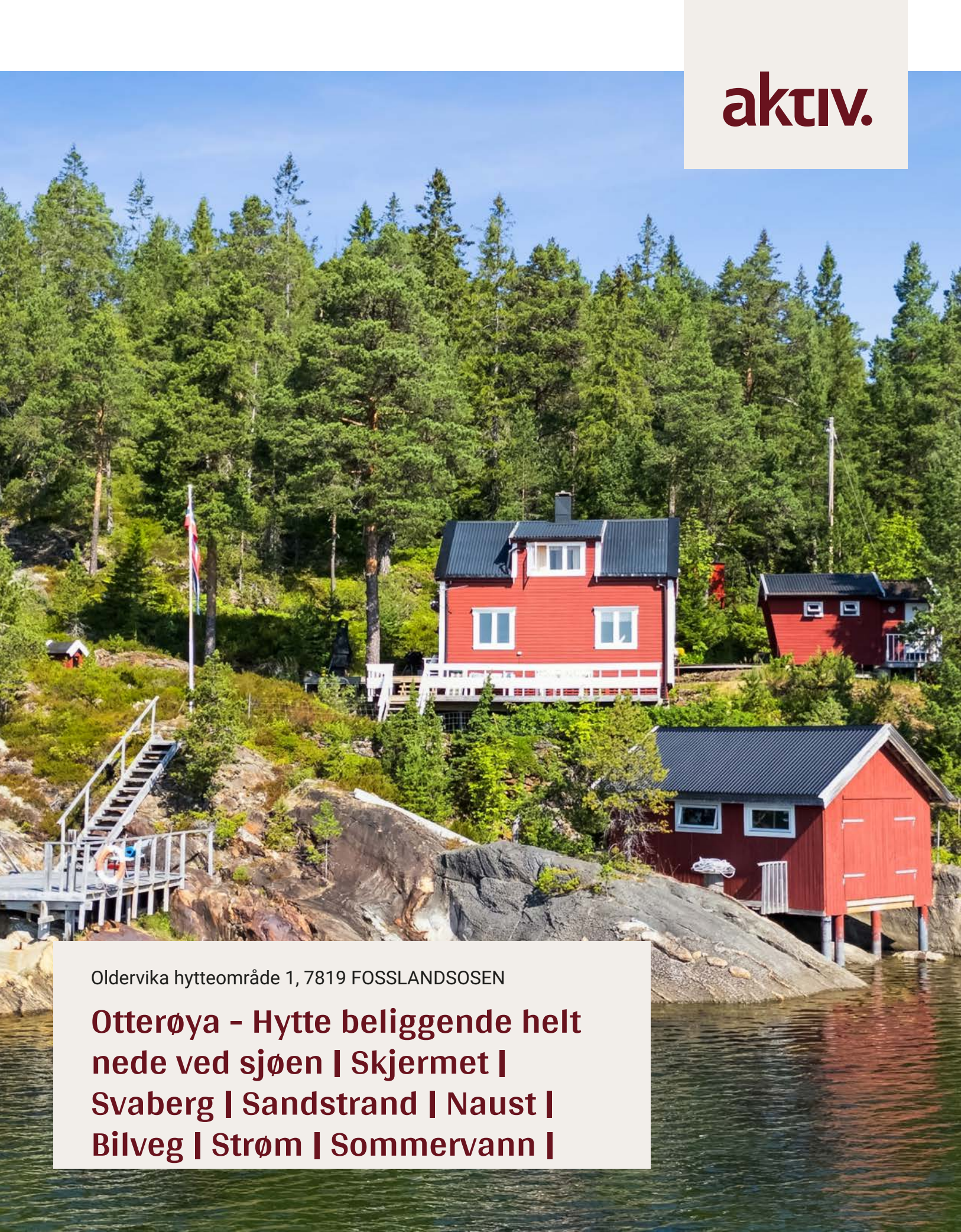




aktiv.

Oldervika hytteområde 1, 7819 FOSSLANDSOSEN

**Otterøya - Hytte beliggende helt
nede ved sjøen | Skjermet |
Svaberg | Sandstrand | Naust |
Bilveg | Strøm | Sommervann |**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Årlig festeavgift: Kr 3 100,-
Selger: Sven-Erik Grøtheim

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 43/83 kvm
Soverom: 1 +1
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1706250086

Eldre hytte med fantastisk beliggenhet litt for seg selv helt nede ved sjøen.

Velkommen til Oldervika hytteområdet 1.

Eldre hytte med fantastisk beliggenhet litt for seg selv helt nede ved sjøen.

Noen kvaliteter:

- Skjermet beliggenhet i Tørrbergvika
- Naust - 2013
- Bilveg, Kort sti ca. 25-30 m.
- Strøm
- Vann (2019 - Boret etter vann felles for flere hytteiere, montert vannkran på yttervegg/sommervann)
- Svaberg
- Sandstrand
- Uthus/anneks
- Veranda med flott utsikt.
- Kun 13 min fra Namsos

Dette er en spesiell eiendom som jeg ser frem til å vise deg.

Velkommen til en attraktiv hytte visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	37
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Tinglyst festekontrakt	78
Tegning mottatt fra kommunen	82
Ferdigattest naust	84
Kommunale avgifter	85
Opplysninger fra Tensio	86
Opplysninger vedr. pipe/ildsted	87
Matrikkelkart og -rapport	88
Situasjonskart	94
Reguleringskart	97
Reguleringsbestemmelser	98
Budskjema	109

Oldervika hytteområdet 1

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 62 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m²

2. etasje

BRA-i: 18 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 6 m²

Ikke målbare arealer

Hyttens loft:

GUA er 25 m².

BRA er 18 m².

ALH er 7 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

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

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt.

Grunneier/bortfester: Jørn Åsmund Mohrsen

Årlig festeavgift: kr. 3.100,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper 01.01.2075

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper i 01.01.2075. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Grunneier opplyser at tomten kan frikjøpes til kr. 300.000,-

Rettigheter som er tinglyst i festekontrakten:

- Festeren har rett til å ha hytte, vedbod og uthus stående på tomt
- Festeren har følgende rettigheter utenfor selve tomten:
- Rett til å ta vann til drikke og vask
- Rett til biladkomst til parkeringsplass
- Rett til gangsti til hytta
- Rett til å sanke ved i fjære/stranda til bruk i hytta

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 3 100

Beliggenhet

Hytte med attraktiv beliggenhet i Tørrbergvika med biladkomst ned til eiendommen. Hytta ligger helt nede ved sjøen med svaberg. Avstand til Namsos er ca. 13 km.

Adkomst

Privat veg ned til parkering (vegrett) Parkeringsplass ligger ca. 25 m fra hytta.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløseter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig er oppført i to etasjer og har åpen fundamentering på pilarer.

Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Naust

Naust er oppført i én etasje og har åpen fundamentering på pilarer.

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og sidehengslet port i tre.

Anneks

Anneks med utedo er oppført i én etasje og har åpen fundamentering på pilarer.

Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus

Uthus/bod har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med metallplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Flatt / hellende terreng rundt bygningen gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på pilarer.

Anbefalte tiltak:

Det er viktig å tilrettelegge for god bortføring av tilsig av overflatevann under bygningen.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering:

Det registreres uttørkede kittfalsler på vindu med koblet glass.

Det er ikke etablert beslag inn bak kledning over vinduer.

Anbefalte tiltak:

Kittfalsler/koblevindu har behov for tiltak/vedlikehold.

Bedre beslagsløsning over vinduer bør etableres for å begrense faren for inndriv av fukt.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering:

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på balkongdør.

Anbefalte tiltak:

Beslag under balkongdør bør monteres.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

Kledningen ved inngangspartiet er ført helt ned til terreng, økt risiko for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Avstand fra kledning ned til terrenget bør økes ved inngangsparti.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres enkelte deformasjoner i takrenner.

Det gjøres oppmerksom på at eldre takrenner i plast ofte er utsatt for lekkasjer i renneskjøter ol. uten at dette var mulig å kontrollere under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Lokale tiltak er påregnelig for å lukke avviket.

Utkast på nedløpsrør må monteres.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

«Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Taktekking

Oppsummering:

«Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»

Det registreres rust i takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene gjør det mulig.

Som følge av avvik vil det være behov for vedlikehold/tiltak for videre å oppnå normal bruksfunksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert lokale avvik på rommet mellom 10 og 20 mm. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra bakken.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

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

Anbefalte tiltak avtrekk:

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering:

Det er kun fremlagt sluttkontroll for installasjon av ny strømmåler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hovedinstallasjon.

Det mangler deksel rundt sikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak:

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elk kontroll av en elektroaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Det gjøres oppmerksom på at bereder ikke er frostsikret.

Anbefalte tiltak:

Tank må tømmes etter bruk for å unngå frostskaider.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres sporadisk fuktopptrekk i pilarer av tre. Det registreres råteskader i pilar under balkongdør.

Anbefalte tiltak:

Pilarer i tre må sikres mot fukt.

Råteskader i pilar må byttes, erstattes med friskt treverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres enkelte skjevheter/ujevnheter i overflater / trapper.

Det registreres råte i enkelte terrassebord ved utepeis.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det anmerkes at lysåpninger i rekkverket overskrider 10 cm. Deler av balkongene som har en høyde over 50 cm ned til terrenget mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres der avstand over terrenget er mer enn 50 cm.

