



aktiv.

Øybekkveien 43, 7882 NORDLI

**Flott beliggende fritidseiendom
ved Sandsjøen. I 2 soverom I
Bilveg frem I Strøm I Kort veg til
Sverige.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Årlig festeavgift: Kr 2 239,-
Selger: Ivar Håkon Sklet
Anne Birgitte Steinsli Sklet

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 53/63 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1708250219

Din nye hytte?

Anders Borgsø v/Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Øybekkveien 43.

Godt vedlikeholdt fritidseiendom beliggende nært fiskevann og flotte tur/friområder.

Mulighet for tilkobling til løypenett til scooterled som går videre inn i Sverige.

Hytta kan om ønskelig tas over på kort varsel.

Verdt å merke seg:

Innlagt strøm
Vann og avløp
Bilveg frem
Kort veg til Sverige
Nærhet til jakt og fiskeområder

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	67
Tinglyst festekontrakt	69
Tegninger mottatt fra kommunen	73
Kommunale avgifter	76
El-opplysninger fra Tensio	77
Matrikkelbrev	78
Situasjonskart	87
Reguleringsbestemmelser	88
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 10 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Ikke målbare arealer

Areal på hems er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at vinduer på soverom på hems ikke er godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift.

Boliger/fritidsboliger med flere plan skal ha en hovedrømningsvei fra alle plan.

Dette kan være innvendig trapp. I tillegg skal alle plan som ligger over eller under bakkeplan, ha alternative rømningsveier fra annethvert rom med mulighet for fast opphold.

Hovedregelen er at en hems må tilfredsstille krav til rømningsvei hvis den brukes som et sove- eller oppholdsrom, uavhengig av om arealet er "målbart" i tradisjonell forstand (som P-rom).

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt.

Grunneier/bortfester: Ulvig Kiær

Årlig festeavgift: kr. 2.772,- (opplyst av selger)

Regulering av festeavgift: (ikke mottatt svar fra bortfester)
Neste regulering av festeavgift: (ikke mottatt svar fra bortfester)
Festekontrakten utløper 29.06.2070
Forkjøpsrett: (ikke mottatt svar fra bortfester)
Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja
Festekontrakten utløper i 29.06.2070. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Det er pr. salgsoppgavedato ikke mottatt opplysninger fra grunneier og ovennevnte opplysninger er hentet fra selgers kvittering for betalt festeavgift og fra festekontrakten. Eventuelt transportgebyr til grunneier og andre opplysninger som ikke kommer frem er kjøpers risiko og ansvar.

Lett skrånet naturtomt med skjermede omgivelser. Fin utsikt utover Sandsjøen.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 239

Beliggenhet

Øybekken hyttefelt ligger i flotte naturomgivelser, ca. 1,1 mil fra Lierne Gjestegård med skianlegg i Nordli og bare 3 mil fra grensen til Sverige.
Det er ca. 150 meter ned til Sandsjøen som har fine fiske- og bademuligheter.

Adkomst

Adkomst fra FV 765 og deretter fra godkjent avkjørsel, deretter privat vei i hyttefelt, Øybekken hyttefelt Holand.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Takkonstruksjon:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer. Tekket med torv. Renner, nedløp i plast.

Yttervegger:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Oppført som isolert bindingsverk, kledd med liggende villmarkskledning.

Vinduer/ytterdører:

Hytten har tradisjonelle hyttevinduer med trekarmer og koblet glass.

Kombinasjonsvindu på hems med 2-lags glass. Ytterdører i treverk med et lite glassfelt på hoveddør. Altandør med høy brystning.

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:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taket er tekket med torv.

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

Normal levetid på torvtak: 30-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et torvtak fra 1990 er sannsynligvis bygd med materialer som var standard på den tiden. Den gang var det vanlig med takbelegg og membraner som ikke hadde den samme kvaliteten eller levetiden som dagens moderne produkter. Med en forventet levetid på 25-50 år for et moderne undertak, vil et 35 år gammelt tak nærme seg eller ha passert sin tekniske levetid.

Vinduer

Hytten har i hovedsak tradisjonelle hyttevinduer med koblet glass.

På hems er det kombinasjonsvindu mot sør med fastglass og ruter med toppsving
åpningsfunksjon, 2-lags glass.

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og
luftespalte på omramming.

Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dører

Dekorativ hyttedør, utført i en rustikk stil med et lite glassfelt.

Enkel boddør i malt trevek.

Altandør med høy brystning

Enkel funksjonstest utført på dører.

Normal levetid på ytterdører i tre: 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger stivner over tid, dette medfører en
svækkelse av isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre ytterdører har dårlig isolasjonsevne og mangelfull tetting.

Det betyr at det er et vesentlig varmetap på eldre ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og ved inngangsparti til altan oppført i impregnert trevirke, vendt mot
syd og øst på ca. 39 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 80 cm.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter registreres på de lengste søylene mot sør.

Bjelkelag har langt overheng over drager som vil gi nedbøyning i gulvet.

Krav til rekkverkshøyde var på oppføringstidspunktet 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Ukjent oppbygging.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.

Dette er en eldre hytte der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe svikt på gulv rundt kjøkkenareal, mulig underdimensjonert gulv.

Det registreres ekstra trebjelke under bjelkelag som er ment å bedre situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En bjelkelagssvikt, selv om den er liten kan indikere en strukturell feil som krever oppmerksomhet og faglig vurdering. Det bør vurderes å etablere bedre understøttelse av bjelkelag.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Teknisk levetid kobber: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Teknisk levetid avløpsrør i PP, PEH: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Ventilasjon

Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet krav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil normalt være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert veggventiler på hytta.

Selv om det primært var naturlig ventilasjon som var normen på oppføringstidspunktet, var det en forutsetning at det fantes åpninger for lufttilførsel og avtrekk, som for eksempel ventiler i vegger eller himling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

En hytte uten noen form for ventilasjonsåpninger ville ikke oppfylle det grunnleggende funksjonskravet om tilførsel av frisk luft og utlufting av fuktighet.

Dette ville føre til et dårlig inneklima, og øke faren for fuktskader, kondens, mugg og råte i konstruksjonen.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter, plassert i knerom på hems.

Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.

Type: OZO 16R 120

Sikkerhetsventilen er lekkasjesikret med eget utløp til badet under.

Det er ikke sluk på rommet berederen står på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Eldre varmtvannstanker har høyere risiko for å lekke og føre til vannskade.

Det er derfor anbefalt å bytte berederen allerede etter 15 år.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i utvendig bod med automatsikringer og 7 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning.

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet.

I følge eier ble det foretatt en kontroll fra DLE på det elektriske anlegget i 2022.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på anlegget.

Rapport ikke fremvist.

Generell kommentar:

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

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

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

Forhold som har fått TG3:

Bad

Generell

Våtrom fra byggeår med keramiske fliser på gulv og lakkert trepaneler på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Utslagsvask i rustfritt stål
- Varmekabler på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er ikke bygget i tråd med dagens krav (TEK17) til fuktsikring. I 1990 var det ikke et krav om kontinuerlig membran bak veggplater på våtrom, og fukt vil derfor kunne trenge inn i veggkonstruksjonen. Trepanel er et fuktfølsomt materiale som lett kan trekke til seg fukt, noe som øker risikoen for råteog muggsoppskader bak overflatene.

Manglende dokumentasjon for utførelse av fuktsikring (som ville vært nødvendig i dag) og materialbruken (trepanel) gjør at det er en betydelig risiko for at det er skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader vil ikke være synlige under en enkel visuell befarings.

Rommet anses å ha nådd eller passert sin normale brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utette våtrom kan forårsake fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Lierne Takst og Eiendomsservice v/André Solberg, datert 20.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: utendørs på vegg.

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

Beskrivelse: Utvendig maling, kitting av balkongdør og vinduer, påfyll av på tak.

Pkt. 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? Ja

Beskrivelse: nabovarsel om bygging av naust.

Innhold

1. etasje:

Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom. Bod.

Hems:

Soverom, loftstue/galleri.

Standard

Gulv:

Gulv består i hovedsak av lakkert furugulv.

Keramiske fliser på bad.

Vegger:

Veggflater i hovedsak ubehandlet trepaneler.

Stående villmarkspanel på stue/kjøkken og gang.

Liggende trepaneler på bad, soverom og rom på hems.

Tak/himling:

Himlinger med ubehandlet trepanel.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Lierne Takst og Eiendomsservice v/André Solberg, datert 20.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2022 - Yttervegger Utvendig kledning malt

2022 - Vann og avløp Hyttevelets vannanlegg betydelig oppgradert

2023 - Elektrisk anlegg Lader for EL-bil montert + noe mindre innvendige tilleggsarbeid

2024 - Takkonstruksjon Påfyll av ny torv på tak

Parkering

Oppstillingsplass ved hytten.

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 890 000

Kommunale avgifter

Kr 8 215

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, kloakkavgift samt eiendomsskatt.

Årlig avgift feiing/tilsyn kr. 460,- kommer i tillegg.

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 246 158

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 4 500

Velforening

Øybekke Hytteeierforening.

Årlig avgift dekker vann og brøyting. (opplysninger mottatt fra selger)

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 18, bruksnummer 2, festenummer 33 i Lierne kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5042/18/2/33:

01.10.1990 - Dokumentnr: 7441 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 500

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 2 248

Bestemmelser om regulering av leien

20.09.1990 - Dokumentnr: 7096 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5042 Gnr:18 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 258146 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1738 Gnr:18 Bnr:2. Gjelder denne registerenheten med flere .

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, men tatt i bruk. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Vei:

- Adkomst fra FV 765 og deretter fra godkjent avkjørsel, deretter privat vei i hyttefelt, Øybekken hyttefelt Holand.

Vann og avløp:

- Privat, innlagt vann
- Kommunalt avløpsanlegg

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (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))

48 600 (Omkostninger totalt)

64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 957 300 (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 48 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf (Dronefoto koster ca. 6000,-)
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 950

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

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

10.09.2025





















Plantegning

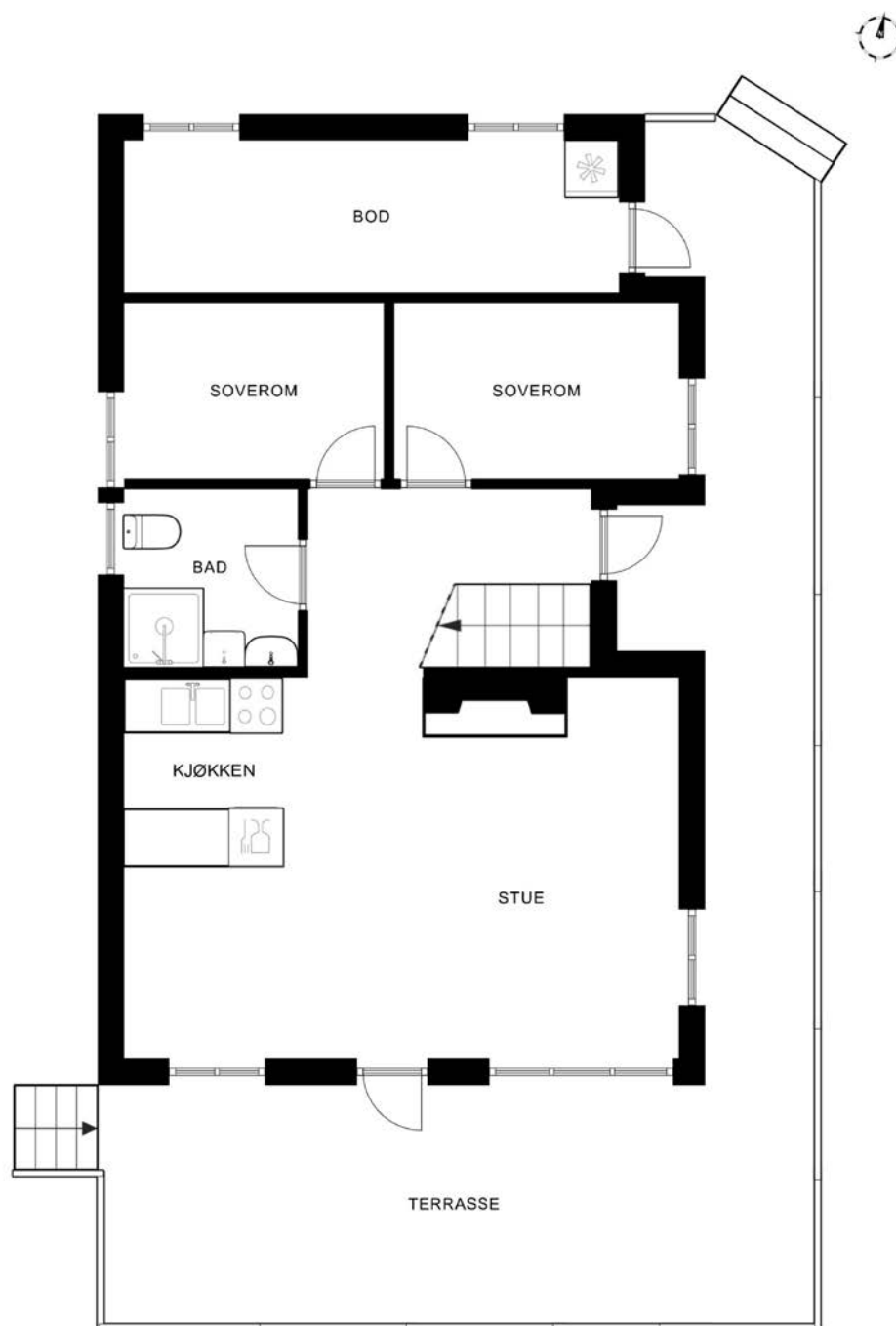


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

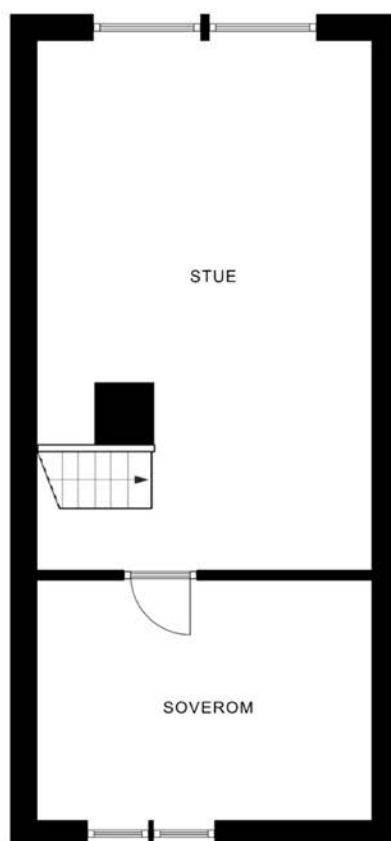


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens beste lokalbank - for deg - der du er!

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Øybekkveien 43, 7882 NORDLI

 LIERNE kommune

gnr. 18, bnr. 2, fnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 20816-1090

Referansenummer: WS8153

Foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS

Vår ref:



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

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.

Har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 - Sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering
- Naturskade
- Energirådgiver (ENOVA)

Systemer:

- in4mo
- Simien 6
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

Uavhengig Takstingeniør

andre@liernetakst.no

916 67 112



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten fremstår i normalt god stand og normalt godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Bad anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstiller dagens krav til oppbygging av våtrom.

VV-bereder bør skiftes da den er over 35 år og utgjør en viss risiko på grunn av alder.

Forsterkninger av deler av bjelkelaget bør vurderes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer.
Tekket med torv.
Renner, nedløp i plast.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med liggende villmarkskledning.

VINDUER/YTTERDØRER:

Hytten har tradisjonelle hyttevinduer med trekarmen og koblet glass.
Kombinasjonsvindu på hems med 2-lags glass.
Ytterdører i treverk med et lite glassfelt på hoveddør.
Altandør med høy brystning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Gulv består i hovedsak av lakkert furugulv.
Keramiske fliser på bad.

VEGGER:

Veggflater i hovedsak ubehandlet trepaneler.
Stående villmarkspanel på stue/kjøkken og gang.
Liggende trepaneler på bad, soverom og rom på hems.

TAK/HIMLING:

Himlinger med ubehandlet trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Våtrom fra byggeår med keramiske fliser på gulv og lakkert trepaneler på vegger og ubehandlet trepanel i himling.
Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Utslagsvask i rustfritt stål
- Varmekabler på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel hytteinnredning med lakkerte fronter og heltre benkeplate.
Innredningen har nedfelt kjøkkenservant, liten komfyr med to kokesoner og et mindre kjøleskap under benkeplate.
Mekanisk avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i utvendig bod med automatsikringer og 7 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Skjult fordeling.

VV-BEREDER:

Varmtvannsbereder på 116 liter plassert på knerom på hems.
Bereder fra 1989

VENTILASJON:

Hytten har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte) kun naturlig ventilasjon i gjennom åpning av vinduer.

VANN OG AVLØP:

Vannledninger av kobber.
Synlige avløpsrør i plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festet tomt med gruslagt adkomst.
Lett skrånet naturtomt.
Oppsatt Eiendommen har gode lys/solforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

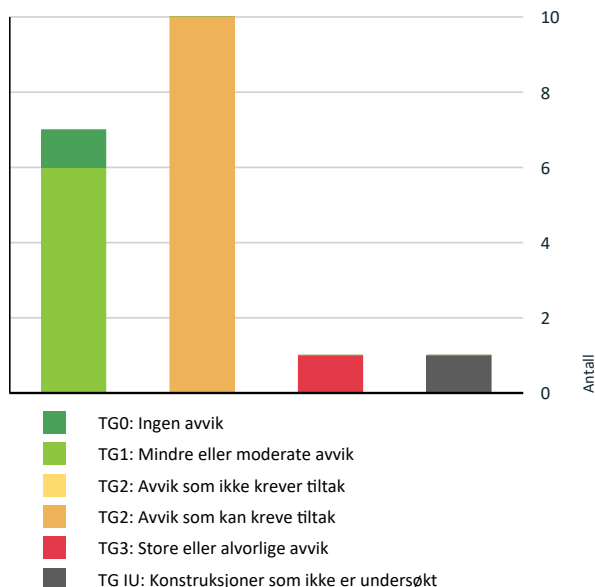
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

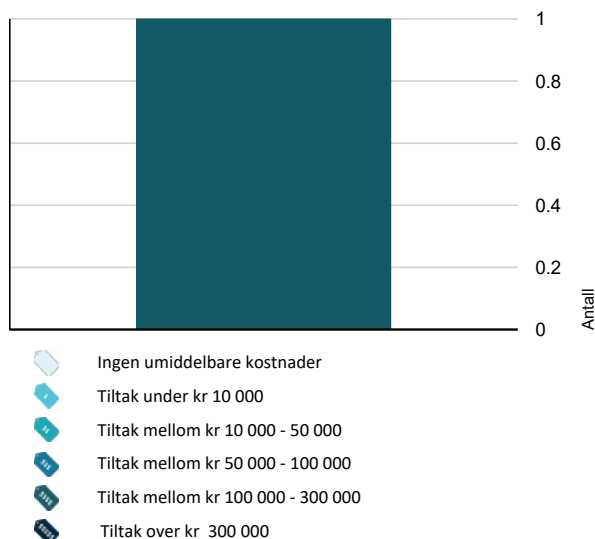
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1991

Kommentar

Innhentet fra matrikkel

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Innlagt strøm og vann. EL-billader

Oppvarming med elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

Vedlikehold

Hytten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2022	Yttervegger	Utvendig kledning malt
2022	Vann og avløp	Hyttevelets vannanlegg betydelig oppgradert
2023	Elektrisk anlegg	Lader for EL-bil montert + noe mindre innvendige tilleggsarbeid
2024	Takkonstruksjon	Påfyll av ny torv på tak

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

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

Normal levetid på torvtak: 30-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Et torvtak fra 1990 er sannsynligvis bygd med materialer som var standard på den tiden. Den gang var det vanlig med takbelegg og membraner som ikke hadde den samme kvaliteten eller levetiden som dagens moderne produkter. Med en forventet levetid på 25-50 år for et moderne undertak, vil et 35 år gammelt tak nærme seg eller ha passert sin tekniske levetid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med liggende villmarkskledning.

Kledningen fremstår forholdsvis godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Normal levetid på utvendig trekledning: 20-60 år

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Normal bruksslitasje.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Hytten har i hovedsak tradisjonelle hyttevinduer med koblet glass.

På hems er det kombinasjonsvindu mot sør med fastglass og ruter med toppsving åpningsfunksjon, 2-lags glass

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming.
Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TG 2 Dører

Dekorativ hyttedør, utført i en rustikk stil med et lite glassfelt

Enkel boddør i malt trevek.

Altandør med høy brystning

Enkel funksjonstest utført på dører.

Normal levetid på ytterdører i tre: 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger stivner over tid, dette medfører en svekkelse av isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre ytterdører har dårlig isolasjonsevne og mangelfull tetting.
Det betyr at det er et vesentlig varmetap på eldre ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og ved inngangsparti til altan oppført i impregnert trevirke, vendt mot syd og øst på ca. 39 m².
Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.
Rekkverkhøyde målt til 80 cm.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter registreres på de lengste søylene mot sør.
Bjelkelag har langt overheng over drager som vil gi nedbøyning i gulvet.
Krav til rekkverkhøyde var på oppføringstidspunktet 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

GULV:

Gulv består i hovedsak av lakkert furugulv.
Keramiske fliser på bad.

VEGGER:

Veggflater i hovedsak ubehandlet trepaneler.
Stående villmarkspanel på stue/kjøkken og gang.
Liggende trepaneler på bad, soverom og rom på hems.

TAK/HIMLING:

Himlinger med ubehandlet trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Ukjent oppbygging.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.
Dette er en eldre hytte der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe svikt på gulv rundt kjøkkenareal, mulig underdimensjonert gulv.
Det registreres ekstra trebjelke under bjelkelag som er ment å bedre situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En bjelkelagssviikt, selv om den er liten kan indikere en strukturell feil som krever oppmerksomhet og faglig vurdering. Det bør vurderes å etablere bedre understøttelse av bjelkelag.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår med keramiske fliser på gulv og lakkert trepaneler på vegger og ubehandlet trepanel i himling. Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Utslagsvask i rustfritt stål
- Varmekabler på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er ikke bygget i tråd med dagens krav (TEK17) til fuktsikring. I 1990 var det ikke et krav om kontinuerlig membran bak veggplater på våtrom, og fukt vil derfor kunne trenge inn i veggkonstruksjonen. Trepanel er et fuktfølsomt materiale som lett kan trekke til seg fukt, noe som øker risikoen for råte- og muggsopp-skader bak overflatene.

Manglende dokumentasjon for utførelse av fuktsikring (som ville vært nødvendig i dag) og materialbruken (trepanel) gjør at det er en betydelig risiko for at det er skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader vil ikke være synlige under en enkel visuell befaring.

Rommet anses å ha nådd eller passert sin normale brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utette våtrom kan forårsake fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel hytteinnredning med lakkerte trefronter og heltre benkeplate.

Innredningen har nedfelt kjøkkenservant, liten komfyr med to kokesoner og et mindre kjøleskap under benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesone med kullfilter.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Flexit

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert. Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert. Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tettesteorninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Teknisk levetid kobberrør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år
Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år
Teknisk levetid avløpsrør i PP, PEH: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet krav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil normalt være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert veggventiler på hytta.

Selv om det primært var naturlig ventilasjon som var normen på oppføringstidspunktet, var det en forutsetning at det fantes åpninger for lufttilførsel og avtrekk, som for eksempel ventiler i vegger eller himling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

En hytte uten noen form for ventilasjonsåpninger ville ikke oppfylle det grunnleggende funksjonskravet om tilførsel av frisk luft og utlufting av fuktighet. Dette ville føre til et dårlig inneklima, og øke faren for fuktskader, kondens, mugg og råte i konstruksjonen.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter, plassert i knerom på hems.

Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.

Type: OZO 16R 120

Sikkerhetsventilen er lekkasjesikret med eget utløp til badet under.

Det er ikke sluk på rommet berederen står på.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Eldre varmtvannstanker har høyere risiko for å lekke og føre til vannskade.

Det er derfor anbefalt å bytte berederen allerede etter 15 år.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i utvendig bod med automatsikringer og 7 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

4.

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja I følge eier ble det foretatt en kontroll fra DLE på det elektriske anlegget i 2022.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på anlegget.

Rapport ikke fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

Branntekniske forhold

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

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

En fritidsbolig med en boenhet regnes som en brannselle.

Det er derfor ingen brasellebegrensende konstruksjoner og vurderer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Iht. NGU sine kartlag er ingen avvik/risiko avdekket for grunnforholdene.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Hytten er oppført på peler og vil ikke ha samme behov for fuktsikring og drenering som på et bygg med grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Hytten er oppført på peler av lettklinkerblokk.

TG 0 Terrengforhold

Hytten står på peler og tomten skråner under hele bygget.

Det ligger ikke til rette for større vannansamlinger under hytta som kan føre til problemer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

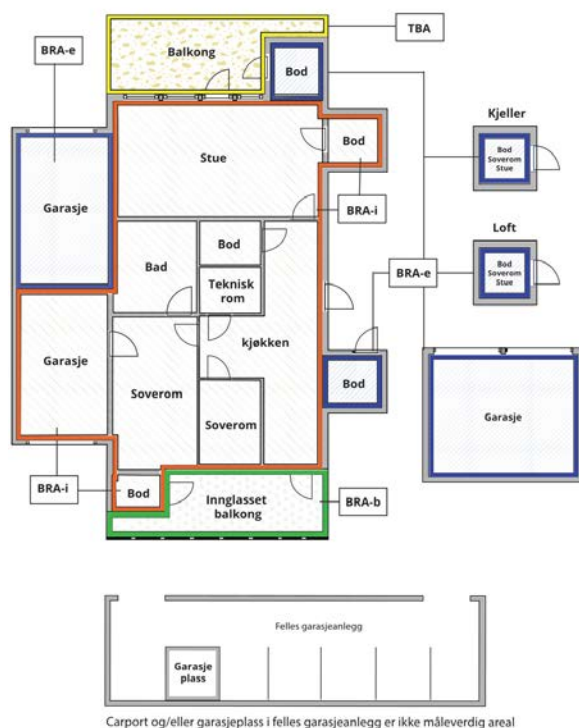
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53	10		63	39
Hems					
SUM	53	10			39
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2	Bod	
Hems	Soverom, Loftstue/Galleri		

Kommentar

Areal på hems er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: (se Tilbygg/modernisering)

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at vinduer på soverom på hems ikke er godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift. Boliger/fritidsboliger med flere plan skal ha en hovedrømningsvei fra alle plan. Dette kan være innvendig trapp. I tillegg skal alle plan som ligger over eller under bakkeplan, ha alternative rømningsveier fra annethvert rom med mulighet for fast opphold.

Hovedregelen er at en hems må tilfredsstillende krav til rømningsvei hvis den brukes som et sove- eller oppholdsrom, uavhengig av om arealet er "målbart" i tradisjonell forstand (som P-rom).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	André Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5042 LIERNE	18	2	33	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Øybekkveien 43							
Hjemmelshaver							
Sklet Anne Birgitte Steinsli, Sklet Ivar Håkon							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øybekken hyttefelt ligger i flotte naturomgivelser, ca. 1,1 mil fra Lierne Gjestegård med skianlegg i Nordli og bare 3 mil fra grensen til Sverige. Det er ca. 150 meter ned til Sandsjøen som har fine fiske- og bademuligheter.

Adkomstvei

Kort stikkvei fra fylkesvei Muruveien nr. 74. Veien er sperret med bom.
Nylig gruset oppstillingsplass ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk tilhørende Øybekken hyttevel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse iht. kommunal info.

Om tomten

Festet tomt på 0 m² (punktfeste)
Grunneier: Ulvig Kiær AS

Lett skrånet naturtomt med skjermede omgivelser.
Fin utsikt utover Sandsjøen.

Tinglyste/andre forhold

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Gjelder feste, festetid 80 år.
Inngått 01.10.1990

PANTEDOKUMENT
Pantlaver: Grong Sparebank
Beløp: 1 400 000,-
Registrert: 09.11.2015

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Planskisse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når

det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. minimumskravene i Forskrift til Avhendingsloven.

Bygningsdeler som ikke omfattes av minimumskravene kan likevel undersøkes hvis oppdragsgiver ønsker dette, mot tillegg i prisen.

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, vil besiktigelsen kun baseres på det som er synlig.

Under punktet Tilbygg / modernisering, baseres all informasjon her på eiers/oppdragsgivers opplysninger gitt i egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250219	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Birgitte Steinsli Sklet	Ivar Håkon Sklet
Gateadresse	
Øybekkveien 43	
Poststed	Postnr
NORDLI	7882
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250219

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El lader bil, armatur over speil og taklys to soverom

Arbeid utført av

Grong Elektro

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

Beskrivelse

El anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utendørs på vegg

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvendig maling, kitting av balkongdør og vinduer, påfyll av på tak

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

Beskrivelse

nabovarsel om bygging av naust

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250219

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: 1708250219

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Birgitte Steinsli Sklet	1ab0e5cd8ad204beb52d 598708ae483ea53bb8cc	18.08.2025 16:19:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar håkon Sklet	d582dd21cb54c44f369a1 3b090ff3270aba0b44e	10.09.2025 06:16:49 UTC	Signer authenticated by One time code

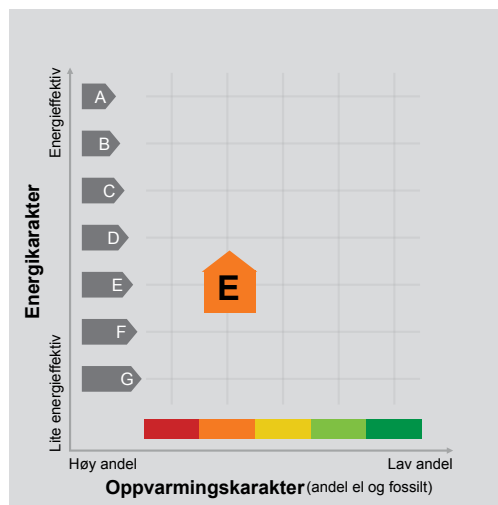
Document reference: 1708250219

- 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	Øybekkveien 43
Postnummer	7882
Sted	NORDLI
Kommunenavn	Lierne
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	33
Bygningsnummer	10947138
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157472
Dato	20.08.2025



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1991
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 kjøleskap 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Øybekkveien 43

Høyde over havet

422 m



Offentlig transport

Eide Linje 610	7 min 8.3 km
Smevika Linje 610	8 min 9.4 km

Avstand til byer

Namsos	1 t 54 min
Steinkjer	1 t 58 min
Trondheim	3 t 45 min

Ladepunkt for el-bil

EVBox Heggvollveien 1	10 min
-----------------------	--------

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Lierne Skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 1

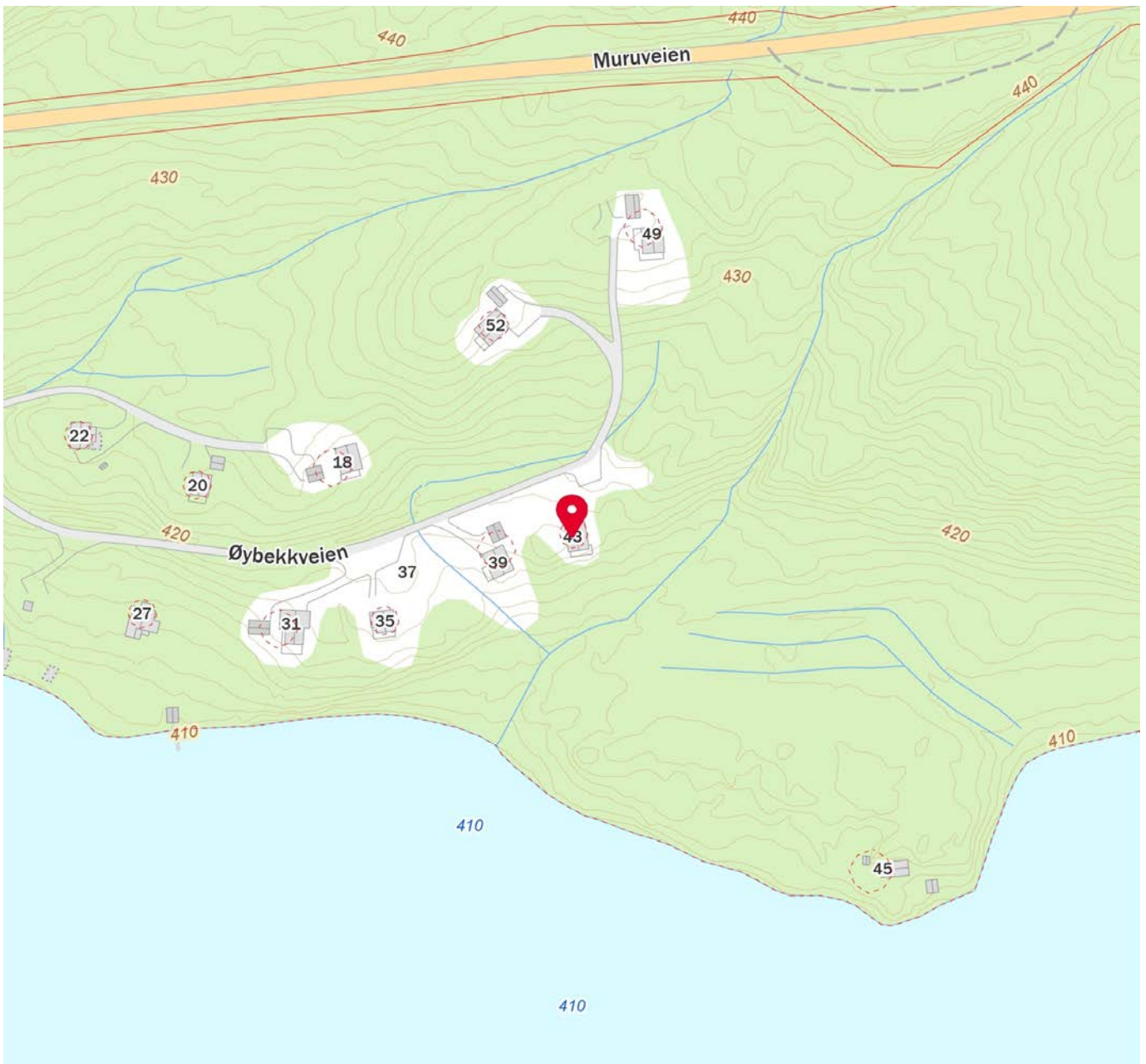
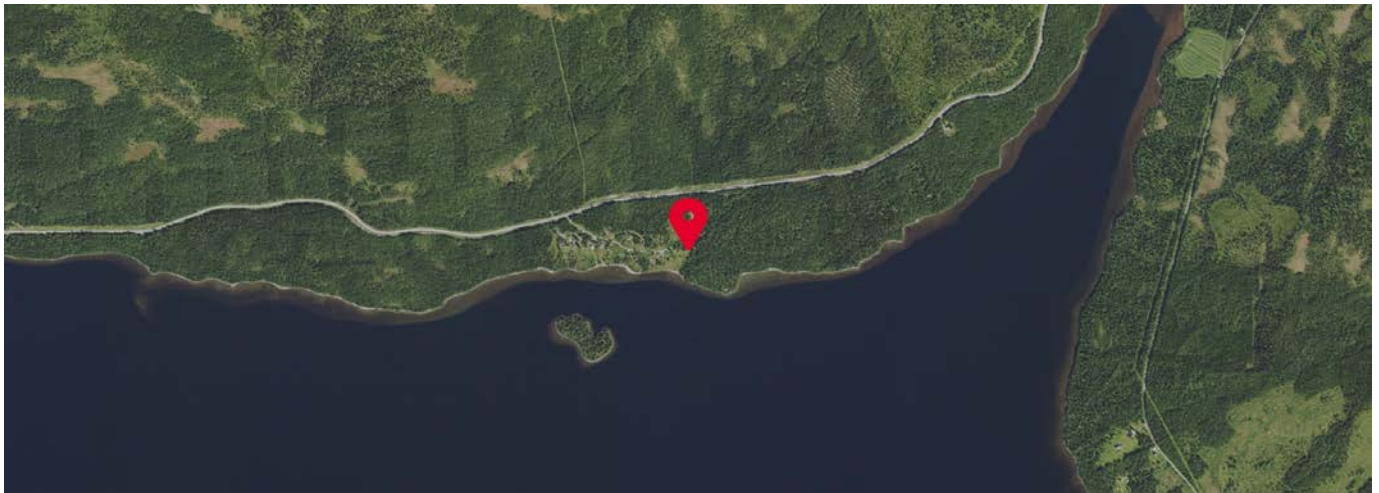


Sport

Lierne idretts Fotball, friidrett, sandvolleyball	10 min 11.5 km
Stortangen idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 11.6 km

Dagligvare

Matkroken Lierne Post i butikk, PostNord	11 min 11.9 km
Matkroken Kvelibua	20 min



DAGBOKFØRT

01.01.90 . 7441

SORENSK IVEREN I person nr.

Mellom A/S Van Severen & Co.ltd. NAMDAL
adr.: 7800 NAMSOS
eier av Holand gnr. 18 bnr. 2
i Lierne kommune, heretter kalt eieren og
Olga Strand person nr.
adr.: Formofoss, 7870 GRONG , heretter kalt
festeren, er det i dag inngått følgende

F E S T E K O N T R A K T**§ 1. Tomta.**

Festeren leier en hyttetomt som punktfeste av eierens eiendom

Holand gnr. 18 bnr. 2 festenr. 33

Tomta har nr. 22 i planen for Øybekken
Hyttegrens. Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t.
reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet 27.6.1990

- A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området
og har fått koordinatene X = 717400 , Y= 27000
- B. Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1.500,- som betales
forskuddsvis og senest innen 31.12 året forut.
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften
kr. 750,- for den gjenværende del av første kalenderår og
forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med
første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i
konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker
konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er
inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumpris-
indeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den
indeks som avløser konsumprisindeksen.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden
av festeavgiften ,jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene med
kr. 40.000,- .

§ 4. Avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller
kommunen for utført renovasjon og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold
av veg, snøbrøyting og drift av vannanlegg - anslagsvis
kr. 1.000,- for første år.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år i takt med
virkelige kostnader.



Doknr: 7441 Tinglyst 01.10.1990 Emb 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte med maks størrelse 90 m² og vedbod 10 m² som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. Forøvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt. Tegninger for bebyggelsen skal godkjennes av bortfester og bygningsråd.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen. Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter. Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v., jfr. Lov om motorisert ferdsel i utmark og kommunale regler om slik ferdsel. Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomte/hytta, så som vareslag, herbergsvirksomhet o.l.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert _____ er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye

fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m.v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Hvis festeren ønsker å overdra ubebyggt tomt kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avviklet hvis det ikke er ført opp hytte på tomten innen 3 år. Bestemmelsene i denne paragraften gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt og det ikke er enighet om ny kontrakt, gjelder bestemmelsene om avvikling i tomtefestelovens § 19, 20 og 21.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdslovens § 3 pkt. 9. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 - to - uker fra mottatt påkrav. Vesentlig mislighold kan også være unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 - en - måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene. For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5% rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav og innbetaling og inntil betaling finner sted. Før eieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle pantavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1 - en - måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

§ 14. Panterrettigheter - heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 - tre - års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det

her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysing.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysing dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i Namdal oppnevner 3 - tre - voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18.

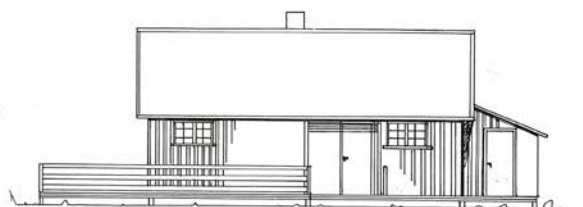
Fester forplikter seg til å bebygge tomten med hytter levert fra Van Severen, enten som standard Namdalshytte eller etter egen tegning.

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav eier
og fester har ett hver.

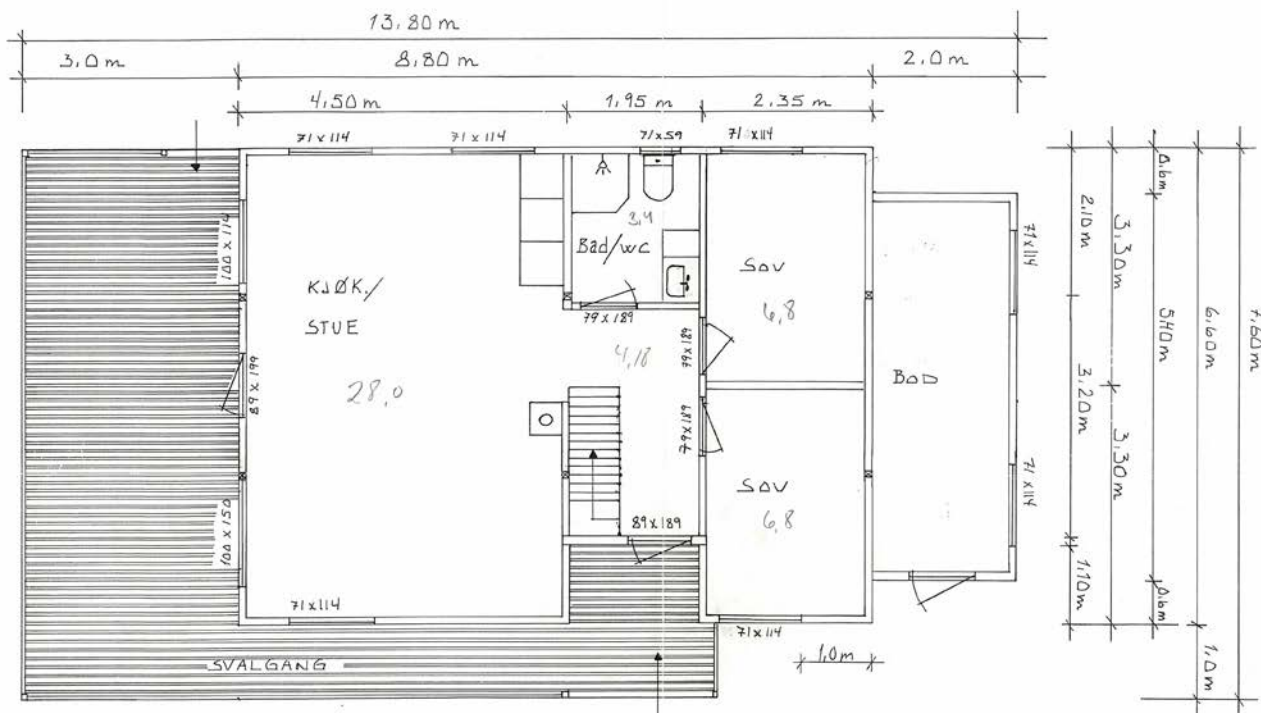
Bruchring Hofberg Grang den 29/6 1990
Eier Alga Grang
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 18 år.

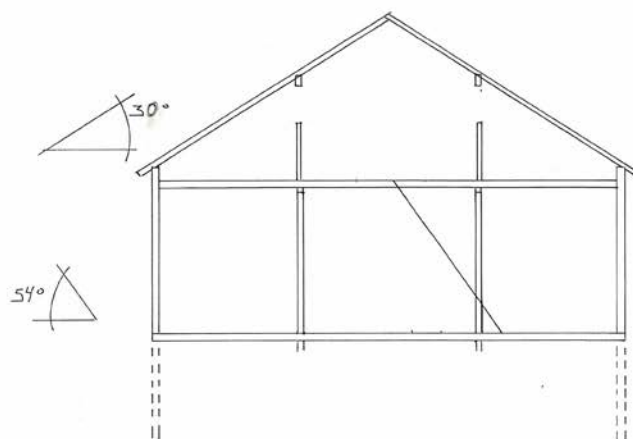
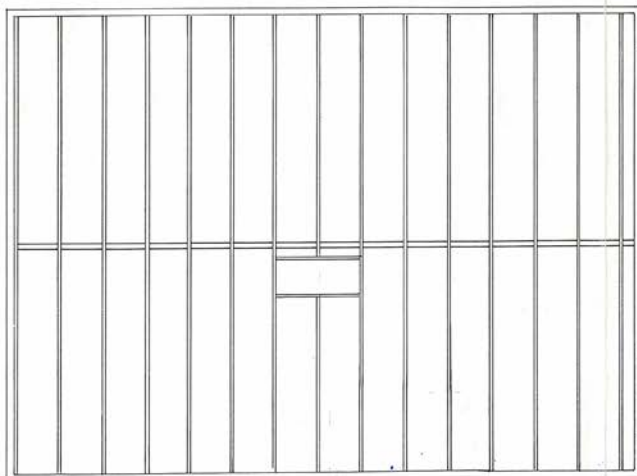
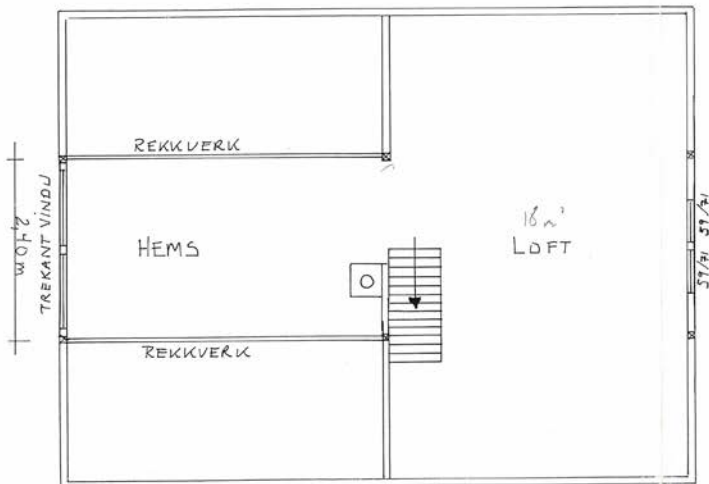
1. Inger Wold, person nr. _____
2. Birger Wold, person nr. _____



HYTTE			
FASADER			
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
DLGA 06 ERLING STRAND			
Henvisning:		Beregning:	



HYTTE				
PLAN 1. ETG.				
Dato	Konstr./Tegnet	Tegnet	Målestokk	
20.02.90		FLEXI STENE	1:50	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
OLGA OG ERLING STRAND				
Henvendings:		Beregning:		



HYTTE BJELKELAG , PLAN HEMS , SNITT			
Dato 20.02.90	Konstr./Tegnet Tracet FLEK STENE	Målestokk 1:50	
Kontroll	Stand.kontroll	Gjekkent	
ØLGA OG ERLING STRAND			Erstattet for:
			Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:	

Avgifter pr år vedr. eiendommen 18/2/33 i Lierne kommune

Renovasjonsavgift : kr 1.725,-

Kloakkavgift : kr 4.731,68

Eiendomsskatt : kr 1.758,-

19.08.2025

Maj Randi Grande

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	2	Festenr:	33	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øybekkveien 43, 7882 NORDLI						
Dato:	18.08.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	23.08.2022	
Merknader:		

For matrikkelenhet:

Kommune:	5042 - LIERNE	Utskriftsdato/klokkeslett:	25.08.2025 kl. 13:35
Gårdsnummer:	18	Produsert av:	Kristel R. Stuenes
Bruksnummer:	2	Attestert av:	Lierne kommune
Festennummer:	33		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode 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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Festgrunn av type punktfaste
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.08.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		986531491	ULVIG KIÆR AS		Sandøla Gård Hengbruvegen 43 7870 GRONG	1 / 1
Fester		130164	SKLET ANNE B STEINSLI		SKLETTVEGEN 17 7870 GRONG	1 / 2
Fester		050458	SKLET IVAR HÅKON		SKLETTVEGEN 17 7870 GRONG	1 / 2

Oversikt over teiger						
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	(EUREF89 UTM Sone 32)
1	Teig	Ja	7154461	730063		Punktfeste

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018 _2
		Omnummerert til:	5042 - 18/2		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/1		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/1		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/2		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/2		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/3		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/3		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/4		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/4		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/5		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/5		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/7		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/7		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/14		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/14		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/15		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/15		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/16		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/16		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/17		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/17		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/18		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/18		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/19		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/19		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/22		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/22		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/23		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/23		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/24		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/24		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/25		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/25		
		Omnummerert til:	5042 - 18/2/26		
		Omnummerert fra:	1738 - 18/2/26		

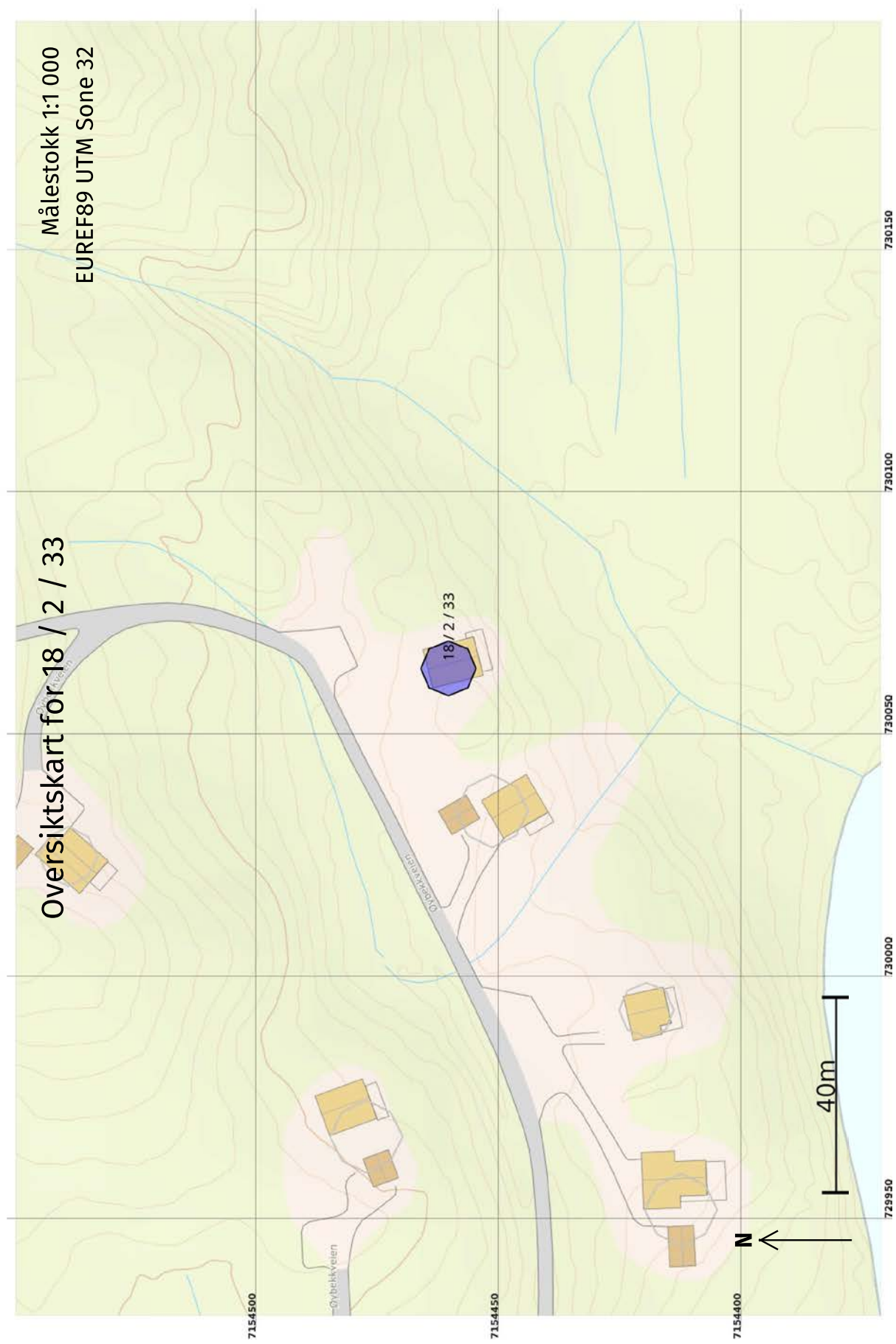
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/27		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/27		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/28		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/28		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/30		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/30		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/31		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/31		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/33		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/33		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/34		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/34		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/35		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/35		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/36		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/36		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/37		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/37		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/38		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/38		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/39		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/39		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/40		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/40		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/41		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/41		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/42		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/42		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/43		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/43		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/44		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/44		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/45		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/45		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/46		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/46		
		Omnnummerert til:	5042 - 18/2/47		
		Omnnummerert fra:	1738 - 18/2/47		

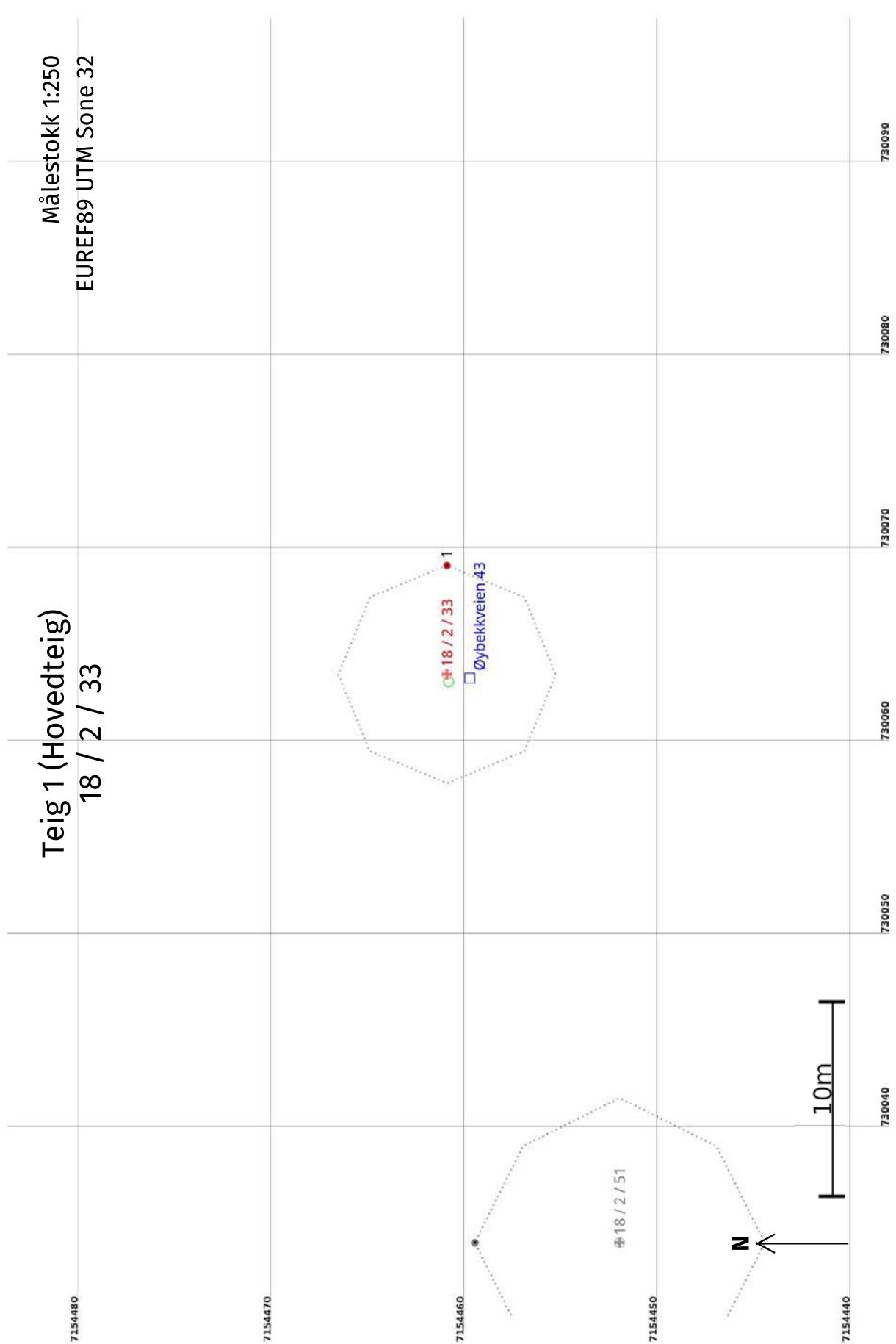
Omnummerert til:	5042 - 18/2/48
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/48
Omnummerert til:	5042 - 18/2/49
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/49
Omnummerert til:	5042 - 18/2/51
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/51
Omnummerert til:	5042 - 18/2/52
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/52
Omnummerert til:	5042 - 18/2/53
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/53
Omnummerert til:	5042 - 18/2/54
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/54
Omnummerert til:	5042 - 18/2/55
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/55
Omnummerert til:	5042 - 18/2/57
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/57
Omnummerert til:	5042 - 18/2/58
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/58
Omnummerert til:	5042 - 18/2/59
Omnummerert fra:	1738 - 18/2/59

Opprett ny festegrunn	01.08.1990
-----------------------	------------

Rolle	Matrikelnummer	Arealendring
Avgirer	1738 - 18/2	0
Mottaker	1738 - 18/2/33	0

Adresser				Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord
	Øybekkveien	9400	43	
				Øst
				Grunnkrets
				0105 Eidet
				Stemmekrets:
				1 Nordli
				Kirkesokn:
				09110301 Nordli
				Postnr.område:
				7882 NORDLI
				Tettsted:
				730063



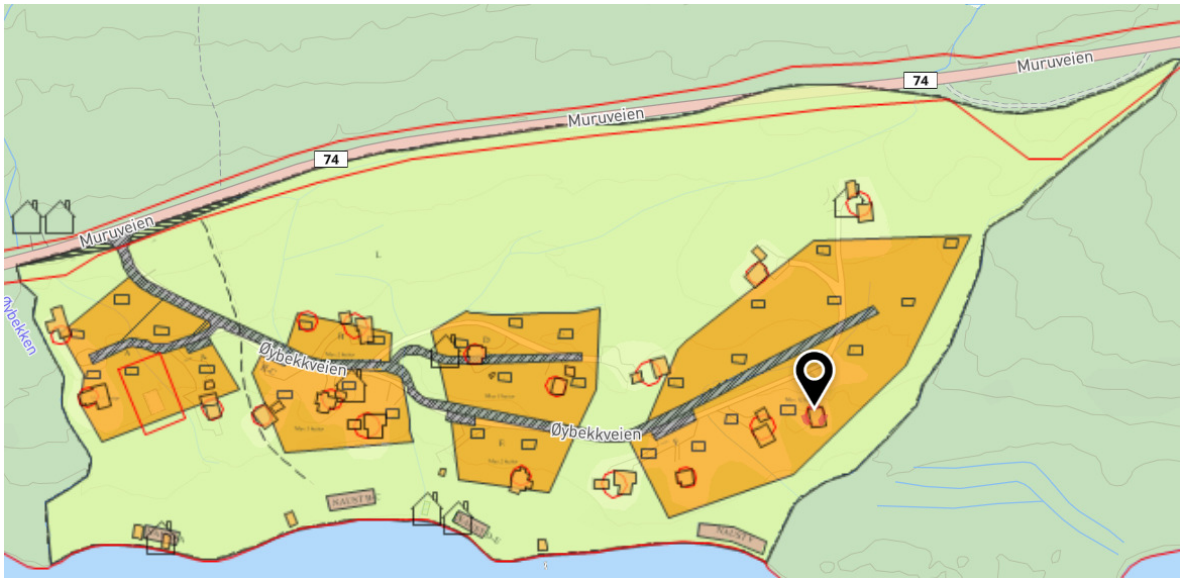


25.08.2025 13:35

Matrikelbrev for 5042 - 18 / 2 / 33

Side 8 av 9

Areal og koordinater			
Representasjonspunkt:	Arealmerknad: Punktfeste		
	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	
	Målemetode:	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	
	Nord:	7154461	Øst: 730063
	Nøyaktighet: 1000		



Planid:
17381990001

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Fellesbestemmelser

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsformål og skal utnyttes som vist på planen.

2. Fritidsbebyggelse

- 2.1 Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området mht. utforming, material og fargevirkning..
- 2.2 Høyde på hytte og grunnmur skal holdes så lav som mulig.
- 2.3 Taket skal utformes som saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- 2.4 Taktekking skal utføres med tekningsmateriale som har en matt eller mørk virkning.

3. Spesialområder

- 3.1 Innenfor friluftsområdet skal skogbehandlingen tilpasses flerbruken av området.
- 3.2 Det må ikke igangsettes inngrep som kan endre områdets karakter.

4. Trafikkområder

- 4.1. Frisiktsonene skal holdes fri for sikthindrende gjenstander, vegetasjon o.l. i en høyde av minst 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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: Øybekkveien 43
7882 NORDLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre