefalte tiltak:

Plast/diffusjonssperre må klemmes / monteres riktig for å begrense faren for kondensering i konstruksjonen.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om påviste skjevheter i konstruksjonen er pågående eller ikke.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rom over 20 mm.

Ingen skadelig fukt ble målt ved målinger i misfarget gulv ut mot yttervegger på soverom.

Det er kun utført provisorisk tetting rundt stubbloft under bygningen ved skade/utsparing i plater.

Anbefalte tiltak:

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tiltak, tetting av stubbloft i et begrenset område under bygningen må utføres for å unngå luftlekkasjer, redusere risikoen for at skadedyr trenger inn i konstruksjon.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 28.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Lekkasje ved pipe. Nytt tak ble lagt og pipe revet.

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

Ja

Beskrivelse Gulv er noe skjeve. Hytta står på pilarer og kan justeres.

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

Beskrivelse: Mus er tatt i musefelle. Har også vært et annet dyr inn i hytta, usikkert hva men kanskje mår som kom seg inn.

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

Beskrivelse: Montert solcelle anlegg på hytta. Det er også montert stikkontakter for 230v i hytta, der strømmen er levert fra et bensinaggregat.

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av

faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja

Beskrivelse: Den gamle delen er i sin helhet bygd av ufaglærte. Den nye delen er bygd av Namsskogan bygg, med unntak av det innvendige arbeidet. Tak over hele hytten er lagt av Namsskogan bygg. Uthus er satt opp av ufaglærte i sin helhet.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse er satt opp av ufaglært.

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse: Hytten ligger på festet tomt. Eiendommen ble solgt til ny eier i 2022. Siste festekontrakt ble underskrevet med forrige eier av eiendommen i 2012 og gjaldt fra 2013-2023. Ny eier av eiendommen har ikke sendt krav om betaling av festeavgift eller kommet med ny festekontrakt.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom. Bod.

Uthus:

Bod.

Standard

Vindfang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

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

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med malte glatte fronter, benkeplate i laminat og gasskomfyr .

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 3: Tregulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 28.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

12V elektrisk anlegg med solcelle. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet. Montert stikk kontakter for 230v i hytta, strømmen leveres fra bensinaggregat.

Innbo og løsøre

Hytten selges med innbo som forevist under visning. Selger forbeholder seg retten å ta ut enkelte private gjenstander.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2012 - Tilbygg, forlengelse av eksisterende hytte. Iflg. matrikkelrapport er tilbygget datert / tatt i bruk 26.10.2015.

2012 - Utskiftninger av vinduer.

2012 - Ny taktekking.

2012 - Montert ny ytterdør og balkongdør.

2012 - Nye takrenner og beslag.

2012 - Montert ny vedovn og stålpipeline.

2012 - Montert nytt solcelleanlegg.

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd 4G fungerer veldig bra ifølge selger.

Parkering

Sommer: Parker ved bommen ved avkjøring fra RV 773 og inn mot Steinfjellveien. På sommer er det ca. 600 m. gange på traktor veg frem til hytta. Konforer megler for mer info.

Vinter: Parkere ved Rv 773 eller ved snuplass litt lenger ned. Selger har hatt tilkoblingsled fra hytta og til vegen hvor snøscooter leden går. Må søkes av ny eier også hvis man ønsker å kjøre snøscooter helt frem til hytta.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

10492599

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.

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

Energikarakter

G

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 730 000

Kommunale avgifter

Kr 2 428

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr.

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 69 850

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

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 60, bruksnummer 25, festenummer 40 i Namsskogan kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5044/60/25/40:

13.12.1984 - Dokumentnr: 10447 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1984 - Dokumentnr: 10446 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5044 Gnr:60 Bnr:25

16.09.1992 - Dokumentnr: 5670 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 33732 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1740 Gnr:60 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. (Hytta har byggeår 1984.) Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men

bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Tilbygg 2012 er søkt og godkjent. Det foreligger godkjenning til tilbygg av hytten datert 27.08.2012 fra Fylkesmannen. Se vedlegg.

Vei, vann og avløp

Vann: Ikke innlagt

Avløp: Ikke innlagt

Vei: Ikke tilkoblet annet med bruk av skogsbilvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål fritidsbebyggelse.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

730 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

19 600 (Omkostninger totalt)

35 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

38 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

749 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

765 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

768 300 (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 19 600

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 000 Kommunale opplysninger normalt
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 4 900 Visninger per stk. (Anbefaler nøkkelboks)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

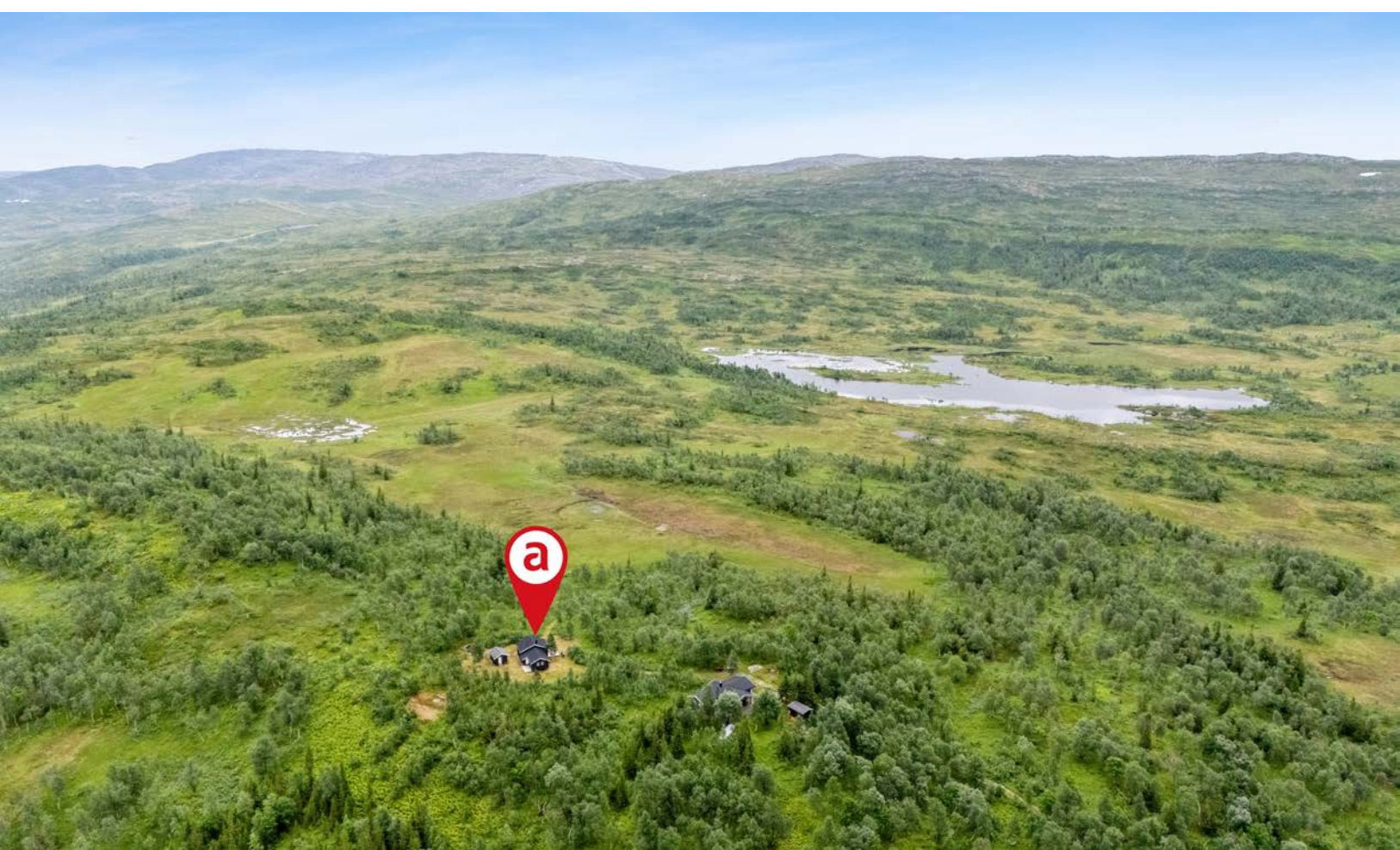
Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

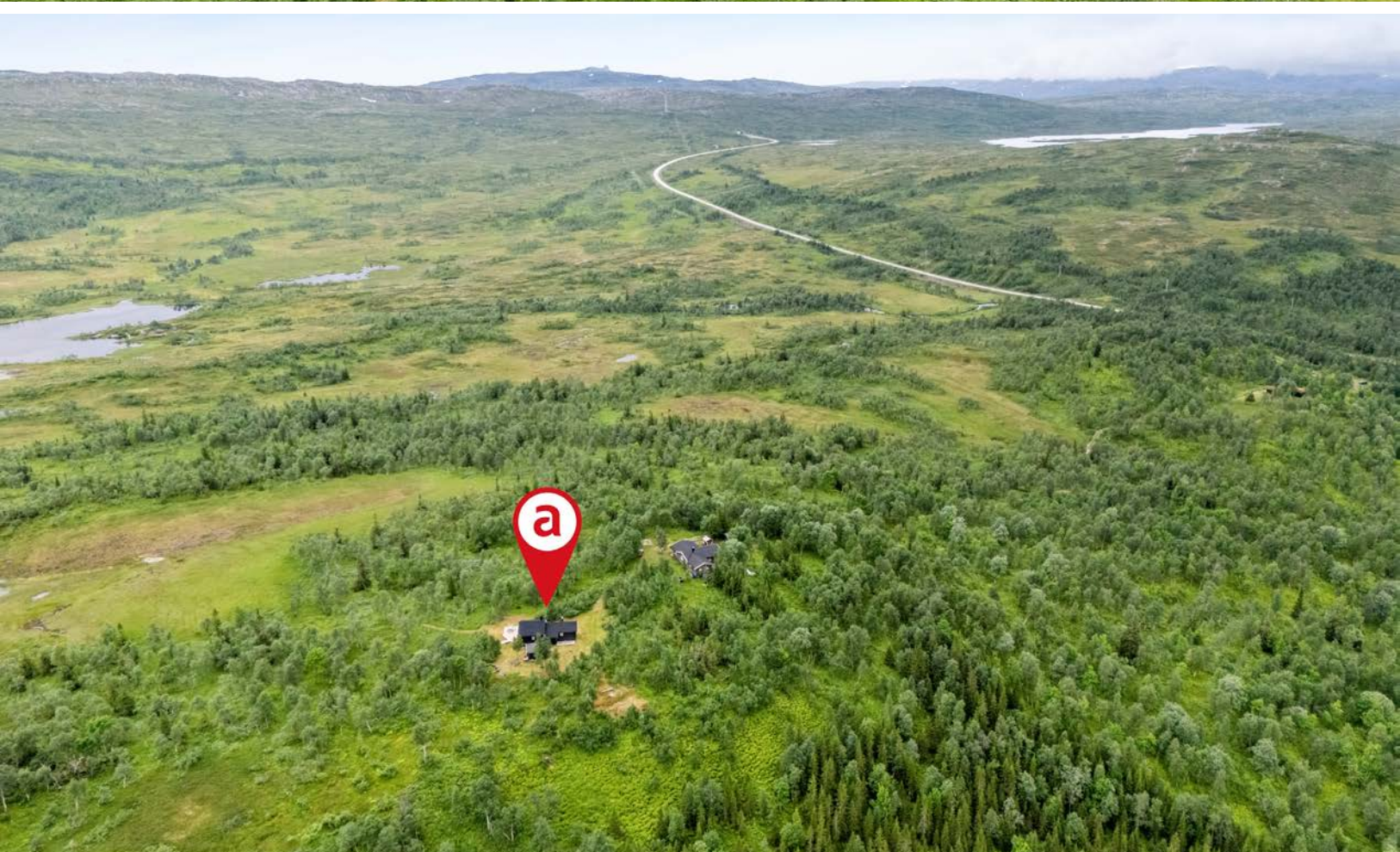
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.08.2025























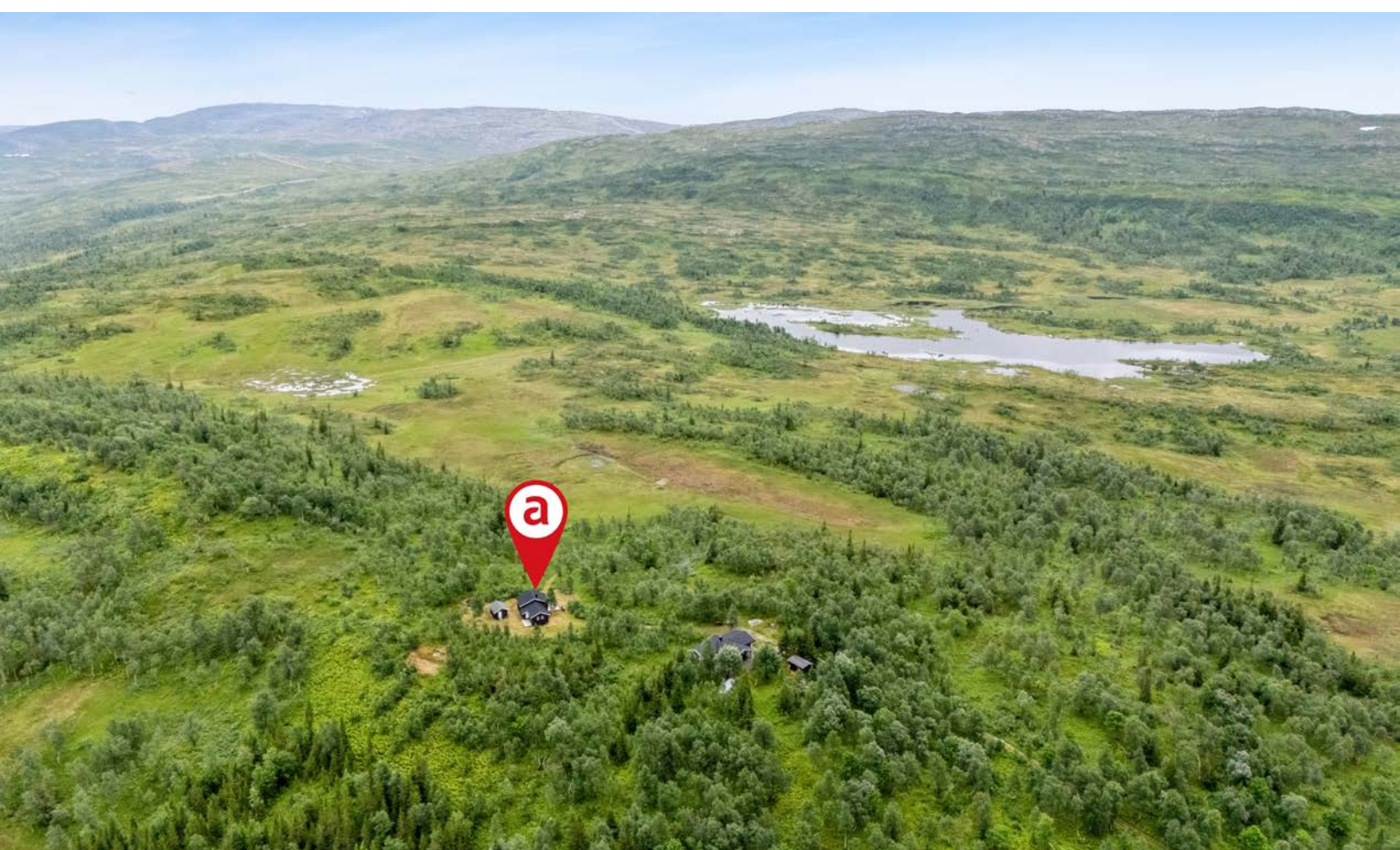






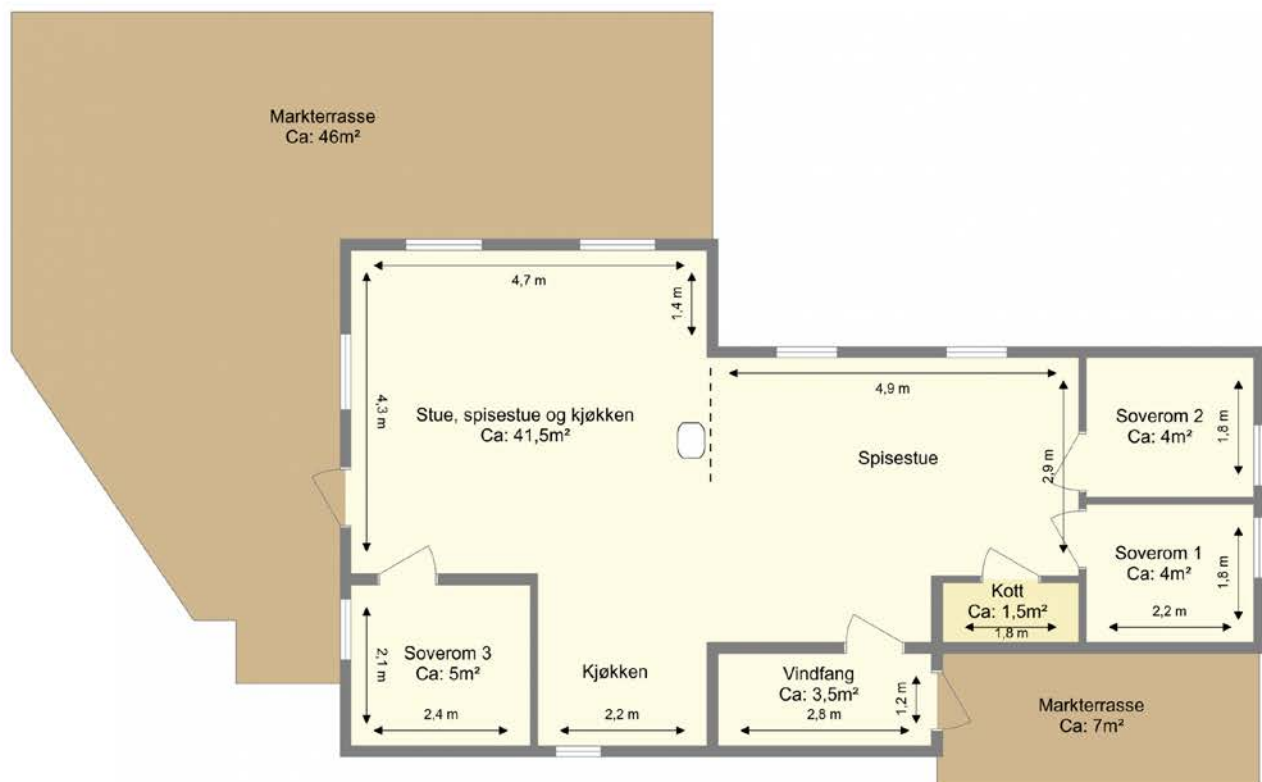






Steinfjellveien 324

1. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Steinfjellveien 324 7890 NAMSSKOGAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 61 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33124>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rom over 20 mm.

Ingen skadelig fukt ble målt ved målinger i misfarget gulv ut mot yttervegger på soverom.

Det er kun utført provisorisk tetting rundt stubbloft under bygningen ved skade/utsparing i plater.

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tiltak, tetting av stubbloft i et begrenset område under bygningen må utføres for å unngå luftlekkasjer, redusere risikoen for at skadedyr trenger inn i konstruksjon.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering / pilarer.

Anbefalte tiltak

Det er viktig å påse at overflatevann ikke blir stående rundt pilarer, under bygningen. Drenerende tiltak må vurderes ved behov.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres skjevheter i pilarer. Det gjøres oppmerksom på at nivåforskjeller, det er benyttet klosser mellom pilarer og etasjeskille/kantbjelker.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er skjevheter i markterrasse foran inngangspartiet.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å oppnå god bruksfunksjon.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er lett overflateslitasje i enkelte vinduskarmer.

Det er svelling/ slitasje i dørpanel på hovedytterdør.

Ytterdør og balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Ytterdører må justeres for å oppnå friksjonsfri gange, vurdere en utskifting av ytterdør.

Ytterdører må listes / ferdigstilles innvendig.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasader / værslitt kledning fra byggeår.

Det er forekomster av svertesopp i innvendig panel på soverom uten at det måles skadelig fukt under befaringen.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen ble kledd innvendig med panel i 2012 ifb. med tilbygget av bygningen.

Det har ved 2 anledninger blitt observert kondens/vann ut mot yttervegg. Ingen synlige symptomer på skader / tegn på fukt i det aktuelle områdene ble registrert under befaringen. Det er i innvendig panel ved ytterdør tegn til svertesopp i vindfang. Dette kan ha sammenheng med kondens/kald trekk fra ytterdør.

Det er etablert luftespalter i takkonstruksjonen ved raft.

Dampsperra bak takpanel er ikke tilfredsstillende tettet mot mønederager.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre må klemmes / monteres riktig for å begrense faren for kondensering i konstruksjonen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om påviste skjevheter i konstruksjonen er pågående eller ikke.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.7.2025

Rapportdato
7.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Christian Stjernen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Steinfjellveien 324, 7890 Namsskogan

Kommunenr: 5044 Gårdsnr: 60 Bruksnr: 25 Festenr: 40
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1984 - Matrikkelrapport
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte er oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus med åpen fundamentering på pilarer. Vegger i tre kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Tilleggsbygningen har dårlig tilstand/setningsskader. Bygningen er ikke vurdert og omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Tilbygg, forlengelse av eksisterende hytte. Iflg. matrikkelrapport er tilbygget datert / tatt i bruk 26.10.2015.	Nei
2012	Utskiftninger av vinduer.	Nei
2012	Ny taktekking.	Nei
2012	Montert ny ytterdør og balkongdør.	Nei
2012	Nye takrenner og beslag.	Nei
2012	Montert ny vedovn og stålppe.	Nei
2012	Montert nytt solcelleanlegg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	61	61	0	0	53
Uthus	11	0	11	0	0
Totalt m²	72	61	11	0	53

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	53
Totalt m²	61	61	0	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	59	2	Vindfang, stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom.	1 bod.
Totalt m²	61	59	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Bod.
Totalt m²	11	0	11		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering / pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig å påse at overflatevann ikke blir stående rundt pilarer, under bygningen. Drenerende tiltak må vurderes ved behov.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Bygningen er oppført på støpte pilarer og pilarer i betongstein.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Selger opplyser at den gamle delen av bygningen er fundamentert på fjellgrunn. Hvorvidt tilbygget er fundamentert til fjellgrunn er ikke dokumentert/mulig og kontrollere.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres skjevheter i pilarer. Det gjøres oppmerksom på at nivåforskjeller, det er benyttet klosser mellom pilarer og etasjeskille/kantbjelker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert markterrasser i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er skjevheter i markterrasse foran inngangspartiet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres for å oppnå god bruksfunksjon.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse og terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører ble skiftet i 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er lett overflateslitasje i enkelte vinduskarmer.	
Det er svelling/ slitasje i dørpanel på hovedytterdør.	
Ytterdør og balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Ytterdører må justeres for å oppnå friksjonsfri gange, vurdere en utskifting av ytterdør.	
Ytterdører må listes / ferdigstilles innvendig.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggekstruksjoner i tre kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen ble skiftet ifb. med tilbygget i 2012.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det registreres sprekker i fasader / værslitt kledning fra byggeår.	
Det er forekomster av svertesopp i innvendig panel på soverom uten at det måles skadelig fukt under befaringen.	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Saltak anlagt på drager, innvendig kledd med panel.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Konstruksjonen ble kledd innvendig med panel i 2012 ifb. med tilbygget av bygningen. Det har ved 2 anledninger blitt observert kondens/vann ut mot yttervegg. Ingen synlige symptomer på skader / tegn på fukt i det aktuelle områdene ble registrert under befaringen. Det er i innvendig panel ved ytterdør tegn til svertesopp i vindfang. Dette kan ha sammenheng med kondens/kald trekk fra ytterdør. Det er etablert luftespalter i takkonstruksjonen ved raft. Dampsperra bak takpanel er ikke tilfredsstillende tett mot mønederager.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre må klemmes / monteres riktig for å begrense faren for kondensering i konstruksjonen.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye takrenner og nedløp montert i 2012.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om påviste skjevheter i konstruksjonen er pågående eller ikke.

6.9 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med steinbelagte stålplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking ble lagt i 2012.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rom over 20 mm.	
Ingen skadelig fukt ble målt ved målinger i misfarget gulv ut mot yttervegger på soverom.	
Det er kun utført provisorisk tetting rundt stubbloft under bygningen ved skade/utsparing i plater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tiltak, tetting av stubbloft i et begrenset område under bygningen må utføres for å unngå luftlekkasjer, redusere risikoen for at skadedyr trenger inn i konstruksjon.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er montert isolert stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn på stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er etablert naturlig avtrekk/luftelyre i vindu ved stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Fritidsboligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Bygningen fungerer med det etablerte anlegget.

6.16 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250077	

Selger 1 navn
Per Christian Stjernen

Gateadresse	
Steinfjellveien 324	

Poststed	Postnr
NAMSSKOGAN	7890

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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
Beskrivelse

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1706250077

- 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

Beskrivelse

Hytten ligger på festet tomt. Eiendommen ble solgt til ny eier i 2022. Siste festekontrakt ble underskrevet med forrige eier av eiendommen i 2012 og gjaldt fra 2013-2023. Ny eier av eiendommen har ikke sendt krav om betaling av festeavgift eller kommet med ny festekontrakt.

Document reference: 1706250077

Tilleggs kommentar

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: 1706250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Christian Stjernen	5e539fad4695e66124d82 37ada59d2b56bccd79d	12.07.2025 18:00:00 UTC	Signer authenticated by One time code

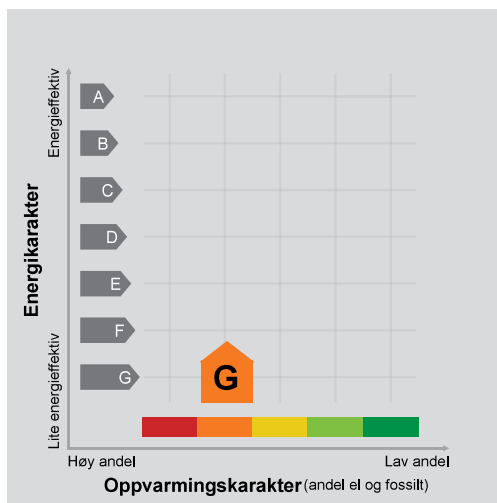
Document reference: 1706250077

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

ENERGIATTEST



Adresse	Steinfjellveien 324
Postnummer	7890
Sted	NAMSSKOGAN
Kommunenavn	Namsskogan
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	40
Bygningsnummer	10952433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149128
Dato	29.07.2025



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

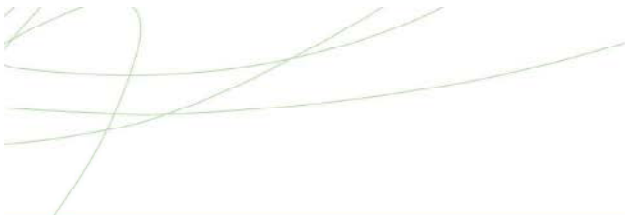
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

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





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	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

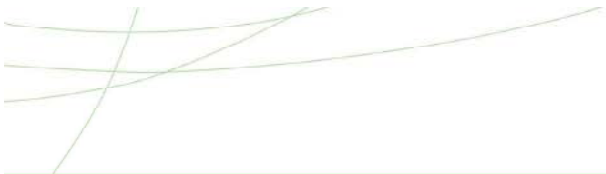
Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Nabolagsprofil

Steinfjellveien 324

Høyde over havet

508 m



Offentlig transport

Namsskogan stasjon Linje F7	9 min 10.3 km
Steinfjellvegen Linje 615	25 min 2.2 km
Finnvollen kryss Linje 611, 615	2 min 3.2 km

Avstand til byer

Mosjøen	1 t 41 min
Namsos	1 t 41 min
Steinkjer	1 t 59 min
Mo i Rana	2 t 53 min
Trondheim	3 t 46 min

Ladepunkt for el-bil

Brekkvasselv Supercharger	9 min
LAD OPP - Brekkvasselv	9 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Børgefjellsenteret
- Kjøretid: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

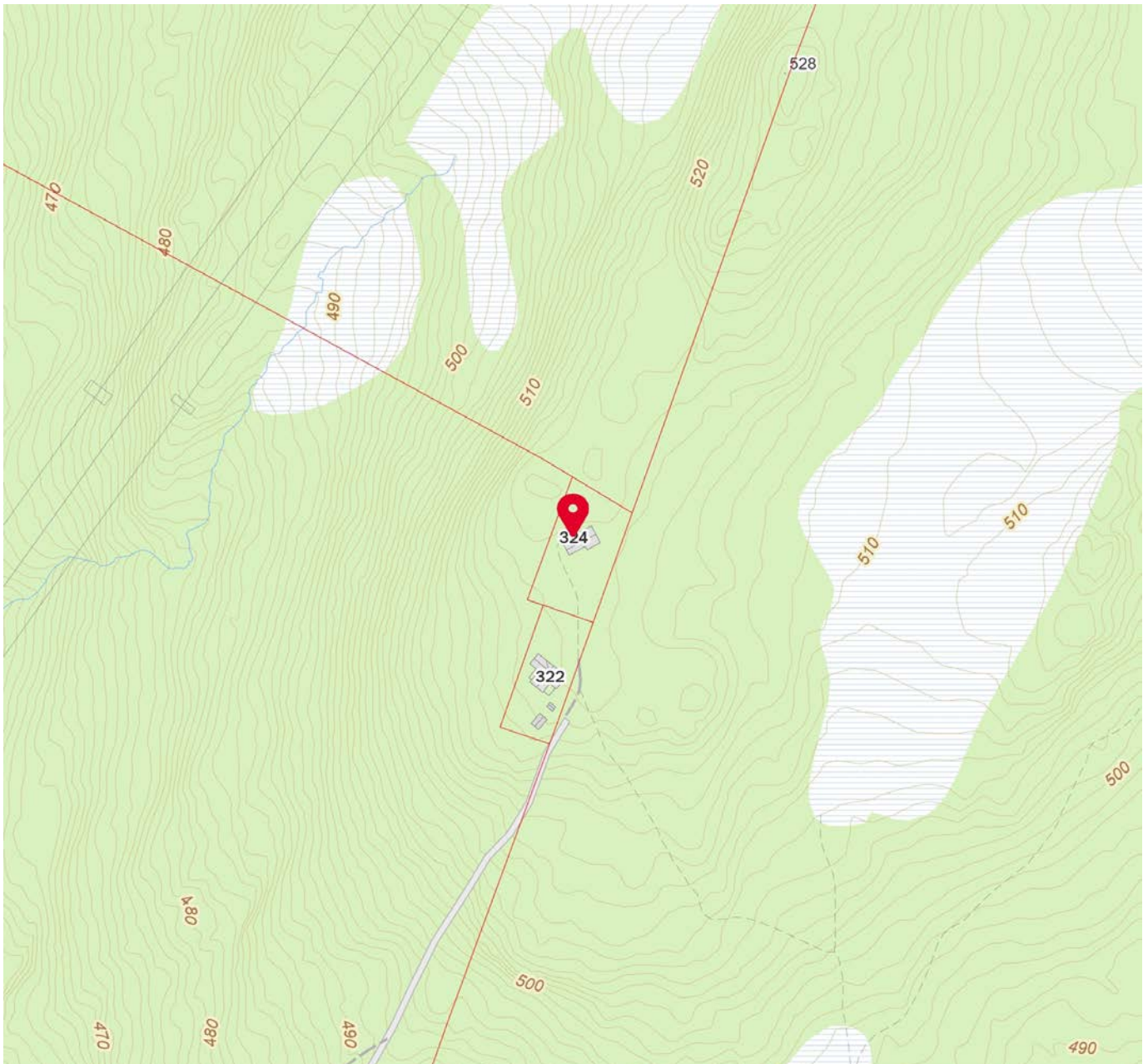
Namsskogan Familiepark	20 min
Nessan Gård	34 min

Sport

Namsskogan skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 9.8 km
Elva stadion Fotball	9 min 11.8 km

Dagligvare

Joker Brekkvasselv Søndagsåpent	9 min 10.7 km
Coop Prix Namsskogan Post i butikk, PostNord	9 min 10.4 km



DAGBOKFØRT
84 10447
13 DES 84 10447
SØRENSKRIVEREN I
NAMDAL

NAMSSKOGAN

Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Bjørn Bjørgen 7890 Namsskogan.	

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Per Stjernen Øvre Flatåsv. 67 B 7079 Flatåsen.	

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
60,-	25,-	Namsskogan Kommune.

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. fester	Areal
60	25	40	ca 1000 m ²

i samsvar med 2) –

☐	kartforretning/målebrev, datert
☒	attest etter delingslovens 5 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert 01/01/84 hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Hyttetomt.

og overtas av festeren 2) –

☐	med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
☐	med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
☐	med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr	pr. år, forskuddsvis, hel-/halvårlig, første gang	Dato
-1000,-		1-1 1984.
beregnet etter	% p.a. av tomteverdien	

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder.

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

30 år.

regnet fra –

Dato

1-1-1984.

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av —

Per Stjernen.

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

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

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
<i>Harnøskogan, 1-1-1984.</i>
Bortfester
<i>Bjørn Bjørgeir.</i>
<i>7890 Harnøskogan.</i>

Sted og dato
<i>Trondheim 1-1-1984</i>
Fester
<i>Per Stjernen.</i>

Per christian Stjernen

Namsskogan 21.04.2012

Roger Bjørgen
Østli
7890 Namsskogan

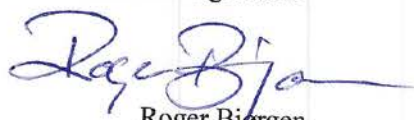
Festekontrakt

10 år er gått og ny regulert festekontrakt kommer her som gjelder fra 2013.

Feste gjelder hytte på gårdsnr 60 bruksnr 25. og gjelder fram til 2023.

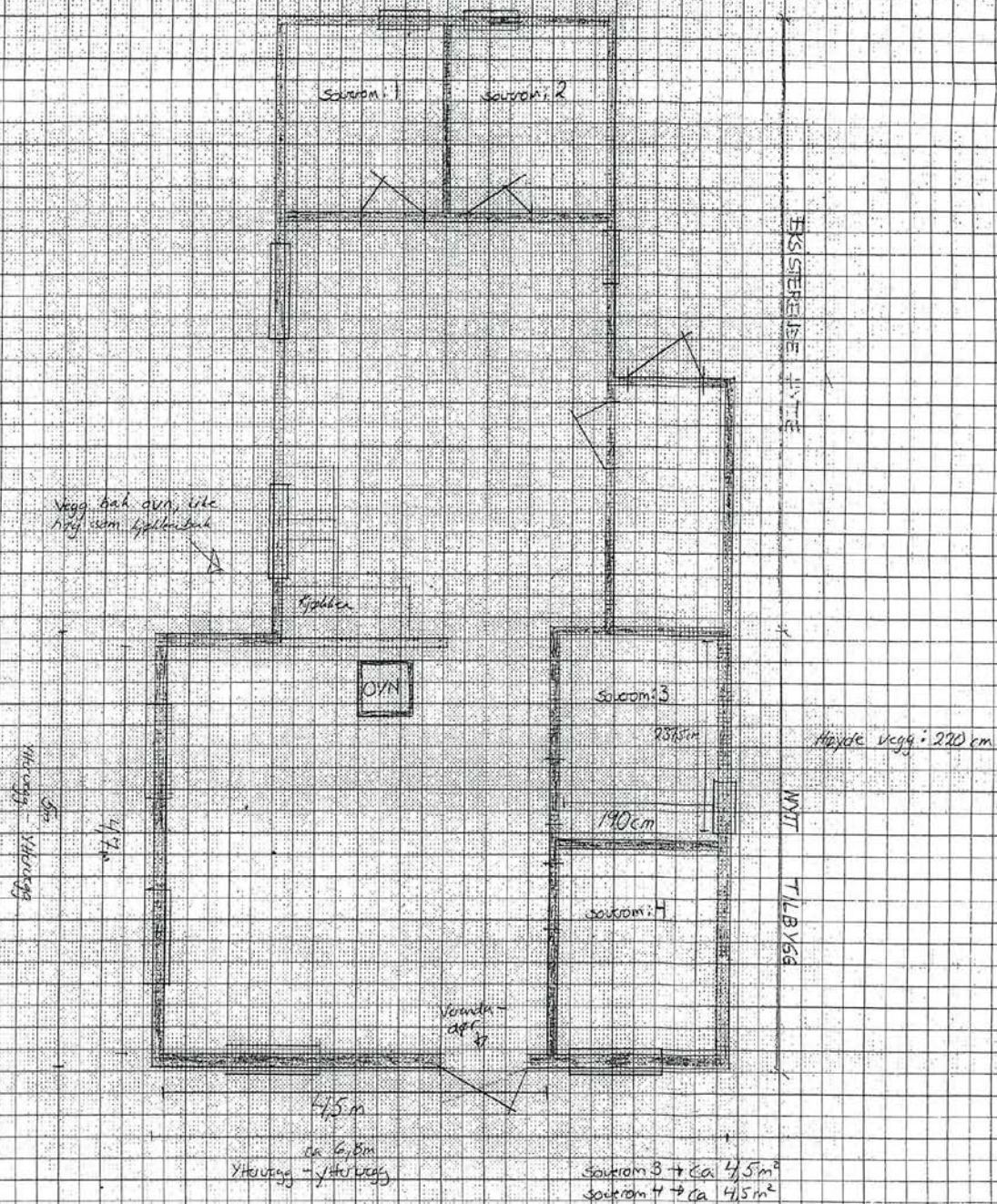
Sum kr 2500.- overføres konto 44721011221 1 januar hvert år.

Med vennlig hilsen



Roger Bjørgen

116



PER CHRISTIAN SUNDH
TILBYGG HYTE M:50
W. NICKO GANBYG AS

E2

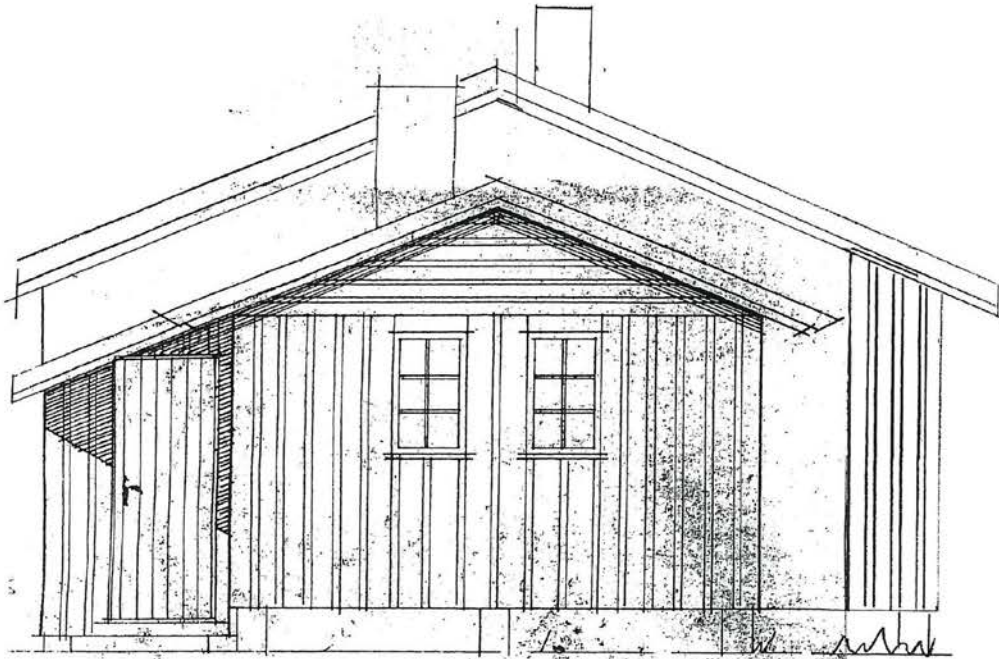


PER CHRISTIAN SUERNEN

FASADE TILBYGG M 1:50

NAMSSKOGANBYGG AS

E4

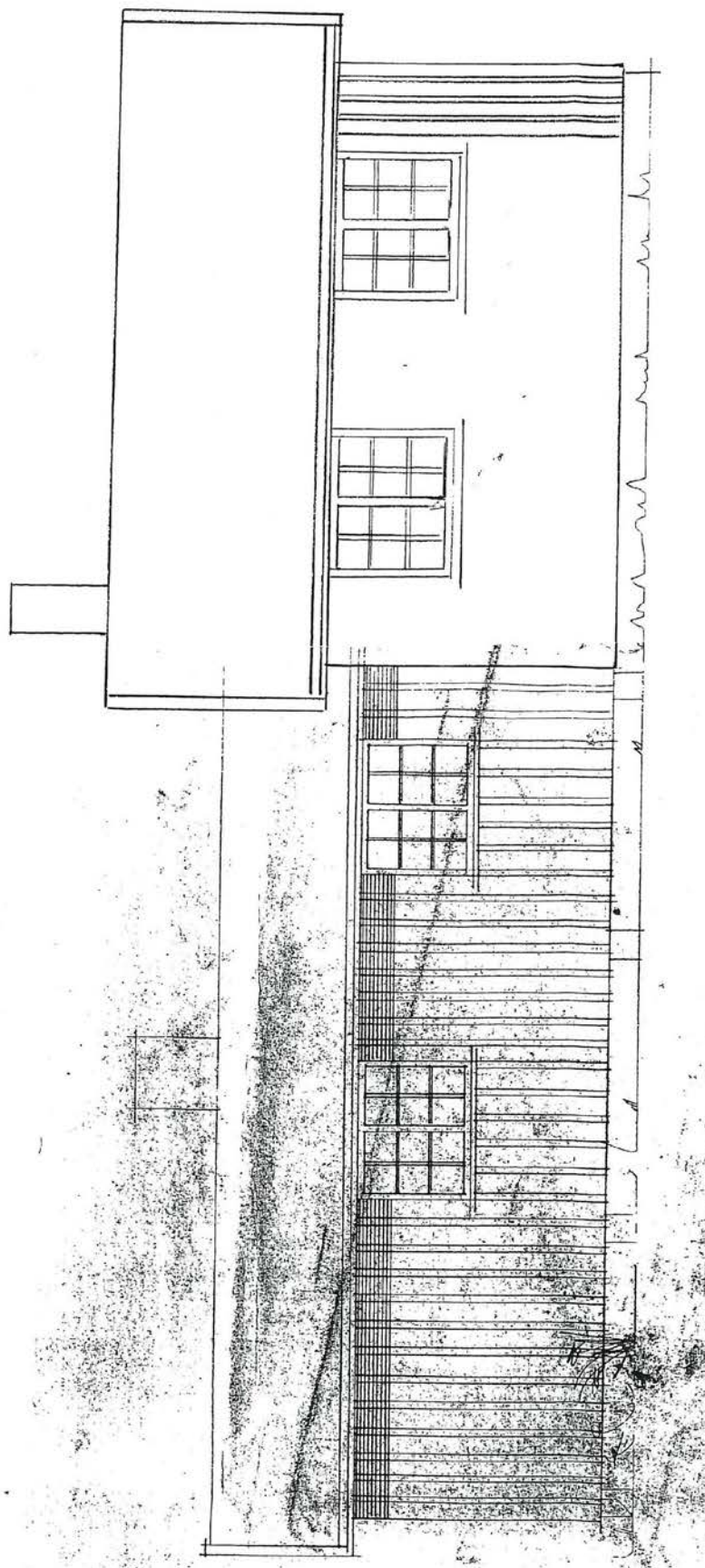


PER CHRISTIAN STJERNEN

FASADE TILBYGG M1:50

NAMSKJØNDATRYKK & C

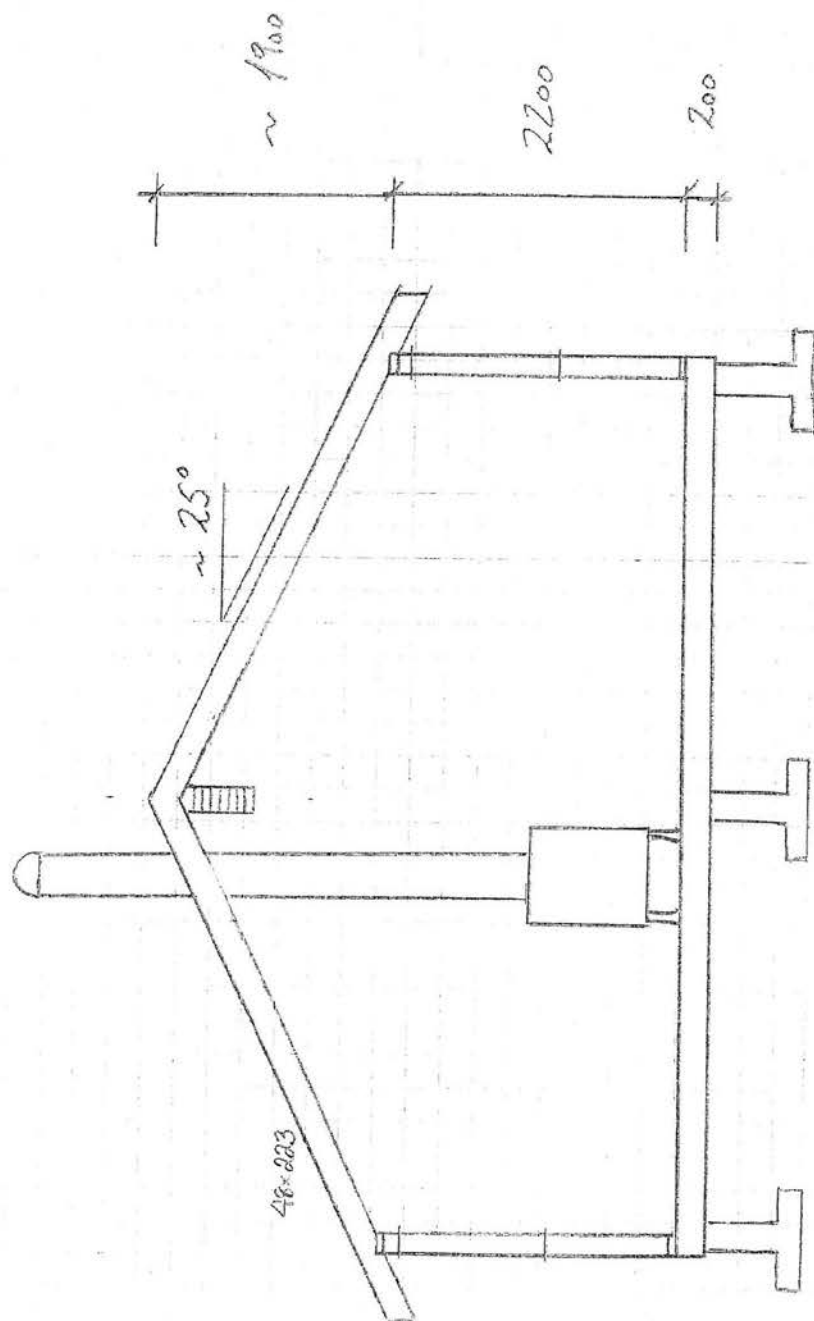
E3



PER CHRISTIAN STJERNEN

FASADE TILBYGG M 1:50

NAMSSKOGANBYGG AS



Per Christian Stjernen	Mål 1:50
Hytte Steinsfjellet 60/25	Dato 26.06.12
Smitt	
Arbeidsnotat 1	Blad 14

9.

Regional utviklingsavdeling

- et ansvar for FYLKESTINGET
i Nord-Trøndelag

Namsskogan kommune

7890 Namsskogan

NAMSSKOGAN KOMMUNE			
S.id	12/555/3	S.besl	BTN
J.nr.	2722	Aved	TEK
14 AUG. 2012			
Ark. hos:	SAD	Kass:	
Arkiv (P):	60/25/40		
Arkiv (S):			

Deres referanse	Vår referanse	Saksbehandler	Dato
12/555-2-BTN	12/09891-2	Ivar Guntvedt	13.08.2012

Namsskogan kommune - Søknad om oppføring av tilbygg på hytte på eiendommen Gnr 60 Bnr 25 - Søker Per Christian Stjernen

Vi viser til oversendelse datert 8.8.2012.

Generelt:

Det søkes om oppføring av et tilbygg til eksisterende hytte og etter utbygging vil den bli på totalt ca.70m².

Vi har ingen merknader til saken.

Kulturminner:

Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) §3. (Denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner). Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML §8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og mittkulturminne; <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Orgenhøt:
Regional Utviklingsavdeling
Postadresse:
Postboks 2560
7735 STEINKJER

Besøksadresse:
Seilmakergata 2
7735 STEINKJER
Org.nr.:
938 967 091

Telefon:
+47 74 11 10 00
Bankkonto:
4410.06.00290

E-postadresse:
postmottak@ntfk.no
Internet:
www.ntfk.no

Etter fullmakt

Karl-Heinz Cegla
Funksjonsleder plan og miljø

Ivar Guntvedt
Overarkitekt

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Saksbehandler:

Ivar Guntvedt, overarkitekt, tlf: 74111271
Lars Forseth, fylkesarkeolog, tlf: 74111270

Kopi:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Sametinget - Sámediggi
Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag



Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

Saksbehandler: Maia Vardenær
Tlf. direkte: 74 16 81 86
E-post: mva@fmnt.no

Deres ref.: 12/555-2-BTN

Vår ref.: 2012/4740

Namsskogan kommune

7890 Namsskogan

NAMSSKOGAN KOMMUNE	
Sak: 12/555-6	Sak: BTN
Jnr: 2905	Jnr: FEK
Vår dato: 20.08.2012	
Arkivnr: 421,3	
Arkiv: SAD	Arkiv: 60/25/40
Arkiv (P):	Arkiv (S):

Fylkesmannens uttalelse til dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av tilbygg på hytte 60/25, Namsskogan, Per Christian Stjernen

Fylkesmannen viser til oversendelse av 08.08.2012.

Saken gjelder tilbygg til hytte på 36 m². Dagens hytte er på ca 35 m², og med det omsøkte tilbygget vil hytta bli ca 70 m².

Gjeldende plan er Namsskogan kommunes arealplan, LNF formål uten bestemmelse om spredt bebyggelse: «I disse områdene er landbruks-, - natur- og friluftsinnteressene så viktige at det ikke tillates oppført nye bolighus, fritidshus eller andre bygninger som ikke har tilknytning til stedbunden næring. For enkle tiltak til friluftsinnteressene kan det søkes om dispensasjon fra disse bestemmelsene.»

Tomta har gnr 60 bnr 25 fnr 40, og ligger på Steinfjellet ved bommen på Namsskogansiden. Området er tidligere berørt med noe hyttebygging og en 320 kv høyspenttrase. Kommunen er i utgangspunktet positiv til søknaden.

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har med bakgrunn i nasjonale og regionale jordverninteresser ingen merknad til saken.

Miljøvernnavdelingen:

Det aktuelle tiltaket er i et område med noe hyttebygging, samt en høyspenttrase. Området er slik sett allerede berørt av utbygging, og det omsøkte tiltaket vil etter vår vurdering ikke endre bruken av området i vesentlig grad. Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til søknaden.

Behandlingen av dispensasjonssøknaden må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området og verdier for biologisk mangfold. Vi minner i den sammenheng om at i hht. Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.6.2009 (NML) skal det i saksgangsbehandlingen og beslutninger som fattes etter plan- og bygningsloven fremgå av beslutningen at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Disse prinsippene fremgår av NML §§ 8 – 12 og skal holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.

Kommunalavdelingen:

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Statens hus
Strandveien 38

Telefon: 74168000
Telefax: 74168053
Org.nr.: 974 772 108

e-post: postmottak@fmnt.no
Internett: www.fmnt.no

Fylkesmannen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i hht pbl. §§ 4-3 og 19-2 3.ledd. DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanleggingen" inneholder en sjekkliste som kan benyttes til en vurdering av slike forhold (se www.fmmt.no under hovedtema samfunnssikkerhet og undertema samfunnsplanlegging).

Med hilsen

Bjørnar Wiseth (e.f.)
Nestleder
Miljøvernavdelingen

Maia Vardenær
Seniorrådgiver
Miljøvernavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Kopi til:

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Statens Vegvesen Region Midt

Postboks 2560	7735	STEINKJER
Fylkeshuset	6404	Molde

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen:
Miljøvernavdelingen:
Kommunalavdelingen.:

Aino Oksdøl – 74 16 82 00
Maia Vardenær – 74 16 81 86
Per Arne Stavnås – 74 16 80 52

For matrikkelenhet:

Kommune:	5044 - NAMSSKOGAN	Utskriftsdato / klokkeslett:	24.06.2025 kl. 09:37
Gårdsnummer:	60	Produsert av:	Bjørn Tore Nordlund
Bruksnummer:	25	Attestert av:	Namsskogan kommune
Festenummer:	40		

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn
Bruksnavn: HYTTETOMT
Etableringsdato: 23.10.1984
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 60 / 25 / 40

Areal
1 304 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			CRUCKE WOUTER FRANS E			1 / 2
Hjemmelshaver			HOUTHOOFD MIEKE L L			1 / 2
Fester			STJERNEN PER CHRISTIAN			1 / 1

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)	
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7202746	698489		1 304 m2		

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645_01.01.2018_3
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	5044 - 60/25 1740 - 60/25 5044 - 60/25/40 1740 - 60/25/40 5044 - 60/25/41 1740 - 60/25/41 5044 - 60/25/42 1740 - 60/25/42		

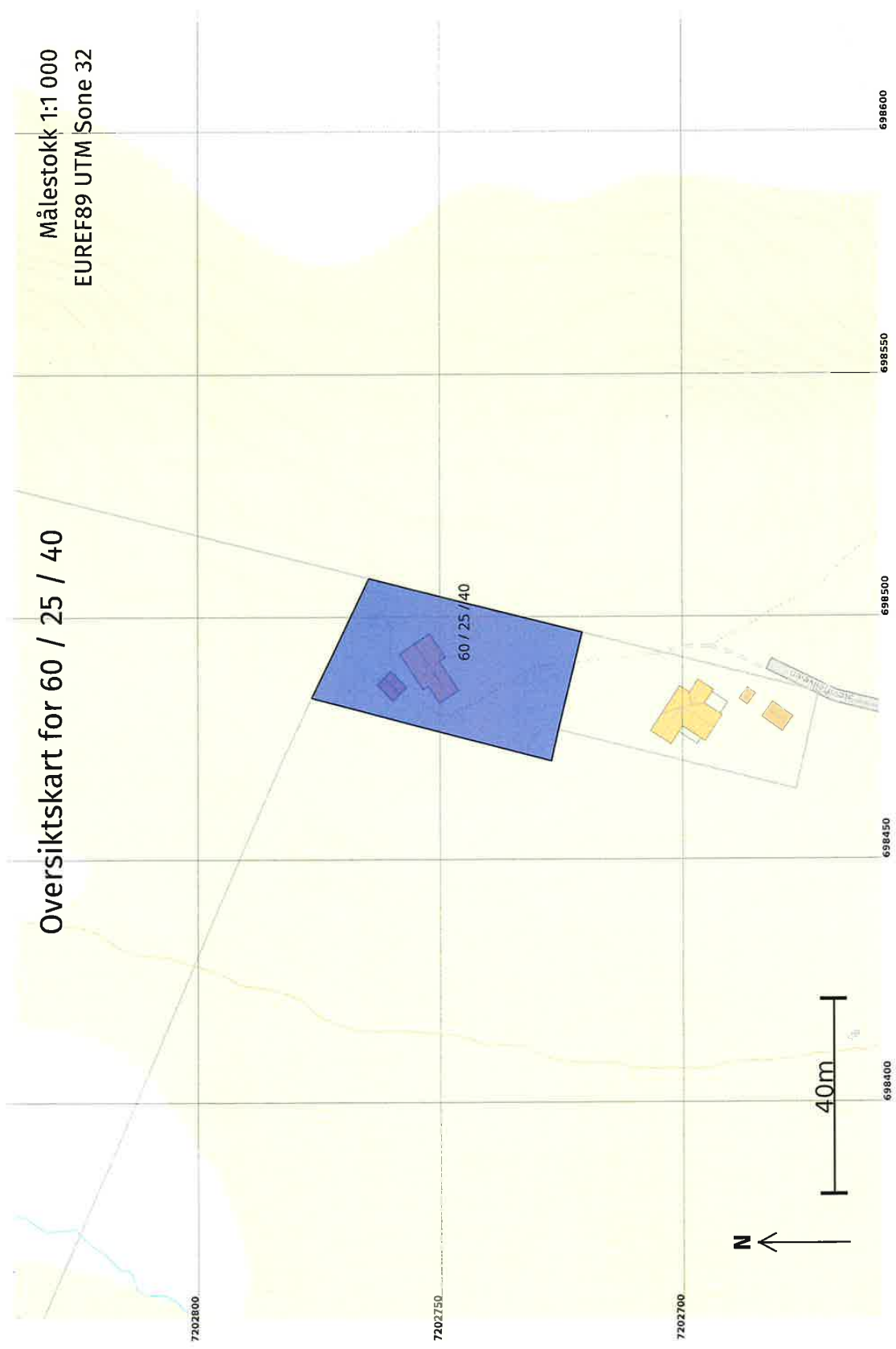
Opprett ny festegrunn	23.10.1984	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablering av feste	18/84	Avgiver	1740 - 60/25	-1 251,8
		Mottaker	1740 - 60/25/40	1 251,8

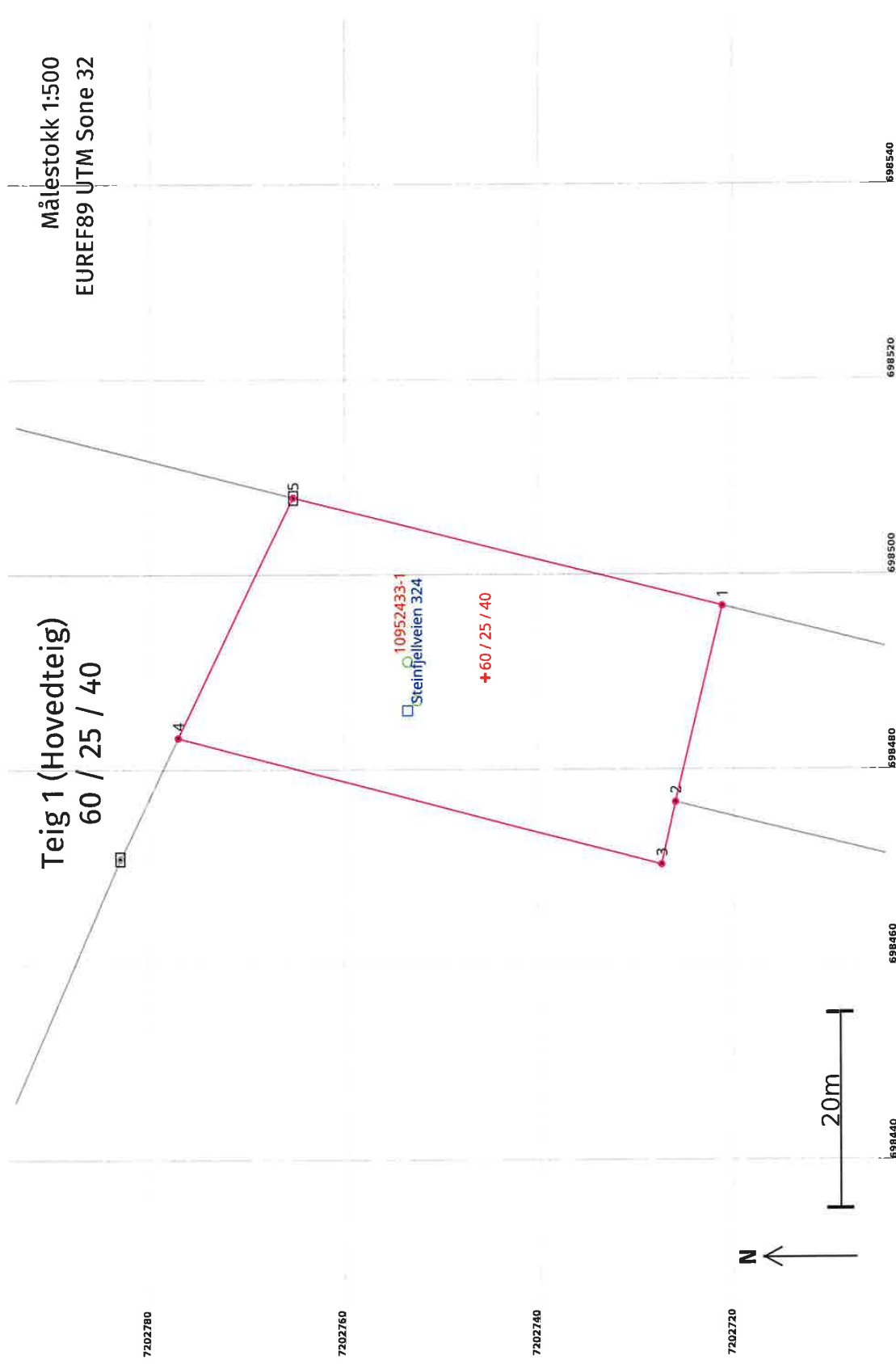
Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	11.01.2024	Tinglyst		12.01.2024	1742nem_11.01.2024
Oppmålingsforretning	2023/894	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5044 - 60/25	-1 039,6	
		Mottaker	5044 - 60/187	1 039,6	
		Tidligere festegrunn	5044 - 60/25/41	0	
		Berørt	5044 - 60/1	0	
		Berørt	5044 - 60/25/40	0	

Bygningsnr:	10 952 433	Bebyggd areal:	70	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammestillingstillatelse:	28.06.2012
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	15.09.2012
	Nord: 7202754 Øst: 698491	Bruksareal totalt:	0	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	26.10.2015
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		H0101	Fritidsbolig	70	1	Ikke kjøkken	0	0	60/25/40
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Rolle		964498784	Namsskogbyg AS		Namsskogveien 10				
Tiltakshaver			Namsskogbyg AS		7890 NAMSSKOGAN				





Areal og koordinater

Areal: 1 304

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7202746 Øst: 698489

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon			
1	7202721,61	698496,70	20,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7202726,50	698476,61		Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
3	7202727,95	698470,22	6,55	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
4	7202777,47	698483,21	51,20	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7202765,65	698507,84	27,32	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			45,43				

AREALBRUKSKATEGORIER, BESTEMMELSER OG GENERELLE RETNINGSLINJER

N 7 215 000

Det som i det følgende inngår i heltrukne rammer er rettslig bindende bestemmelser.

Det som i det følgende inngår i stiplede rammer er retningslinjer

BYGGEOMRÅDER (PBL. § 20-4 NR 1)

Bestemmelser til byggeområder:

- I områdene F1, F4, F7, F8, F10, F12, og F15 kan ikke utbygging skje før det foreligger bebyggelsesplan
- I områdene F2, F3, F5, F6, F9, F11, F13 og F14 kan ikke utbygging skje før det foreligger reguleringsplan

Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 50 meter



EKSISTERENDE (REGULERTE) BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

#	Sted	Antall	Grunneier	Status
R1	Mellingsvatn	5	Erling Dahle	Utbygd
R2	Mellingen h.omr	7	Statsskog SF	Utbygd
R3	Smalvatn	5	Ragnar Smalås	Utbygd
R4	Mellingselva	10	Ragnar Smalås	Utbygd
R5	Storfisktjønn	4	Kjell Sklett	Utbygd
R6	Bjønnodden	10	Kjell Sklett	9 tomter solgt. 7 hytter bygd
R7	Naustbukta del I	18	Norske skog/Sklett	Reg. plan godkjent 2002
R8	Tunnsjødal	10	Norske skog	Bygd 2 hytter

N 7 207 500



FRAMTIDIG BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER

Framtidige byggeområder for fritidsboliger er vist med nummer F 1, F 2 osv. Maksimalt antall fritidsboliger for hvert område er som følger:

#	Sted	Antall	Grunneier	Status
F1	Smalåsen	7	Unni Helen Abel	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F2	Mellingsvatn utv	4	Statsskog	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F3	Mellingsvatn øst	2	Statskog	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F4	Fløan	7	Jarle Fløan	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F5	Mellingsvatn utv	5	Jarle Fløan	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F6	Mellingselva utv	5	Ragnar Smalås	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F7	Steinfjellet	4	Oddmund Mellingen	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F8	Brekkvatnet vest	5	Statsskog SF	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F9	Brekkvatnet	9	Statsskog SF	Reg. plan under behandling
F10	Fossmoen	6	Rune Haugbjørg	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F11	Trones	4	Norske Skog	Ikke igangsatt reg. arbeid (Gammel)
F12	Sønningsvatn	5	Norske Skog	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F13	Tunnsjøflyan	15	Norske Skog	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F14	Skorovatn	30	Norske Skog	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny)
F15	Storvatnet	9	Norske Skog	Ikke igangsatt reg. arbeid (ny lok.)

N 7 200 000

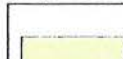


SKYTEBANER

Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak nevnt i pbl §§ 81,84,86a, 86b og 93 samt fradeling til slikt formål før de inngår i reguleringsplan

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 20-4 NR 2)

LNF-OMRÅDER UTEN BESTEMMELSER OM SPREDT BEBYGGELSE



I disse områdene er landbruks-, natur- og friluftsinnteressene så viktige at det ikke tillates oppført nye bolighus, fritidshus eller andre bygninger som ikke har

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

(PBL. § 20-4 NR 2)

LNF-OMRÅDER UTEN BESTEMMELSER OM SPREDT BEBYGGELSE

	I disse områdene er landbruks-, natur- og friluftinteressene så viktige at det ikke tillates oppført nye bolighus, fritidshus eller andre bygninger som ikke har tilknytning til stedbunden næring. For enkle tiltak til friluftsmål kan det søkes dispensasjon fra disse bestemmelsene.
---	--

LNF-OMRÅDER MED BESTEMMELSER OM SPREDT BEBYGGELSE

(PBL § 20-4, 1. ledd)

	I område B1, B2, B3, B4, B5 og B6 tillates spredt boligbebyggelse av inntil 4 enheter per område i planperioden om følgende kriterier er oppfylt: ✓ inntil 500 m fra off veg ✓ ikke lokalisering i reindriftens flytteleier ✓ ikke lokalisering nærmere vassdrag enn 100 meter ✓ ikke lokalisering på dyrka jord
	I område H1, H2, H3, H4 tillates spredt fritidsbebyggelse av inntil 4 enheter per område i planperioden om følgende kriterier er oppfylt: ✓ inntil 500 m fra off veg ✓ ikke lokalisering i reindriftens flytteleier ✓ ikke lokalisering nærmere vassdrag enn 100 meter ✓ ikke lokalisering på dyrka jord
	I område BH1 tillates spredt bolig- og fritidsbebyggelse av inntil 4 enheter i planperioden om følgende kriterier er oppfylt: ✓ inntil 500 m fra off veg ✓ ikke lokalisering i reindriftens flytteleier ✓ ikke lokalisering nærmere vassdrag enn 100 meter ✓ ikke lokalisering på dyrka jord

For utbygging som medfører gruppebebyggelse av mer enn tre boliger/hytter, kreves det bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Gruppebebyggelse defineres som hytter/boliger som innbyrdes ligger innenfor en radius på 75 meter. Innenfor alle områder tillates frittliggende fritidsboliger med maksimal mønehøyde 7 meter og med grunnflate inntil 100 kvm inkludert eventuelt uthus på inntil 10 kvm.

Veiledende retningslinjer for behandling av byggesaker i LNF- områder med bestemmelser om spredt bebyggelse:

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

- Bebyggelse i disse områdene som oppfyller kravene stilt ovenfor anses klart gjennom arealplan og sendes ikke på høring til regionale myndigheter men behandles kun som byggesak
- Rammeplan for avkjørsler legges til grunn ved vurdering av nye boliger og fritidsbebyggelse
- Bebyggelse skal ikke lokaliseres over skoggrensa
- Det skal unngås å lokalisere bebyggelse i områder som er viktig for ivaretagelse av biologisk mangfold



OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, andre ledd)

Bestemmelser til områder for råstoffutvinning:

Ved utvidelse av eksisterende og etablering av nye områder for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§, 84, 86a, 96 og 93 bokstav i, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.



OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, andre ledd)

N 7 177 500

Bestemmelser til områder for råstoffutvinning:

Ved utvidelse av eksisterende og etablering av nye områder for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§, 84, 86a, 96 og 93 bokstav i, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For mindre grustak i forbindelse med jord- og skogbruksdrift skal melding og søknad om omdisponering behandles av kommunen før tiltak iverksettes.

Nr.	Sted	Grunneier	Råstoff	Status
M1	Namstad	Namstad/Statsskog	Massetak grus	I drift
M2	Løvmoen	Gulliksen	Massetak grus	Eksisterende
M3	Smalvatn	Statsskog	Krystallkvarts	Ikke kartlagt
M4	Tronesmoan	Siv Anita Lindsetmo	Massetak grus	I drift
M6	Tunnsjødal/Kjelmoen	Statsskog	Massetak grus	Ikke i drift
M7	Finnvollan	Statsskog/private	Aplitt	I drift
M8	Finnvollan	Statsskog/private	Aplitt	Framtidig
D1	Dausjøen	Norske Skog	Gråbergstipp	Eksisterende

N 7 170 000

Deponi av gråbergstipp i Dausjøen etter gruvedrift i Skorovass.

I gruvefjellet er den gamle gruva fylt opp med vann.

Veiledende retningslinjer til områder for råstoffutvinning:

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

- Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 5 år. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen et år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.

BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 20-4, nr 4)

EKSISTERENDE BÅNDLAGTE OMRÅDER



Båndlegging etter naturvernloven (Børgefjell, Storbjørhusdalen, Langtjønnå og Råmyra)

N 7 162 500



Båndlegging etter lov om kulturminner



Båndlagt etter vassdragsloven (Varig Verna Vassdrag) Lindseta med nedbørsområde

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, nr 6)



Kraftgate

MOTORFERDSEL I UTMARK

Løypetraseer har ikke rettsvirkning. Hjemmel for eventuell bruk av traseene må være på plass før de kan tas i bruk



Eksisterende isfiskeløype Namsskogan- Langtjønna



Planlagt rekreasjonsløype Trones-Røyrvik-Stora Blåsjön

SAKSBEHANDLING/DISPENSASJONER

Kommunens planutvalg har anledning til å gi dispensasjoner fra planen iht. pbl § 7 når særlige grunner foreligger. Ved dispensasjonssaker skal sektormyndighetene hvis interesser berøres gis anledning til å uttale seg før evt. dispensasjonsvedtak gjøres.

Veiledende retningslinjer ved saksbehandling av dispensasjonssaker:

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Inngrep (herunder ny bebyggelse) bør ikke plasseres:

- på dyrka mark
- lenger enn 500 m fra off veg
- i reindriftens flytteleier
- nærmere vassdrag enn 100 meter

RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

I byggeområder og i LNF områder skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra E6, riks og fylkesveier kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Kriteriene for Statens Veivesen sine holdningsklasser er:

I. MEGET STRENG HOLDNING

a. E6 gjennom hele kommunen

- Veien skal i prinsippet være avkjørselsfri. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

II. STRENG HOLDNING

a. Ingen soner i Namsskogan

III. LINDRE STRENG HOLDNING

RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

I byggeområder og i LNF områder skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra E6, riks og fylkesveier kan skje i samsvar med rammpplan for avkjørsler. Kriteriene for Statens Veivesen sine holdningsklasser er:

I. MEGET STRENG HOLDNING

a. E6 gjennom hele kommunen

- Veien skal i prinsippet være avkjørselsfri. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

II. STRENG HOLDNING

a. Ingen soner i Namsskogan

III. MINDRE STRENG HOLDNING

Gjelder riksveier

a. Grøndalskrysset-Skorovas

b. Grøndalskrysset-Lassemoen stasjon

c. Brekkvasselv- Røyrvik grense

- Hovedavkjørsel kan gis når den oppfyller de tekniske krav. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål gis.

IV. LITE STRENG HOLDNING

Alle fylkesveier og kommunale veier

a. Finnvollidal

b. Alle kommunale veier

- Avkjørselstillatelse gis normal der tekniske krav til avkjørselutformingen oppfylles

Kartgrunnlag
Plandata er
Digitalisering
Ekvidistanse
Karttrastol



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinfjellveien 324
7890 NAMSSKOGAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@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