Råteskader i balkongbord må byttes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering:

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales komplettert for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt søknad/byggemelding for oppføring av terrasser/balkonger og tak over utvendig inngangsparti.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveg fra oppholdsrom på loft.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/

Frode Kvaløseter, datert 05.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Balkong.

Tilleggskommentar:

Antar at hytta ble satt opp i ca 1953, antagelse. Etterisolering ble gjort 2010 nye

vinduer. Ny kledning. Nytt naust 2012 etter naturskade.

Innhold

Fritidsbolig

1. etasje:

Gang, stue, kjøkken.

Loft

Gang, soverom.

Standard

1. etasje

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

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis.

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Loft

Gang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringskap.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/

Frode Kvaløseter, datert 05.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hytta selges med innbo som forevist og eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og vasket til overtagelse. Selger forbeholder seg retten til å ta ut div også etter visning.

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

Tiltak etter byggeår:

2003 - Bygd balkonger og terrasser.

2010 - Montert vindspærre og skiftet bordkledning i 2010.

2010 - Utskiftinger av vinduer.

2011 - Bygd bryggeterrasse.

2018 - Bygd tak over inngangsparti / terrasse.

2019 - Skiftet ytterdør.

2019 - Boret etter vann felles for flere hytteeiere, montert vannkran på yttervegg.

2022 - Montert ny varmtvannstank.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 05.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd med 5G

Parkering

Tinglyst rett til parkering. Bilveg frem og ca. 25-30 m sti frem til hytta.

Diverse

Hytta selges med innbo som forevist og eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og vasket til overtagelse. Selger forbeholder seg retten til å ta ut div også etter visning.

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

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 4 211

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt

eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 69 851

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

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 58, bruksnummer 1, festenummer 11 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/58/1/11:

20.12.1996 - Dokumentnr: 8334 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 500

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1996 - Dokumentnr: 8288 - Registrering av festnr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5007 Gnr:58 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 192323 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:58 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 76075 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:58 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for naust datert 04.11.2013.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovligheitsmangler eller ikke. En konsekvens av lovligheitsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Byggeår hytte er ca. 1955. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

2019- Boret etter vann felles for flere hytteeiere, montert vannkran på yttervegg.

Kontaktperson for vann opplyser at det er felles pumpehus og pt. så er det ingen årlig avgift for vann. Ved fremtidig vedlikehold/service av pumpe/utstyr så deles kostnadene på antall medlemmer. (ca. 6 stk.)

Avløp:

Utedo i uthus.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Eiendommen har ikke septiktank

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Det er tinglyst følgende rettigheter i festekontrakten:

- Rett til biladkomst til parkeringsplass

- Rett til gangsti til hytta

Pålegg:

Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Området i sjø er regulert til SB6 - Området omfatter eksisterende flytebrygger med utligger og ilandføring. Det tillates etablert nye flytebrygger med utligger og ilandføring. Megler anbefaler å lese igjennom vedlagt reguleringsbestemmelser og kart.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for "Tørbergvika, Oldervika, Hestvika" datert 28.01.2019 følger vedlagt.

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

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Pantestattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 557 550 (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 38 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 400 Utlegg fotograf

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

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

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Søren R Thomæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

21.08.2025



























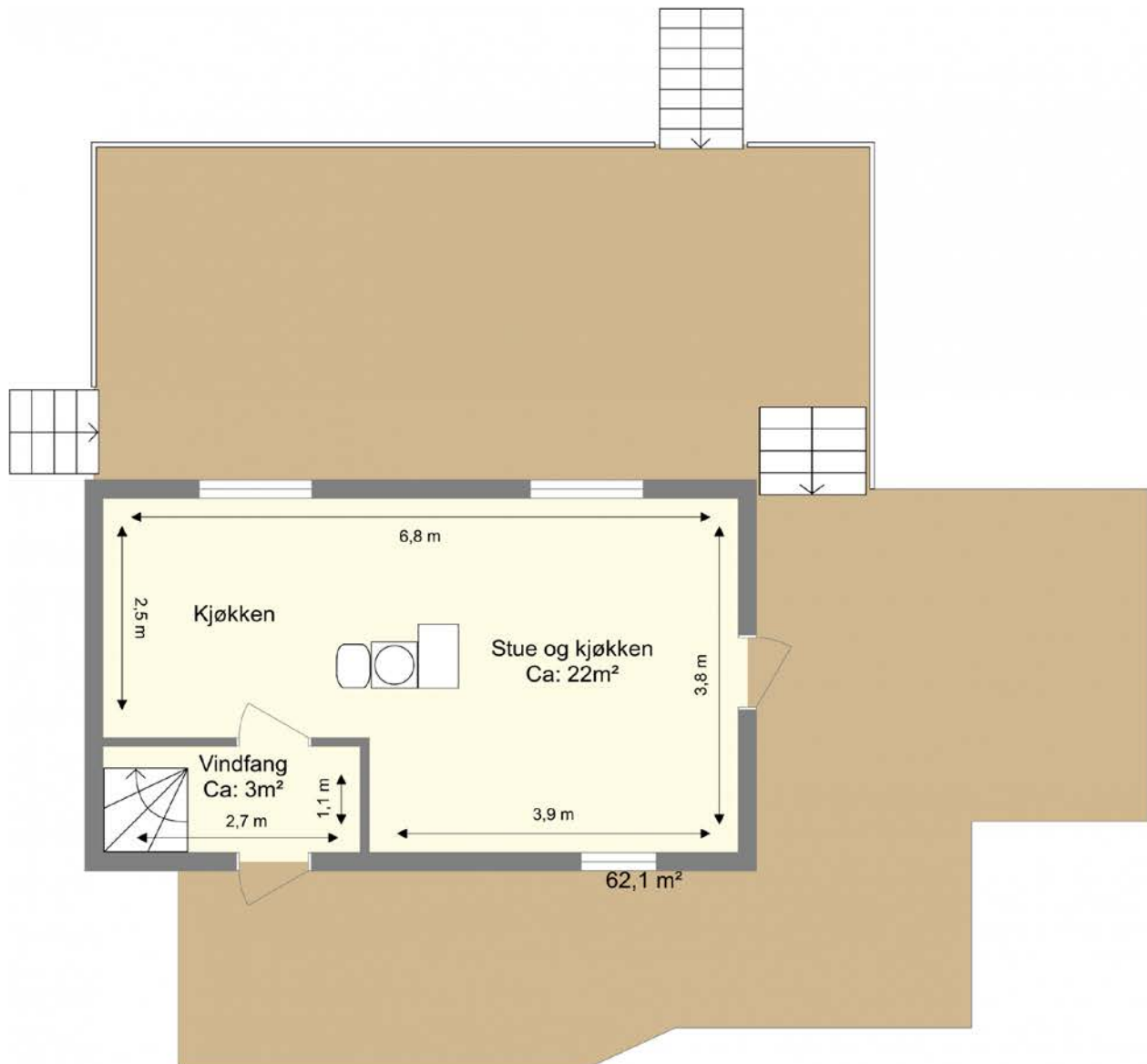






Oldervika hytteområde 1

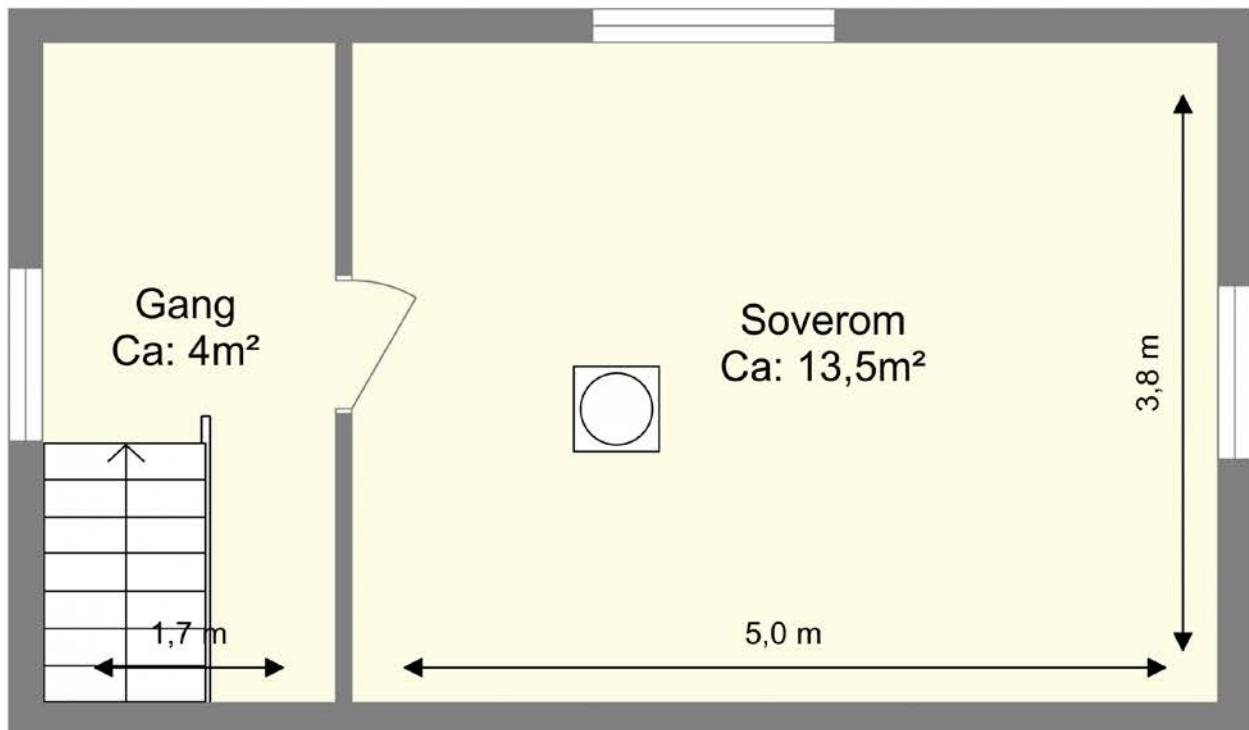
1. Etasje



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

Oldervika hytteområde 1

Loft



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Oldervika hytteområde 1 7819 FOSSLANDSØSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

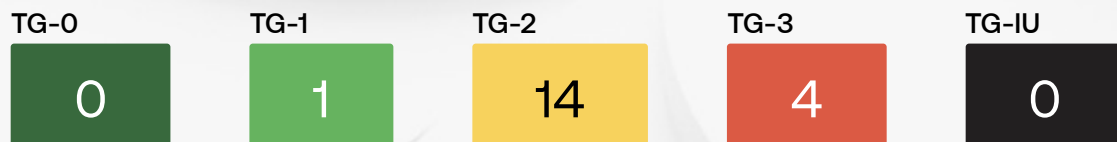
Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 43 m²

BRA-i: 43 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33791>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres sporadisk fuktopptrekk i pilarer av tre. Det registreres råteskader i pilar under balkongdør.

Anbefalte tiltak

Pilarer i tre må sikres mot fukt.

Råteskader i pilar må byttes, erstattes med friskt treverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres enkelte skjevheter/ujevnheter i overflater / trapper.

Det registreres råte i enkelte terrassebord ved utepeis.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det anmerkes at lysåpninger i rekkverket overskrider 10 cm. Deler av balkongene som har en høyde over 50 cm ned til terrenget mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres der avstand over terrenget er mer enn 50 cm.

Råteskader i balkongbord må byttes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales komplett for bedre sikkerhet.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Flatt / hellende terreng rundt bygningen gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på pilarer.

Anbefalte tiltak

Det er viktig å tilrettelegge for god bortføring av tilsig av overflatevann under bygningen.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres uttørkede kittfalsler på vindu med koblet glass.

Det er ikke etablert beslag inn bak kledning over vinduer.

Anbefalte tiltak

Kittfalsler/koblavindu har behov for tiltak/vedlikehold.

Bedre beslagsløsning over vinduer bør etableres for å begrense faren for inndriv av fukt.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på balkongdør.

Anbefalte tiltak

Beslag under balkongdør bør monteres.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

Kledningen ved inngangspartiet er ført helt ned til terreng, økt risiko for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Avstand fra kledning ned til terrenget bør økes ved inngangsparti.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres enkelte deformasjoner i takrenner.

Det gjøres oppmerksom på at eldre takrenner i plast ofte er utsatt for lekkasjer i renneskjøter ol. uten at dette var mulig å kontrollere under befaringen.

Anbefalte tiltak

Lokale tiltak er påregnelig for å lukke avviket.

Utkast på nedløpsrør må monteres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Taktekking

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»

Det registreres rust i takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene gjør det mulig.

Som følge av avvik vil det være behov for vedlikehold/tiltak for videre å oppnå normal bruksfunksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik på rommet mellom 10 og 20 mm. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra bakken.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremlagt sluttkontroll for installasjon av ny strømmåler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hovedinstallasjon.

Det mangler deksel rundt sikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at bereder ikke er frostsikret.

Anbefalte tiltak

Tank må tømmes etter bruk for å unngå frostskafer.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er ikke fremlagt søknad/byggemelding for oppføring av terrasser/balkonger og tak over utvendig inngangsparti.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveg fra oppholdsrom på loft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sven-Erik Grøtheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Oldervika hytteområde 1, 7819 Fosslandsosen**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	1	Festenr:	11
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	1955 - Matrikkelrapport						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig

Fritidsbolig er oppført i to etasjer og har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Naust

Naust er oppført i én etasje og har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og sidehengslet port i tre.

Anneks

Anneks med utedo er oppført i én etasje og har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus

Uthus/bod har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
----	-------------

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2003	Bygd balkonger og terrasser.	Nei
2010	Montert vindsperre og skiftet bordkledning i 2010.	Nei
2010	Utskiftinger av vinduer.	Nei
2011	Bygd bryggeterrasse.	Nei
2018	Bygd tak over inngangsparti / terrasse.	Nei
2019	Skiftet ytterdør.	Nei
2019	Boret etter vann felles for flere hytteeiere, montert vannkran på yttervegg.	Nei
2022	Montert ny varmtvannstank.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	43	43	0	0	62
Naust	23	0	23	0	0
Anneks	11	0	11	0	0
Hagebod	6	0	6	0	0
Totalt m²	83	43	40	0	62

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	25	0	0	62
Loft	18	18	0	0	0
Totalt m²	43	43	0	0	62

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	25	18	7
Totalt m²	25	18	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	25	0	Vindfang, kjøkken og stue.	
Loft	18	18	0	Gang og soverom.	
Totalt m²	43	43	0		

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		Naust / bod.
Totalt m²	23	0	23		

Bygning: Anneks

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		1 bod.
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Flatt / hellende terreng rundt bygningen gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig å tilrettelegge for god bortføring av tilsig av overflatevann under bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Pilarer i tre og betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres sporadisk fuktopptrekk i pilarer av tre. Det registreres råteskader i pilar under balkongdør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pilarer i tre må sikres mot fukt.	
Råteskader i pilar må byttes, erstattes med friskt treverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert balkonger i impregneret treverk.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Det registreres enkelte skjevheter/ujevnheter i overflater / trapper. Det registreres råte i enkelte terrassebord ved utepeis. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det anmerkes at lysåpninger i rekkverket overskrider 10 cm. Deler av balkongene som har en høyde over 50 cm ned til terrenget mangler rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres der avstand over terrenget er mer enn 50 cm. Råteskader i balkongbord må byttes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Loftsvindu har koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedtyngden har glass datert 2003, opplyst montert i 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Det registreres uttørkede kittfalsen på vindu med koblet glass. Det er ikke etablert beslag inn bak kledning over vinduer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kittfalsler/koblavindu har behov for tiltak/vedlikehold.

Bedre beslagsløsning over vinduer bør etableres for å begrense faren for inndriv av fukt.

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass. Balkongdør i malt utførelse med 1-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør skiftet i 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på balkongdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beslag under balkongdør bør monteres.

6.6 Yttervegger

Type fasade**Liggende kledning**

Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny vindtetting og bordkledning fra 2010.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting. Kledningen ved inngangspartiet er ført helt ned til terreng, økt risiko for fuktopptrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Avstand fra kledning ned til terrenget bør økes ved inngangsparti.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ingen umiddelbare behov for tiltak slik bygningsdelen fremstår i dag.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres enkelte deformasjoner i takrenner.	
Det gjøres oppmerksom på at eldre takrenner i plast ofte er utsatt for lekkasjer i renneskjøter ol. uten at dette var mulig å kontrollere under befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokale tiltak er påregnelig for å lukke avviket.	
Utkast på nedløpsrør må monteres.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
«Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare behov for tiltak.	

6.10 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.» Det registreres rust i takplater. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Som følge av avvik vil det være behov for vedlikehold/tiltak for videre å oppnå normal bruksfunksjon.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-3	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik på rommet mellom 10 og 20 mm. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er montert en teglpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Det er montert vedovn på kjøkken og åpen peis på stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra bakken.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Eldre innredning i enkel utførelse med malte glatte fronter og benkeplate i laminat.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfiltervifte over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt tegninger av bygningen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Det er ikke fremlagt søknad/byggemelding for oppføring av terrasser/balkonger og tak over utvendig inngangsparti.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende rømningsveg fra oppholdsrom på loft.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales komplettert for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er kun fremlagt sluttkontroll for installasjon av ny strømmåler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hovedinstallasjon.	
Det mangler deksel rundt sikringer i sikringsskapet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert ute på balkong ved takoverbygd inngangsparti	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
50 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at bereder ikke er frostsikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tank må tømmes etter bruk for å unngå frostskaider.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.20 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250086	
Selger 1 navn	
Sven-Erik Grøtheim	
Gateadresse	
Oldervika hytteområde 1	
Poststed	Postnr
FOSSLANDSOSEN	7819
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	674642

Document reference: 1706250086

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250086

Tilleggskommentar

Antar at hytta ble satt opp i ca 1953, antagelse. Etterisolering ble gjort 2010 nye vinduer. Ny kledning. Nytt naust 2012 etter naturskade.

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: 1706250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Erik Grøttheim	00cd3f896653874494b3 9fc5706552397bdff3de	12.08.2025 07:10:35 UTC	Signer authenticated by One time code

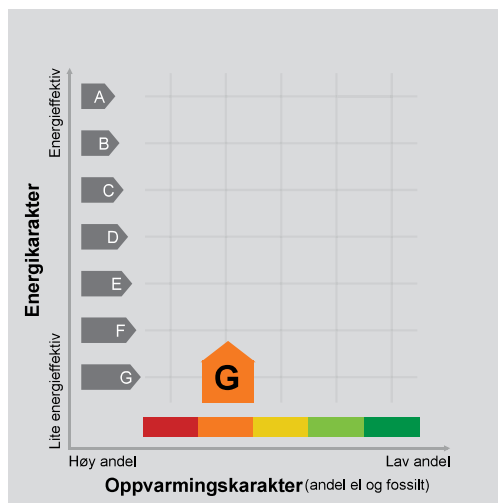
Document reference: 1706250086

- 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	Oldervika hytteområde 1
Postnummer	7819
Sted	FOSSLANDSOSEN
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	11
Bygningsnummer	185198294
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152751
Dato	08.08.2025



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

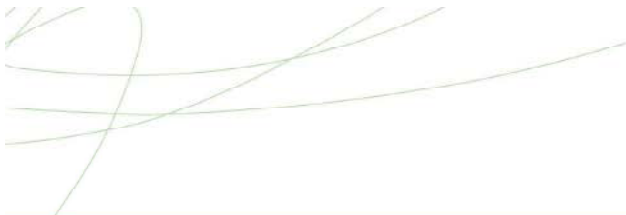
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 105
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plukket tittel~~ 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøl- 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

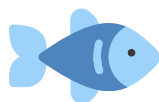
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Nabolagsprofil

Oldervika hytteområde 1

Avstand til sjø

20 m



Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	21 min 🚗
🚋 Sandvika Linje 785	9 min 🚶 0.9 km
🚋 Oterdalen Linje 785	16 min 🚶 1.6 km

Avstand til byer

Namsos	14 min 🚗
Steinkjer	1 t 20 min 🚗
Trondheim	3 t 7 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Namsos Storsenter	12 min 🚗
🚗 Samfunnshuset	13 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Namsos Golfklubb	21 min 🚗
------------------	----------

Sport

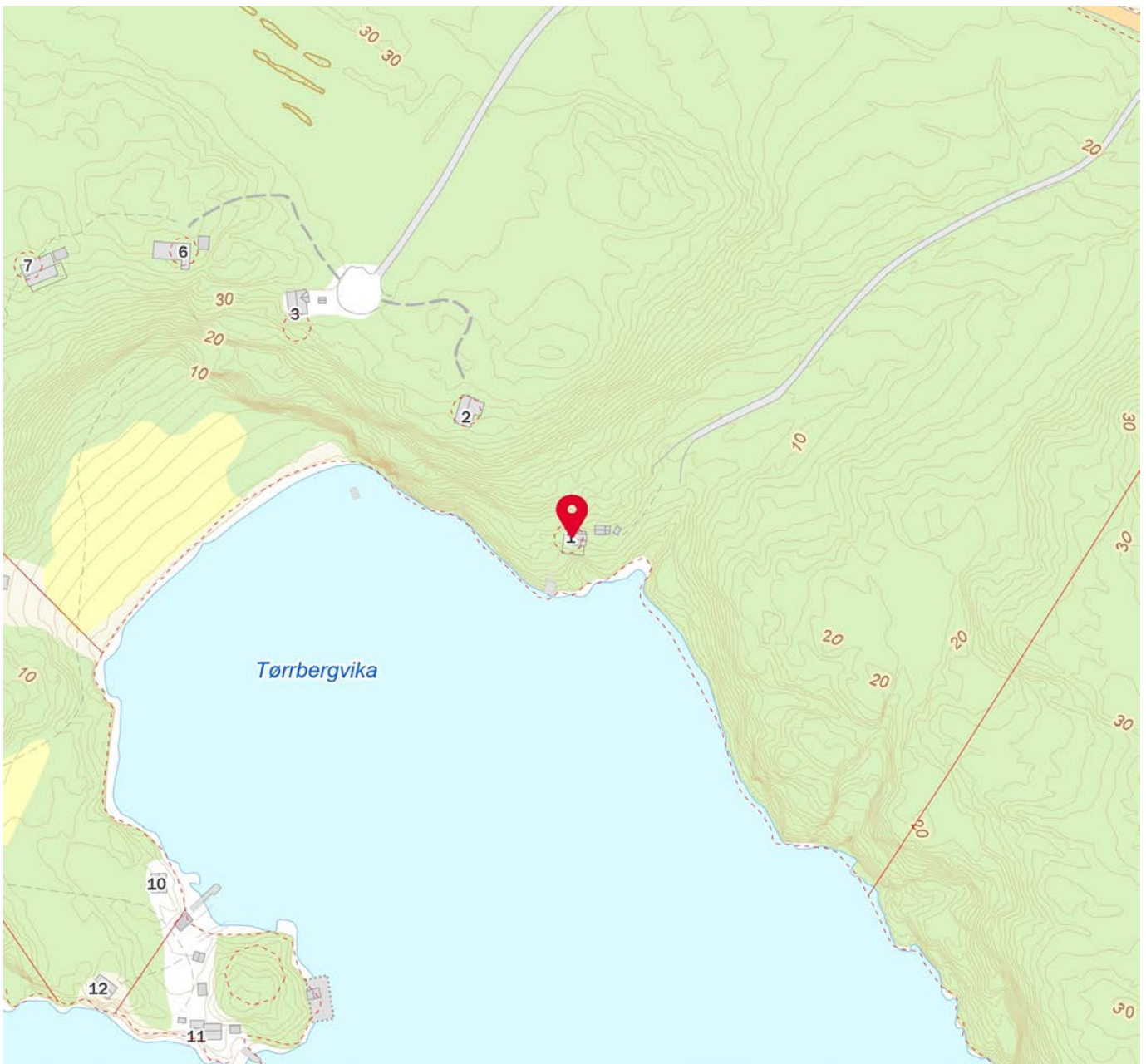
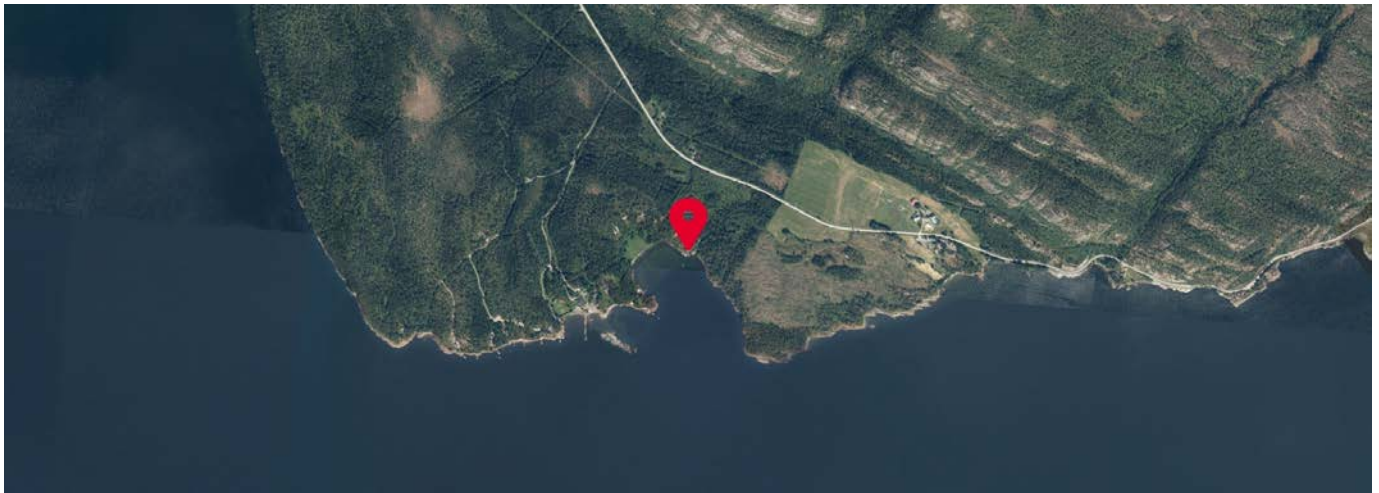
⚽ Hasselberg balløkke Ballspill	4 min 🚗 4.2 km
⚽ Toppen stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚗 7.4 km
🏊 Care Namsos	15 min 🚗
🏊 Træn Namsos	15 min 🚗

Dagligvare

Coop Marked Otterøy PostNord	4 min 🚗 4.3 km
Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord	12 min 🚗 12.9 km

Varer/Tjenester

📦 Namsos Storsenter	13 min 🚗
📦 AMFI Namsos	14 min 🚗
🏪 Apotek 1 Namsos	12 min 🚗
🏪 Apotek 1 Østre	14 min 🚗
🍷 Namsos Vinmonopol	12 min 🚗



Returneres til:

Skjøte¹⁾

DAGBOKFØRT
20 DES. 1996 8334
SØRENSEN I
NAMDAL

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn					
1703	NAMSOS	58	1	11		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☒ Ja ☐ Nei						
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn:						
☐ Bolig-eiendom ☒ Fritids-eiendom ☐ Forretning/kontor ☐ Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☐ FB Fritligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Bekkhus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ X AN Annet Hytte						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	(180.000,-) 160.000,-	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	160.000,- (Disp. vei, utvidelse av park. plass. fram og fiskeutstyr)

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
	JØRGEN MOHRSEN	
		

Doknr: 8334 Tinglyst: 20.12.1996 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
	Håkon Sunde	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Festeren har rett til å ha hytte, vedbod og uthus stående på tomt	
Festeren har følgende rettigheter utenfor selve tomten:	
- rett til å ta vann til drikke og vask.	
- rett til biladkomst til parkeringsplass.	
- rett til gangsti til hytta.	
- rett til å samle ved i fjæra/stranda til bruk i hytta.	
Festekontrakten kan ikke overdras til andre uten grunneiers samtykke.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Namsos, 05.07.95

Kjøpers/erverters underskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

X Jørgen Mohrsen

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾
☐ Jeg/vi er ugift(e)

☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Namsos, 05.07.95.

 Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

X

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Steinar Høknes

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørg Ofstad

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Festekontrakt

Returneres til:


 DAGBOKFØRT
 20 DES. 1995 8334
 SØRENKROVINGEN I
 NAMDAL

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunent.	Kommunenavn				
1703	Namsos	58	1	11	

Beskaffenhets: ☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

☐ B Bølg ☒ F Fritids- ☐ V Forretn / ☐ I Industr ☐ L Land- ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr. Foretaksnr. (11/7 siffer) 2)	Navn	
	Jørgen Mohrsen	

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr. Foretaksnr. (11/7 siffer) 2)	Navn	
	Håkon Sunde	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.500,-

5. Festetid
Antall år: 80 år Regnet fra - dato: 1. januar 1995

6. Panterett for festeavgiften 3)	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3-tre års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst 4)
Ops! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses - Festeavgiften kan kreves indeksregulert av begge parter etter 10-ti år. - Festeren har rett til å ha hytte, vedbod og uthus stående på tomte. - Festeren har følgende rettigheter utenfor selve tomte: * rett til å ta vann til drikke og vask, * rett til biladkomst til parkeringsplass. * rett til gangsti til hytta. * rett til å sanke ved i fjæra/stranda til bruk i hytta. - Festekontrakten kan ikke overdras til andre uten grunneiers samtykke.

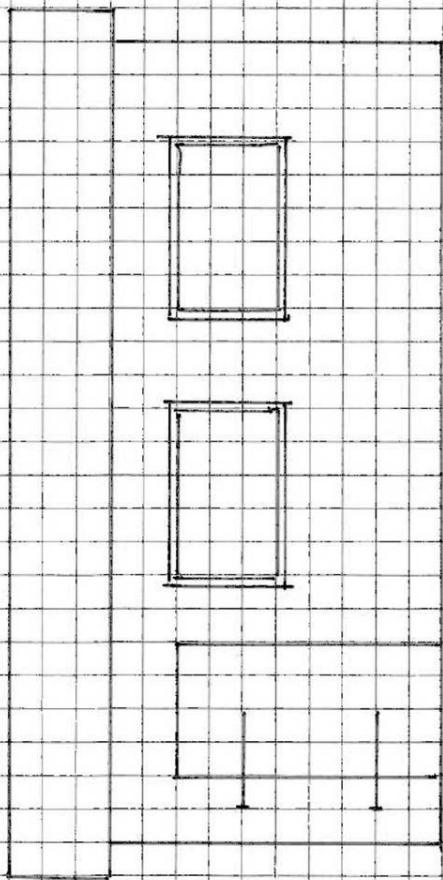
Noter:

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

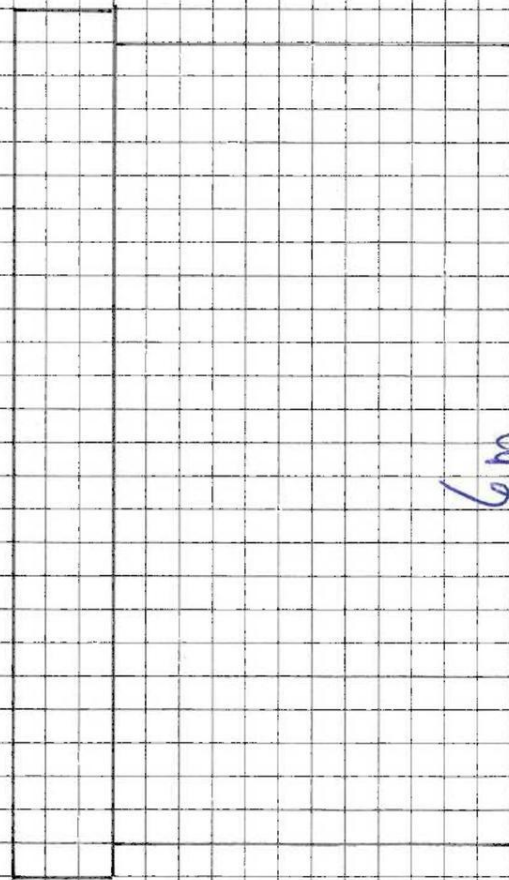
8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år,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

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

9. Underskrifter	
Sted, dato	Namsos, 5/7 1996
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jørgen Mohrsen	
Sted, dato	Namsos, 20/12 1996
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Håkon Sunde	



FASADE VEST



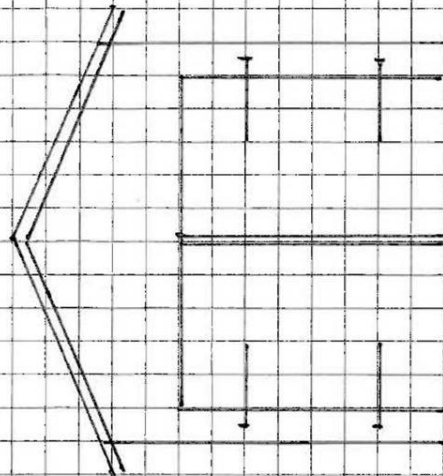
FASADE ØST

BYGGHERRE: GURI TØYNUM

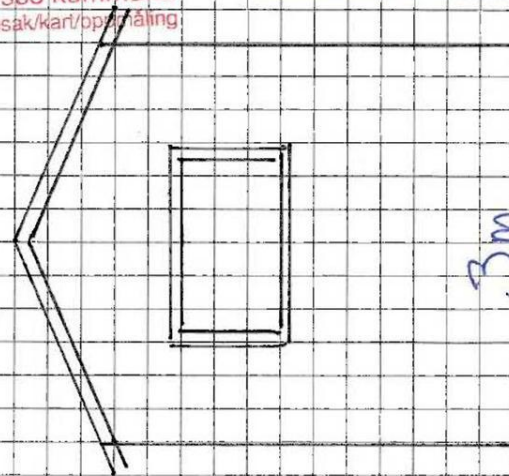
BYGG: NAUST

MÅLESTOKK

2:100



FASADE SYD



FASADE ØST

GODKJENT
Vår ref. 13/452
25 JUNI 2013
bet 301/B
Namsos kommune
Byggesak/kart/ppr. måling

MOTTATT
15 MAI 2013
NAMSOS KOMMUNE

3m

6m





Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Guri Føynum
Bjørumsbrekka 2

7805NAMSOS

Deres ref:

Vår ref:
2013/4512-5

Saksbehandler:
Britt Frantzen

Dato:
04.11.2013

FERDIGATTEST

jf. pbl. § 21-10

Byggested:	Tøbergvika, 7819 FOSSLANDSOSEN	Gnr/Bnr:	58/1/11
Tiltakshaver:	Guri Føynum	Adresse:	Bjørumsbrekka 2, 7805NAMSOS
Tiltakets art:	Naust	Bruksareal:	18m

Tillatelse til tiltak er gitt i sak 301/13 den 25.6.2013.

Viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.10.2013.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2013/4512.

Med hilsen

Hanne Marthe Breivik
Leder byggesak, kart og oppmåling

Britt Frantzen
saksbehandler

Interne kopimottakere:
Kari Å. Vollan Namsos bydrift
Marita Fjær Eiendomsskatte
kontoret

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

Besøksadresse
Carl Gulbrandsensgt. 4, 7800 Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217101

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 24.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 11

Adresse: Oldervika hytteområde 1, 7819 FOSSLANDSOSEN

Referanse: 1706250086

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		1554
Branntilsyn, feiing		296
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	2361

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 865 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	58	Bruksnr:	1	Festenr:	11	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Oldervika hytteområde 1, 7819 FOSSLANDSOSEN						
Dato:	23.07.2025	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:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 24.07.25

Gnr.: **58** Bnr.: **1** Fnr.: **11** Snr.:

Adresse: **Oldervika hytteområde 1 7819 FOSSLANDSOSEN**

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det aldri er foretatt tilsyn på fritidsboligen.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2025.
(med forbehold om endringer)

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 1, Festenr 11	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	306 Skomsvoll
Veiadresse:	Oldervika hytteområde 1, gatenr 4076	Valgkrets:	5 Otterøy
	7819 Fosslandsosen	Kirkesogn:	9110202 Otterøy
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festgrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.07.1995	Har festgrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/58/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5007/58/1/3	0,0
			Mottaker	5007/58/1/5	0,0
			Mottaker	5007/58/1/6	0,0
			Mottaker	5007/58/1/8	0,0
			Mottaker	5007/58/1/9	0,0
			Mottaker	5007/58/1/10	0,0
			Mottaker	5007/58/1/11	0,0
			Mottaker	5007/58/1/12	0,0
			Mottaker	5007/58/1/13	0,0
			Mottaker	5007/58/1/14	0,0
			Mottaker	5007/58/1/15	0,0
			Mottaker	5007/58/1/16	0,0
			Mottaker	5007/58/1/17	0,0
			Mottaker	5007/58/1/18	0,0
			Mottaker	5007/58/1/19	0,0
			Mottaker	5007/58/1/20	0,0
			Mottaker	5007/58/1/21	0,0
			Mottaker	5007/58/1/22	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/58/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5007/58/1/3	0,0
			Mottaker	5007/58/1/5	0,0
			Mottaker	5007/58/1/6	0,0
			Mottaker	5007/58/1/8	0,0
			Mottaker	5007/58/1/9	0,0
			Mottaker	5007/58/1/10	0,0
			Mottaker	5007/58/1/11	0,0
			Mottaker	5007/58/1/12	0,0
			Mottaker	5007/58/1/13	0,0
			Mottaker	5007/58/1/14	0,0
			Mottaker	5007/58/1/15	0,0
			Mottaker	5007/58/1/16	0,0
			Mottaker	5007/58/1/17	0,0
			Mottaker	5007/58/1/18	0,0
			Mottaker	5007/58/1/19	0,0
			Mottaker	5007/58/1/20	0,0
			Mottaker	5007/58/1/21	0,0
			Mottaker	5007/58/1/22	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	03.07.1995	Mottaker	5007/58/1/11	0,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oldervika hytteområde 1	Fritidsbolig	27,0	Ikke kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	27,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	05.05.1955
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185198294			Antall etasjer:	1

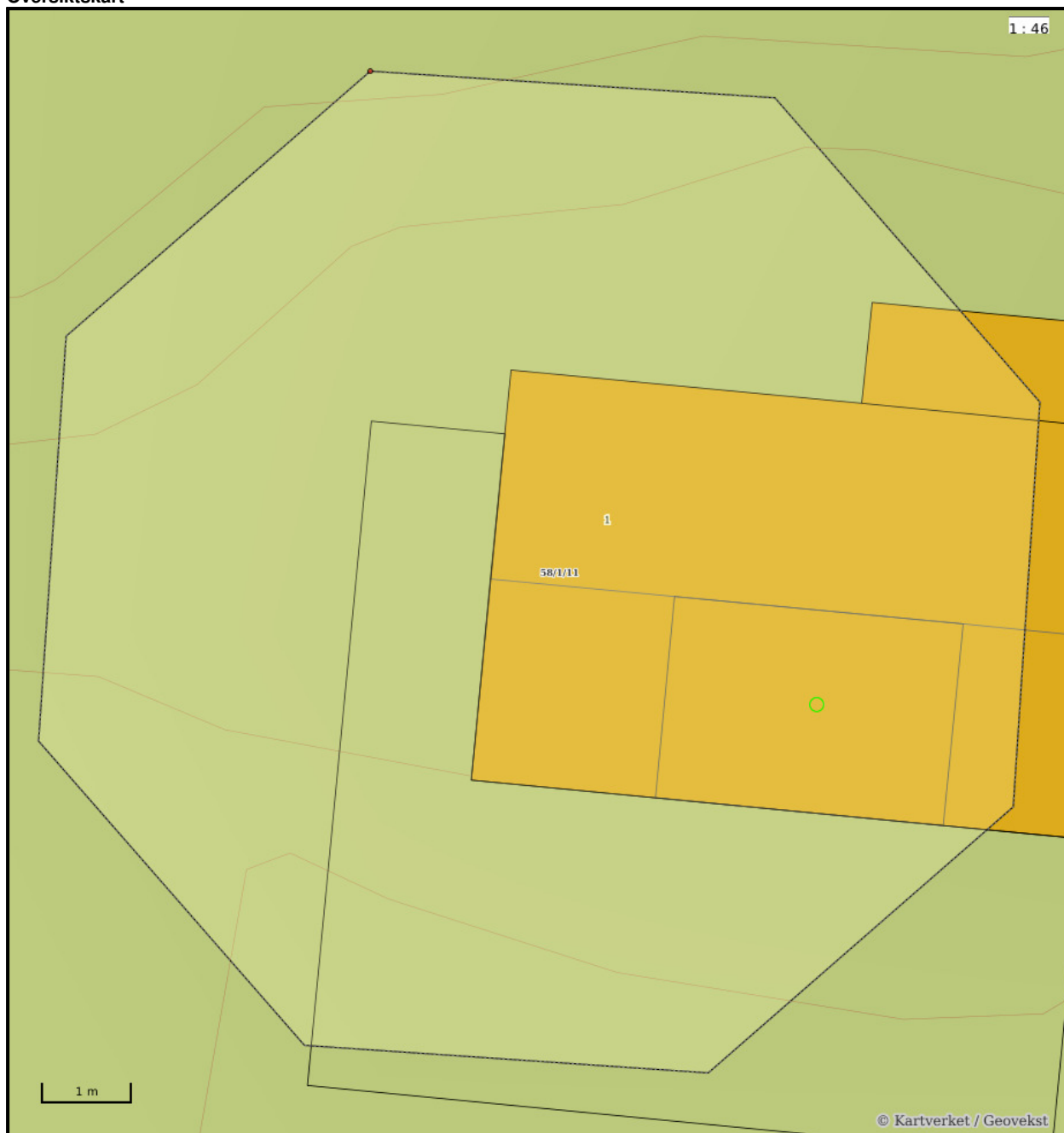
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0		27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

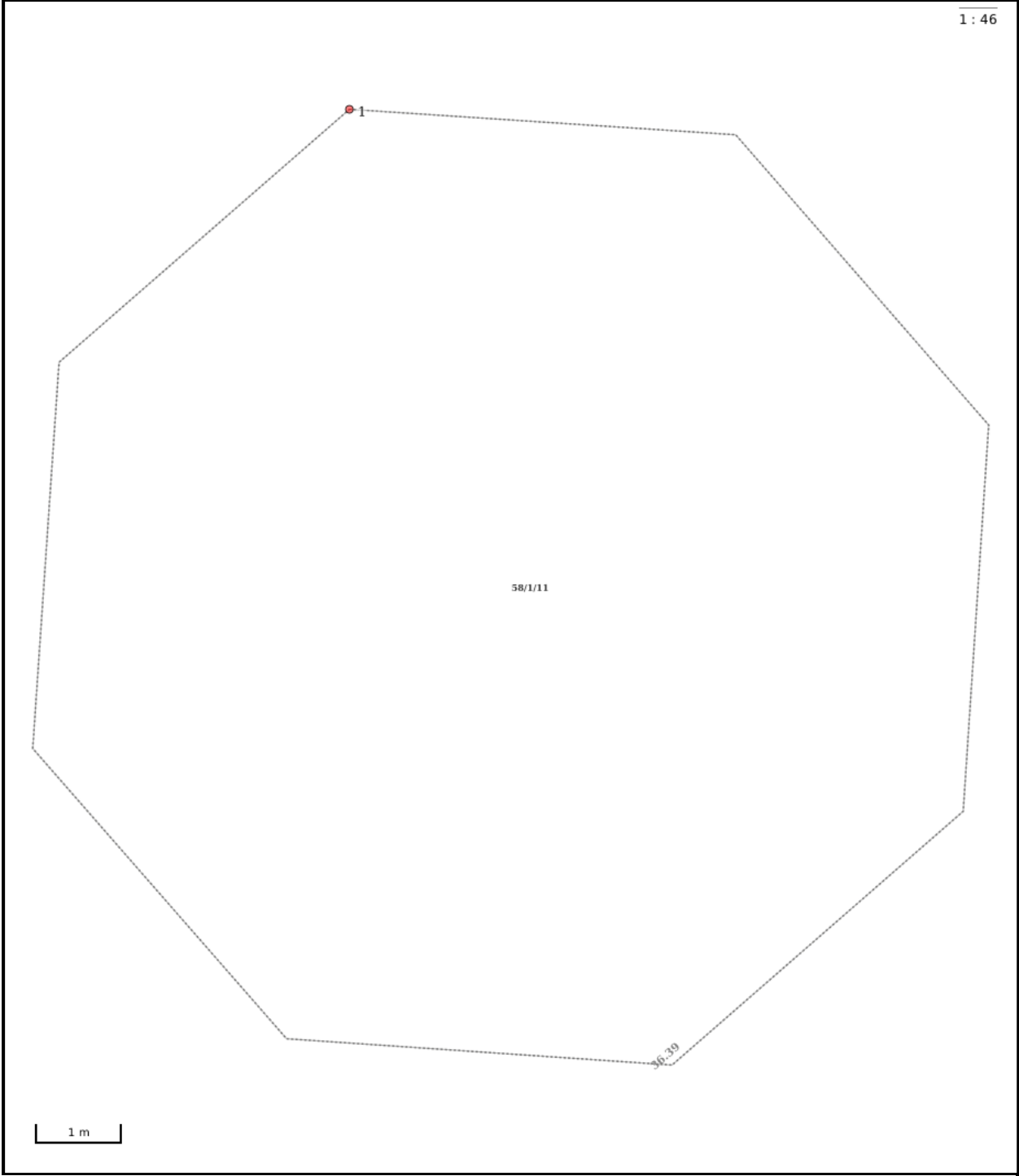
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 99,90m²**Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 153 019,11	611 984,43	36,39m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

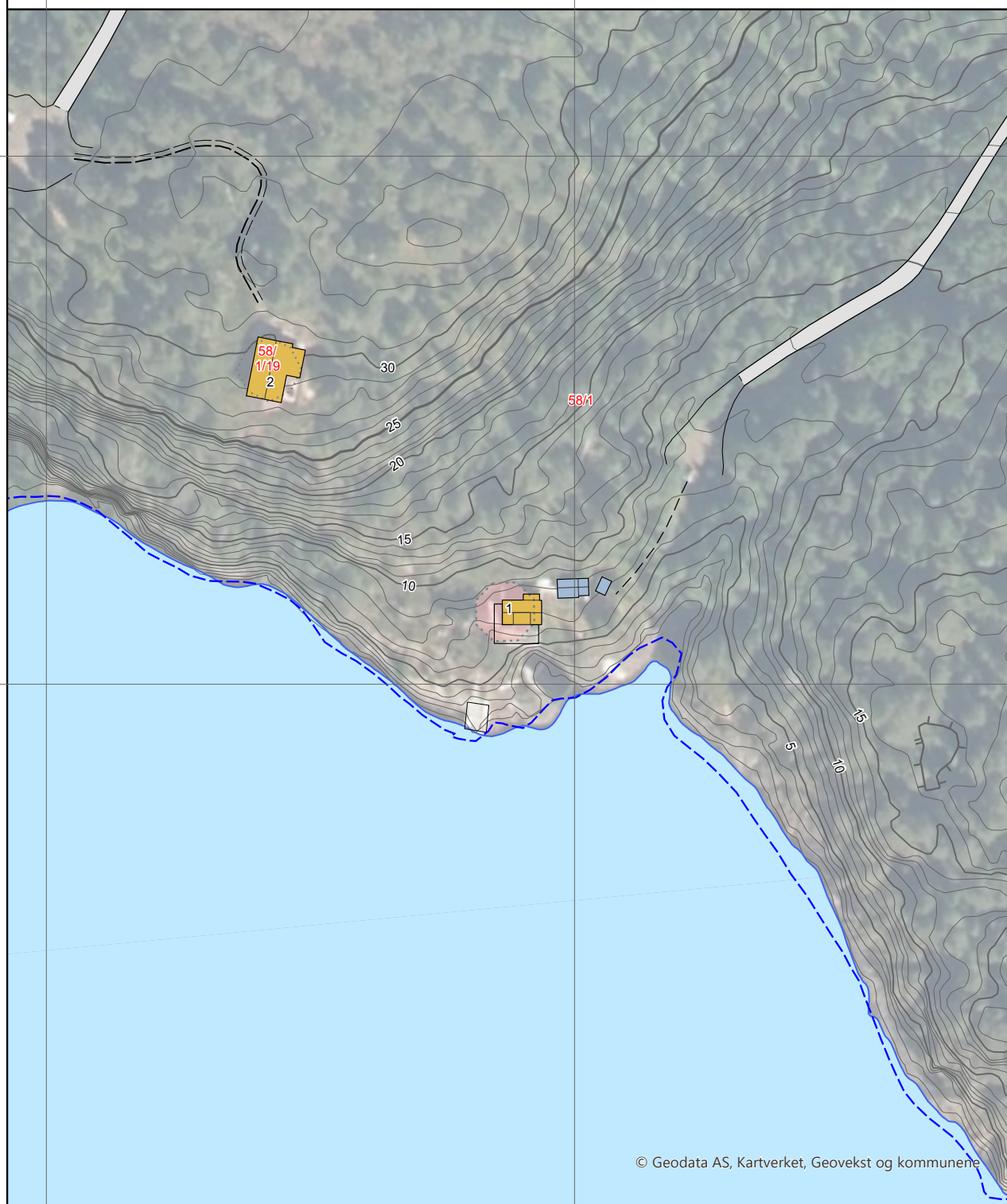
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/58/1/11/0

Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

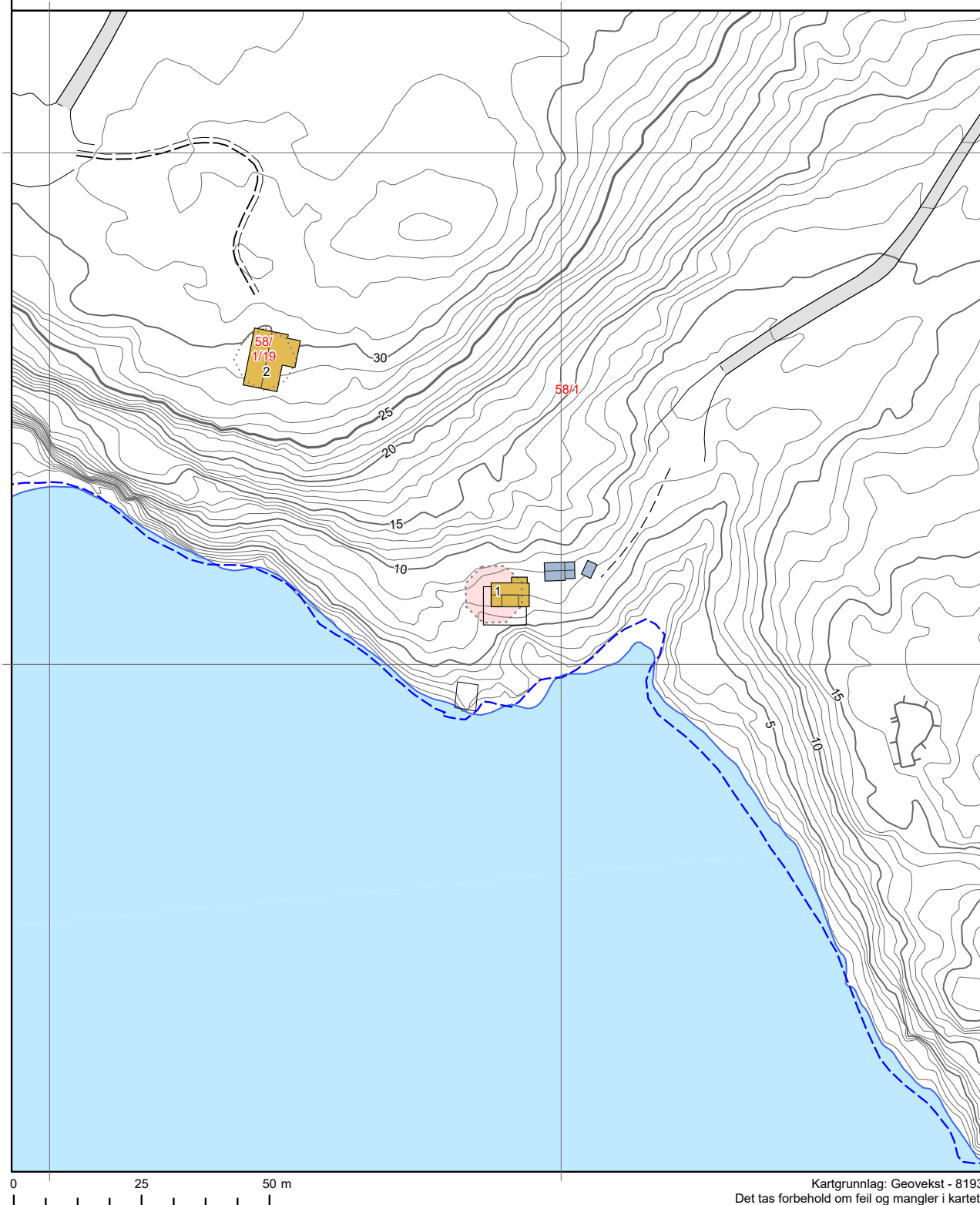
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/58/1/11/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2025



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Tørbergvika, Oldervika, Hestvika"

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	11.04.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	28.01.2019
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommen Gnr./Bnr. 58/1.

2 Byggegrenser

For byggegrenser vises det til plankartet. Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

3 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

3.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (BFR, sosikode 1120)
- Energianlegg (E, sosikode 1510)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB, sosikode 1587)
- Uthus/naust/badehus (UN, sosikode 1589)
- Fritidsbebyggelse/Landbruk (BAA, sosikode 1900)
- Uthus/Naust/Landbruk (UN/L, sosikode 1900)

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V, sosikode 2010)
- Parkering (P, sosikode 2080)

3.3 Grønnstruktur

- Turveg (TV, sosikode 3031)

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

- Landbruksformål (L, sosikode 5110)

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Ferdsel (FE, sosikode 6100)
- Småbåthavn (SH, sosikode 6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FOS, sosikode 6720)

4 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

- Frisikt (H140, sosikode 140)
- Høyspenningsanlegg (H370, sosikode 370)

5 Sone med angitte særlige hensyn jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

- Bevaring av naturmiljø (H560, sosikode 560)

6 Generelle bestemmelser

6.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

6.2 Det legges ikke opp til utbygging av offentlig vann og avløpsanlegg innenfor planområdet. Eventuelle private vann- og avløpsanlegg må tilfredsstille krav i drikkevannsforskriften og offentlige krav til utslippstillatelse for spillvann.

Vann- og avløpsanlegg er søknadspliktig. Hytter med innlagt vann, må kunne dokumentere kommunal godkjent løsning for håndtering av avløp.

I forbindelse med søknad om utslippstillatelse for avløp fra nye og eksisterende fritidseiendommer skal det foreligge detaljplan som viser løsning for vann og avløp. Det må prioriteres å etablere mest mulig felles avløpsanlegg for å begrense antall utslippspunkt. Nye ledninger for vann og

avløp må så langt det lar seg gjøre, legges i felles grøft i vegareal. Ledningsgrøfter utenfor vegareal må utføres skånsomt for å bevare naturen mest mulig. Vedlagte tegning 04 «Prinsippskisse avløpshåndtering» skal gjelde.

7 Geoteknikk

- 7.1 For hele planområdet gjelder at dersom bløt leire påvises ved fundamentering av bebyggelse og anlegg, må arbeidet umiddelbart stanses og geotekniker tilkalles for kontroll.
- 7.2 I Tørbergvika, område BFR16 og V23, tillates det ikke større oppfylling enn 0,5 m fra dagens terrengnivå for etablering av veg og bebyggelse uten geoteknisk godkjenning. All graving eller oppfylling i strandsonen i Tørbergvika, område UN13, skal utføres i samråd med geotekniker.
- 7.3 I Oldervika, område BAA1, BFR9, UN3, UN/L1, P9, V7 og V32, skal alle nye tiltak vurderes av geoteknisk fagkyndig før oppstart.

8 Bebyggelse og anlegg – <Fritidsbebyggelse-BFR>

- 8.1 Eksisterende fritidsboliger kan opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialvalg.
- 8.2 Det kan bare oppføres fritidsbolig med tilhørende uthus eller anneks (i alt 2 bygg) på hver tomt. Største tillatt samlet areal for hytte og uthus og andre måleverdige arealer etter NS 3940 er BYA 166 m². Det skal regnes inn 1 biloppstillingsplass i arealberegningen. Plassering av eksisterende bebyggelse vist i planen er ikke rettslig bindende.
- 8.3 Hytter og uthus skal utformes og plasseres slik at de ikke blir fremtredende i landskapet og skal legges lavest mulig i terrenget. Hytte og evt. uthus skal utføres i en ensartet og sammenhengende form. Største tillatte synlig mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 50 cm i flatt terreng, og 80 cm i skråterreng. Kupert terreng kan tilpasses noe for å unngå høye grunnmurer eller pilarer der dette er nødvendig. Situasjonsplan som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg og parkering, samt terrengsnitt som viser høydeplassering av bygninger skal følge byggesøknad. Største tillatte mønehøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tak skal utføres som saltak med en takvinkel mellom 25-35°.
- 8.4 For å bevare utmarkskarakteren og sikre god atkomst tillates ikke å gjerde inn hytteeiendommene.
- 8.5 Kotenivå på nye bygninger skal være minimum kt. +3,20. (NN1954).

9 Bebyggelse og anlegg – <Energianlegg-E>

- 9.1 Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

10 Bebyggelse og anlegg – <Uthus/naust/badehus-UN>

- 10.1 Området tillates benyttet til naust. Eksisterende naust kan opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialvalg.
- 10.2 Nye naust tillates oppført i inntil 1 etasje m/ saltak. Største tillatte mønehøyde er 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Naust skal ha en ensartet utforming og orienteres med gavlvegg mot sjøen. Største tillatte areal for nye naust er BYA 40 m².
- 10.3 Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- 10.4 Nye naust er søknadspliktig. Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, må det foreligge godkjente tegninger av bygg inkludert fasade.
- 10.5 Det tillates oppført fellesbygg som inndeles i mindre enheter for lagring av fiske- og båtutstyr. Største tillatte areal er BYA 40 m².

11 Bebyggelse og anlegg – <Fritidsbebyggelse/Landbruk <BAA>

- 11.1 Område BAA1 tillates brukt til utleie i forbindelse med jakt og fiske tilknyttet hovedbruket. Området tillates også brukt til fritidsbebyggelse.
- 11.2 Område BAA2 omfatter eksisterende bygninger og kaianlegg som tillates brukt til aktivitet tilknyttet hovedbrukets laksefiske. Det tillates etablert nye bygninger, kaianlegg og andre anlegg tilknyttet laksefiske. Området tillates også brukt til fritidsbebyggelse.
- 11.3 Eksisterende bygninger kan opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialvalg.
- 11.4 Det kan bare oppføres fritidsbolig med tilhørende uthus eller annek (i alt 2 bygg) på hver tomt. Største tillatt samlet areal for hytte og uthus og andre måleverdige arealer etter NS 3940 er BYA 166 m². Det skal regnes inn 1 biloppstillingsplass i arealberegningen. Plassering av eksisterende bebyggelse vist i planen er ikke rettslig bindende.
- 11.5 Hytter og uthus skal utformes og plasseres slik at de ikke blir fremtredende i landskapet og skal legges lavest mulig i terrenget. Hytte og evt. uthus skal utføres i en ensartet og sammenhengende form. Største tillatte synlig mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 50 cm i flatt terreng, og 80 cm i skråterreng. Kupert terreng kan tilpasses noe for å unngå høye grunnmurer eller pilarer der dette er nødvendig. Situasjonsplan som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg og parkering, samt terrengsnitt som viser høydeplassing av bygninger skal følge byggesøknad. Største tillatte mønehøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tak skal utføres som saltak med en takvinkel mellom 25-35°.
- 11.6 For å bevare utmarkskarakteren og sikre god atkomst tillates ikke å gjerde inn eiendommene.
- 11.7 Kotenivå på nye bygninger skal være minimum kt. +3,20. (NN1954).

12 Bebyggelse og anlegg – <Uthus/Naust/Landbruk <UN/L>

- 12.1 Område UN/L tillates brukt til aktivitet tilknyttet hovedbrukets laksefiske. Det tillates etablert nye bygninger, kaianlegg og andre anlegg tilknyttet laksefiske.

I tillegg tillates bygd tradisjonelle naust til oppbevaring av båter, fiske- og båtutstyr.

- 12.2 Alle nye bygg og anlegg er søknadspliktig. Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, må det foreligge godkjente tegninger av bygg inkludert fasade.
- 12.3 Nye bygninger tillates oppført i inntil 1 etasje m/ saltak. Bygninger skal ha en ensartet utforming og orienteres med gavlvegg mot sjøen. Største tillatte areal for bygninger tilknyttet hovedbrukets laksefiske er BYA 50 m². Største tillatte areal for tradisjonelle naust er BYA 40 m².

Største tillatte mønehøyde for bygg tilknyttet hovedbrukets laksefiske er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Største tillatte mønehøyde for tradisjonelle naust er 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 12.4 Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- 12.5 Det tillates oppført fellesbygg som inndeles i mindre enheter for lagring av fiske- og båtutstyr. Største tillatte areal er BYA 40 m².

13 Bebyggelse og anlegg – <Småbåtanlegg i sjø og vassdrag-SB>

- 13.1 Området omfatter eksisterende flytebrygger med utligger og ilandføring.
- 13.2 Det tillates etablert nye flytebrygger med utligger og ilandføring.

14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – <Veg-V>

- 14.1 Området tillates benyttet til adkomstveger.

15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – <Parkerings-P>

- 15.1 Området tillates benyttet til utomhus biloppstillingsplasser.

16 Grønnstruktur –<Turveg-TV>

- 16.1 Områdene tillates brukt til gangstier. Turvegene opparbeides som stier, med minst mulig inngrep i terrenget.

17 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift –

<Landbruksformål-L>

- 17.1 Områdene skal bevares for bruk som landbruksformål. Det tillates at det opparbeides adkomststier fra parkeringsplass fram til fritidsbebyggelse, samt turstier i landbruksformål som ikke er dyrka mark. Det tillates oppført bygninger og anlegg som kan knyttes til formålet.

18 Bruk og vern av sjø og vassdrag–<Ferdse-FE>

- 18.1 Område Ferdse skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk.

FE er offentlig.

19 Bruk og vern av sjø og vassdrag—<Småbåthavn-SH>

- 19.1 Området omfatter småbåthavn i sjø med eksisterende kaianlegg, flytebrygger med utligger og ilandføring, samt tilhørende landarealer der aktiviteten har direkte tilknytning til småbåthavn i sjø.
- 19.2 Det tillates etablert nye kaianlegg og flytebrygger med utligger og ilandføring.
- 19.3 Det tillates etablert bølgedemper dersom det er nødvendig med bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.
- 19.4 I område SH2 og SH3 tillates etablert kjørbare adkomst til sjø, samt oppført ramper eller annet utstyr for sjøsetting av båt.

20 Bruk og vern av sjø og vassdrag—

<Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone-FOS>

- 20.1 Områdene er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og kan brukes til bading, fiske og småbåtrafikk.
- 20.2 Det tillates ikke anlagt brygger eller fortøyningsinnretninger.

21 Hensynssoner i reguleringsplan – <Frisiktsone H140>

- 21.1 Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

22 Faresoner i reguleringsplan – <Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) H370>

- 22.1 Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor faresonen.

23 Sone med angitte særlige hensyn – <Bevaring av naturmiljø H560>

- 23.1 Området omfatter forekomst av regional viktig naturtype edellauvskog (Alm). Det tillates ingen bygge eller anleggsvirksomhet innenfor hensynssonen.
- 23.2 Det tillates ikke noen form for annen aktivitet som kan forringe naturtypen innenfor hensynssonen.

Namsos kommune 11.04.2018

Rev.: 28.01.2019

Siste rev.:

Utarbeidet av: Trønderplan AS



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. AVTREKKSVENTILATORER 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Oldervika hytteområde 1
7819 FOSSLANDSOSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre