



aktiv.

Dalbygdvegen 847, 7730 BEITSTAD

**Beiststad - Enebolig med garasje  
og uthus. Romslig tomt. Landlig  
beliggenhet**





Eiendomsmegler

**Tomas Høin**

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 40 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 590 100,-  
**Selger:** Eirik Andre Kvam

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 204/765 kvm  
**Tomtstr.:** 1878 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 352, bnr. 10  
Gnr. 352, bnr. 11  
**Oppdragsnr.:** 1708250074

# Beiststad - Enebolig med garasje og uthus. Romslig tomt. Landlig beliggenhet

Enebolig med garasje og uthus  
Romslig selveiertomt  
Landlig beliggenhet  
Umiddelbar nærhet flotte turområder

Velkommen på visning



# Innhold

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2   |
| Om eiendommen .....         | 4   |
| Plantegning .....           | 44  |
| Tilstandsrapport .....      | 47  |
| Egenerklæring .....         | 78  |
| Energiattest .....          | 83  |
| Kommunale avgifter .....    | 89  |
| Kommunal tilknytning .....  | 90  |
| El-rapport Tensio .....     | 91  |
| Feierapport .....           | 92  |
| Oppdatert feierapport ..... | 94  |
| Matrikkelrapport 10 .....   | 95  |
| Matrikkelrapport 11 .....   | 98  |
| Bygningsskisser .....       | 99  |
| Byggemeld .....             | 108 |
| Planopplysninger .....      | 115 |
| Kart .....                  | 117 |
| Tinglyste erklæringer ..... | 120 |
| Nabolagsprofil .....        | 126 |
| Budskjema .....             | 133 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 204 m<sup>2</sup>

BRA - e: 561 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 765 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> 2 Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, trapperom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Gang, 2 boder, 4 soverom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 150 m<sup>2</sup> Gjødselekjeller og lagerrom

1. etasje

BRA-e: 195 m<sup>2</sup> Rom for husdyrhold og lagerrom



2. etasje  
BRA-e: 195 m<sup>2</sup> Låve

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringsstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsning i begge etasjer i forhold til byggemeldte tegninger.

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

Kommentar: Det bemerkes at himlingshøyder i kjeller er ca. 2,0 m.

Fjøs:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1878 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 878kvm.

Tomten er opparbeidet med XX.

Eiendommen består av to bruksnr. og fordelingen er som følger:

Gnr. 352, bnr. 10: ca. 1,119,5 kvm.

Gnr. 352, bnr. 11: ca. 758,5 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Landlig beliggenhet øverst i Dalbygdvegen

### **Adkomst**

Adkomst direkte fra dalbygdvegen, det vil bli skiltet til eiendommen ved visning

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Beitstad barnehage (1-5 år)

Følling barnehage (1-5 år)

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Beitstad skole (1-7 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs.

Mære landbruksskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Følling, Linje 690

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

### **Bygningssakkyndig**

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, opplyst oppført i 1956, samt tilbygd i 1973 og 2013. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med profilerte plater, opplyst fra 2020. Bemerk at tekking er besikket fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i takflater. Takplater er noe korte og har lite overlapp mot spillblikk. Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport er taktekking etablert over opprinnelig tekking av eternitt. Det bemerkes at eternitt inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er registrert ufagmessig utførelse på beslag/tettelsninger mot tilbygg, manglende beslagsløsninger på overganger mellom tak- og veggflater. Overganger mellom tak- og veggflater er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold. Det er ikke etablert takrenner på tilbygd del. Det er registrert stedvise lekkasjer i skjøter på takrenner. Skjevheter og ujevnheter i renner, stedvis ikke tilfredsstillende fall. Det er ikke etablert takstige eller snøfangere etter gjeldende forskriftskrav. Det bemerkes at det ikke er etablert beslagsløsninger over nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold. Takrenner bør utbedres og etableres. Snøfangere og takstige må etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

Veggkonstruksjon:



Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med stående og liggende trekledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger, råte og påkjente bord.

Påkjente vindskier og kassebord. Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Mangelfull smådyrsperre og manglende luftespalte bak kledning. Synlig åpning inn til vindspærre i overgang mot tilbygd del, fare for fuktinntrengning. 2 åpninger/hull i yttervegg på stue og i trappeoppgang. Stedvis mangelfull overflatebehandling på kledning.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Råteskadet og påkjent kledning må utskiftes. Lufting bør utbedres.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer. Delvis isolert med mineralull og kutterspon i undergurter mot 2. etasje. Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert manglende lufting mot raft. Spor etter mye aktivitet av mus på loftet.

Stedvis fuktmerker og påkjent trevirke i undertak og trekonstruksjoner. Ingen unormale fuktforhold registrert ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft - 2:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen over tilbygd del er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av

isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Tilkomst til deler av takkonstruksjon via kott i 2. etasje. Ukjent oppbygging av takkonstruksjon, isolering og lufting. Ingen synlig luftespalte. Undertak av asfaltplater har stedvis noe heng og glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer med koblaglass, samt 2-lags isolerglass av eldre dato.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

Dører:

Utadslående ytterdør i tett utførelse. Utadslående balkongdør ved entre, med 2-lags isolerglass i lav brystning, stemplet 2003. Utadslående balkongdør på stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 2011. Utadslående ytterdør i tett utførelse til kjellerinngang.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og bruksslitasje på samtlige dører. Stedvis hakk, sår og skader i karm og dørblad. Svellinger i brystning på balkongdører. Stedvis malingssøl. Enkelte dører har behov for justeringer. Påkjent og utslitt kjellerdør. Noe provisorisk montering av katteluke på balkongdør, anbefales utbedret. Dører mangler beslags-/tetteløsning under terskel. Synlig byggskum under terskel på balkongdør, fare for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en terrasse fundamentert på støpte pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i fundamenter og bærende konstruksjoner. Tresøyler er støpt ned i fundamenter uten bruk av sko/beslag, dette er en ugunstig løsning som reduserer levetiden på trevirket. Stedvis svai i konstruksjon, noe lange spenn på bærende dragere. Terrasse er anlagt rett mot yttervegg, dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt fare for fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Manglende ferdigstilling av deler av terrasse.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer.

Overflater:

Gulv: Laminat, belegg, våtromsplater, malte plater

Vegger: Malte plater, våtromsplater, panel, tapet

Himlinger: Panel, himlingsplater

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår i god stand.

Det er registrert økende slitasje på eldre overflater. Stedvis hakk, sår og mindre skader. Skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Stedvis manglende listverk/avslutninger, samt grove tilpasninger.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe. Sotluke er plassert i kjeller. Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert manglende ubrennbar plate foran vedovn, dette blir jfr. opplysninger fra selger utbedret før salg. Stedvise rennemerker, riss og avskalinger på pipeløp. Påkjent sotluke med korrosjon.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Lokale utbedringer må påregnes.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng har fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger. Fuktig miljø i kjeller, synlig fuktinntrengning på flere områder. Betydelige sprekkdannelser i gulv og vegg i kjeller, jfr. pkt. Grunnmur og fundamenter.

Riss- og sprekkdannelser i flere områder. Påkjent teglsteinskonstruksjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

Krypkjeller:

Det er etablert krypkjeller under tilbygd del av stue. Ingen adkomstmuligheter.

Begrenset mulighet for visuell inspeksjon via åpning i kjellermur. Krypkjelleren har ett kammer, stubbeloft av trebord.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.

Mangelfull utlufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø. Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.

Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjeller. Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette

skyldes i hovedsak for dårlig

ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Kryp Kjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør etableres adkomstmulighet til kryp Kjellere.

Med hensyn til registrerte forhold kan følgeskader ikke utelukkes.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er en svingtrapp i treverk med lukkede stusstrinn.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper og rekkverk bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Innvendige dører:

Innvendige dører er en kombinasjon av finerte og formpressede dører i profilert og glatt utførelse.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på eldre dører. Stedvise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner. Rommet er ikke etablert som tett våtrom etter gjeldende krav og normer. Det er benyttet mdf-plater på flere vegger. Dette er uegnet materiale på rom med

fuktbelastning. Stedvise skader og svellinger i mdf-plater. Ukjent vedrørende tetthet/tettesjikt i overganger mellom veggplater og gulv. Det er ikke benyttet bunnlister mot nedre kant av våtromsplater. Ikke utført etter monteringsanvisning. Manglende fuktforsegling av nedre kant av plater.

Stedvis trapping i plater og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det bemerkes at sluk har begrensede inspeksjonsmuligheter pga. plassering av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM: Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje, stedwise hakk og sår. Krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM: Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes at funksjon på veggventil er delvis blokkert pga. plassering av kabinett. Dette anbefales utbedret.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilluft til våtrommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM: Tilleggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i innnervegg. Dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for fukt-/kondensproblematikk. Ingen synlige tegn til skader i området ved hulltaking, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlige observasjoner. Forholdet bør på sikt utbedres.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet er opplyst fra 2021. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Integreerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke etablert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum/oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:



Komfyrvakt må monteres. Det bør etableres lekkasjedeteksjon.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

#### Vannledninger:

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i galvanisert stål og kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Det er irr på rør. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Enkelte uisolerte rørstrekk i kald kjeller, samt rørstrekk mot og i yttervegg. Dette medfører økt risiko for frostskafer.

Konsekvens/tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast og soillrør. Eldre soilluker i kjeller. Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Soillrør og sluker har passert forventet levetid, og må påregnes utskiftet i nær fremtid.

Stedvis korrosjon på rør. Stedvis ufagmessig utførelse på oppheng og tetting av rørskjøter med fugemasse.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringer må påregnes.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu. Det bemerkes kun naturlig ventilasjon på bad, samt kullfilter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon på samtlige oppholdsrom.

#### Varmesentral - 2:

Luft til luft varmepumpe montert i entre, denne er av eldre dato. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

#### Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer ca. 200 liter og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

#### Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Evt. drenering er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag og synlig fuktinntrengning, misfarginger, saltutslag og avskalinger i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

#### Grunnmur og fundamenter - 2:

Tilbygd entre er fundamentert på støpte pilarer. Åpent kryperom, stubbeloft med trebord.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Tilbygget ligger stedvis lavt mot terreng, dette medfører økt risiko for fuktopptrekk.

Stedvis forhøyede fuktutslag ved piggmålinger ui stubbeloft. Stedvise misfarginger i trevirke. Begrenset inspeksjonsmulighet pga. lav frihøyde mot terreng. Det er registrert skjevheter i fundamenter, samt skjevheter og ujevnheter i gulv, tegn på setninger/sig. Enkelte utettheter i stubbeloft, fare for inntrengning av skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, utbedringer må påregnes.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder. Stedvis fall inn mot grunnmur fra øvre side. Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger. Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Septiktank:

Boligen er opplyst tilkoblet en privat septiktank.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Det er målt ca. 40 mm avvik i horisontalplanet i 2. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme. Jfr. pkt. Grunnmur og fundamenter vedrørende setningsproblematikk.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper - 2:

Trapp mellom 1. etasje og kjeller er en enkel rettløps tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Trappa er bratt og har lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM: Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert ujevnt fall, og stedvis motfall fra sluk.

Konsekvens/tiltak:

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje. Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring på kun deler av anlegget.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt registrering av mangelfull dokumentasjon, manglende kursfortegnelse, enkelte ledninger med mangelfull innfesting og avdekning, samt utette kabelinnføringer mot sikringsskap.

Generell kommentar:

Kostnadsestimat gjelder kun utførelse av el-kontroll. Evt. utbedringer vil medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert betydelige sprekkdannelser i kjellergulv og grunnmur ved kjellerinngang. Skrånende terreng med mulig dårlige grunnforhold. Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble sprekkdannelsene oppdaget i 2020 i forbindelse med vegarbeider, og det er ikke opplevd synlige bevegelser i ettertid. Forholdet kan ikke garanteres å være stabilt. Setningsproblematikk kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Sprekker i gulv og grunnmur må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Kommet inn litt fukt i kjeller. Mistenker ventiler under Bakkenivå.

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

Beskrivelse: Ovn på loftstue er ikke godkjent.

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

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur og kjellergulv.

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

Beskrivelse: Har forekommet at det har kommet inn mus på høsten.

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

Beskrivelse: Ble nytt takdekke 2020

Arbeid utført av: Usikker

### **Innhold**

Kjeller: 2 Uinnredet kjellerrom

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, trapperom, kjøkken og stue

2. etasje: Gang, 2 boder, 4 soverom og stue

### **Standard**

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, opplyst oppført i 1956, samt tilbygd i 1973 og 2013. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

-Nytt kjøkken i 2021.

-Ny varmepumpe på stue i 2023.

-Ny takteking i 2020.

-Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år.



-Terrasser oppgraderte i 2024 og 2025.

-Elbillader montert i 2024.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

#### Hovedkonklusjon:

Eldre, i hovedsak normalt vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

#### Fjøs:

Tidligere driftsbygning med grunnmur av støpt betong. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater. Adkomst via flere porter og dører. Gjødsekkjeller og lagerrom i kjeller, 1. etasje opprinnelig innredet for husdyrhold, benyttet som lagerrom. Åpent rom i hele låvearealet. Det er registrert betydelig vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner. Oppsprekninger og avskalinger i gulv og vegger på flere områder. Skjevheter og ujevnheter. Stedvise råteskader i trekonstruksjoner. Sprekk i enkelte ruter. Korrosjon på takplater, samt lekkasjer i takkonstruksjon. Bygningen anses å ha behov for betydelig vedlikehold og utbedringer.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

#### Garasje:

Frittstående garasje med støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, tekket med profilerte plater. Adkomst via en port og en dør. Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner. Stedvis påkjent trevirke. Garasjen anses å ha behov for utbedringer og vedlikeholdstiltak. Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

På egen eiendom og i garasje

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Diverse**

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe 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**

Gul

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 550 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 810

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngelyr, septiktømming, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

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 491 386

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 965 543

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Det er beregnet egen formuesverdi for gnr. 352, bnr. 11:

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 64 000

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 352, bruksnummer 10 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 352, bruksnummer 11 i Steinkjer kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved til syn 03.04.2025:

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Aduro 9-5 lux på stua og Jøtul 602 i 2.etg.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på 1/2 side med bakeplate i underskap på kjøkken. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

2. Ildsted - Vedovn - Stue 1 etasje (9-5 LuX) Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet. Dette gjelder Aduro 9-5 Lux på stue 1. etasje. Gulv av brennbart materiale må dekkles med ubrennbar plate i henhold til monteringsveiledningen til produktet.

3. Ildsted - Jøtul 602 - 2.etg Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Jøtul 602 på loft mangler plate på gulv under og foran. Ildstedet er også utett i bakkant. Det er også glippe mellom røykrøret fra ildstedet og røykrøret som fører inn i skorsteinen. Glippen fører til at det er bruksnekt på skorsteinen inntil dette er utbedret. Anbefaler at ildstedet fjernes og at gammelt røykhull mures igjen.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det mangler takstige, det er muligheter for feiling fra kjeller, men det bør monteres typegodkjent takstige slik at skorsteinen kan kontrolleres fra tak med jevne mellomrom.
2. Det mangler røykvarsler i kjeller Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje. Det skal være varsler i forbindelse med kjøkken/oppholdsrom. Minimum utenfor soverom og tekniske rom.
3. Pulverslokkeren er fra 2014 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved

fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Gnr. 352, bnr. 10

23.10.1997 - Dokumentnr: 5996 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:352 Bnr:3

15.01.2004 - Dokumentnr: 260 - Målebrev

Kartforretning over grenser langs Fv. 297 hp 01 gitt gnr. 557 bnr. 01

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 266941 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:352 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1660359 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:352 Bnr:10

14.06.2001 - Dokumentnr: 2628 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:352 Bnr:3

14.06.2001 - Dokumentnr: 2628 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:352 Bnr:3

Gnr. 352, bnr. 11

06.04.2010 - Dokumentnr: 242090 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:352 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 131253 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:352 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1011180 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:352 Bnr:11

19.05.2010 - Dokumentnr: 357716 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:352 Bnr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 05.06.1973.

Det er gitt tillatelse til tilbygg datert 22.08.2013.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann.

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

Privat septiktank med offentlig tømming.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNF - Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommuneplanens arealdel datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

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

### **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**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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



innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 550 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

38 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

40 100 (Omkostninger totalt)

56 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 590 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 606 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 608 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 40 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
[tomas.hoin@aktiv.no](mailto:tomas.hoin@aktiv.no)  
Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler bistås av**

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

14.08.2025











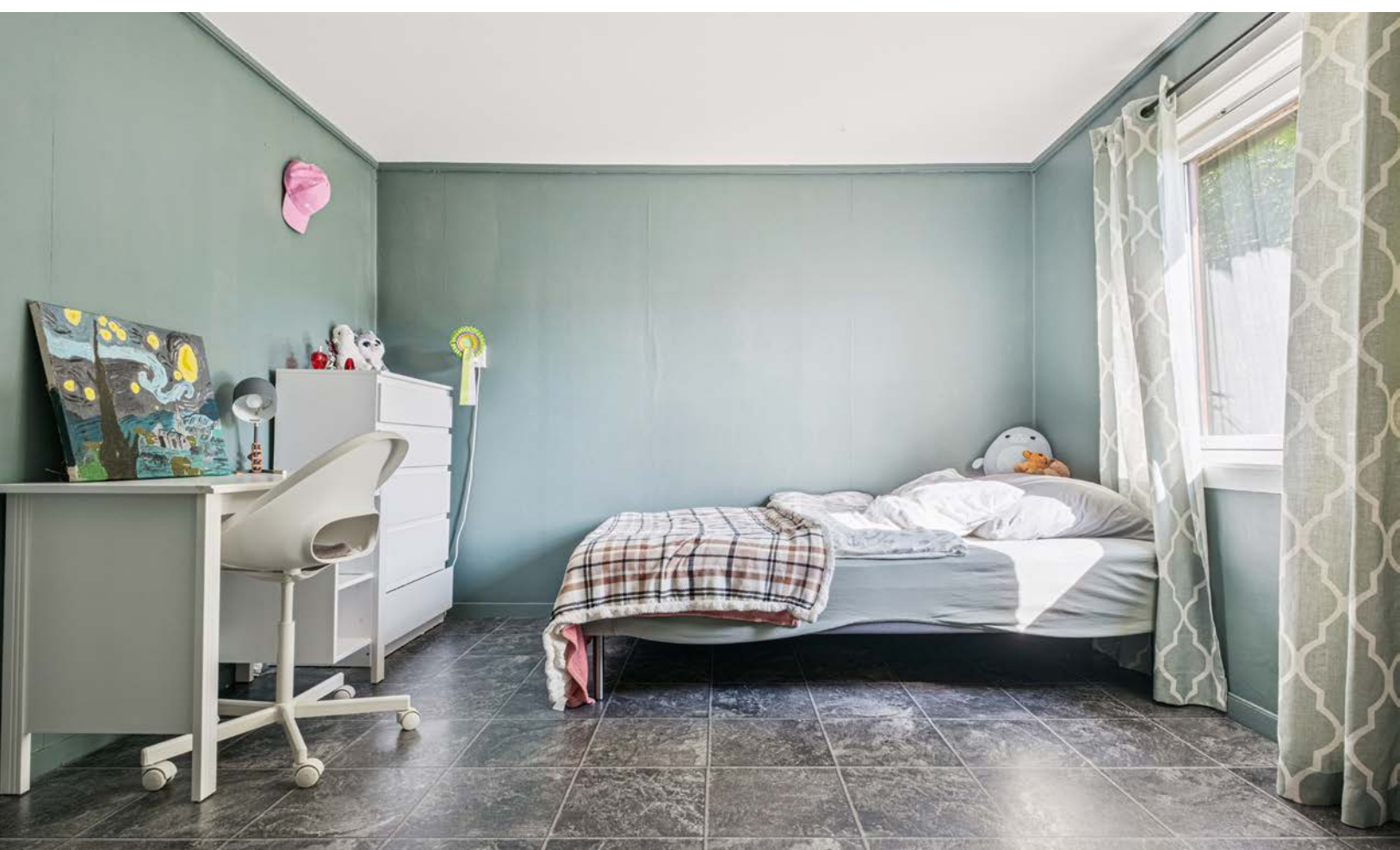
































# Plantegning

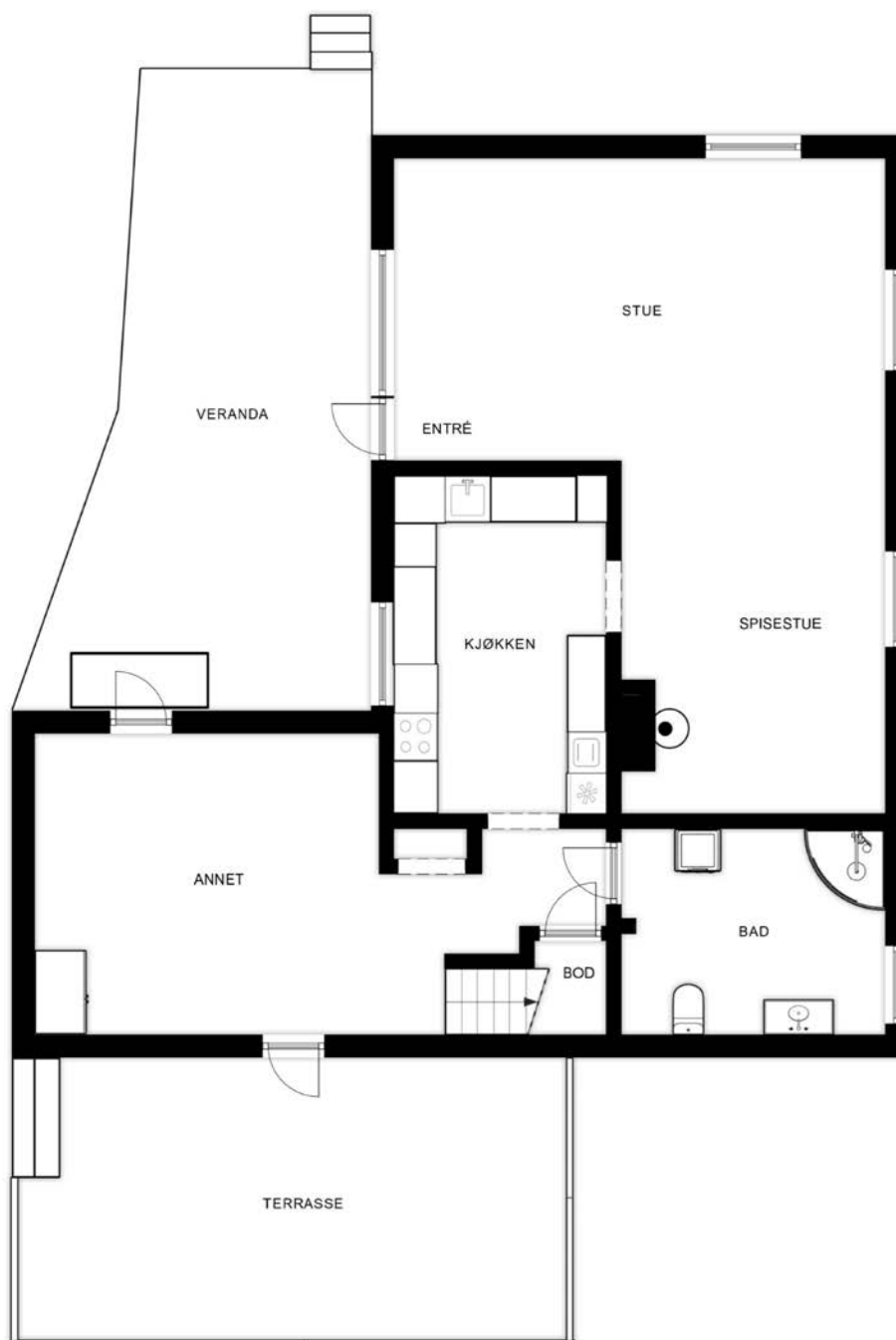


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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



# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### Steinkjer:



**Ida Vassmo**

**Avdelingsbanksjef Steinkjer**

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



**Terje Bjærum Eriksen**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



**Ellen Marie Tørring**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



**Ingrid Einang**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



**Ingunn Merethe Solli**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



**Lena Westrum Eidsmo**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dalbygdvegen 847, 7730 BEITSTAD

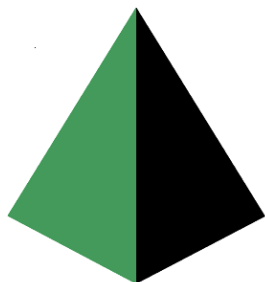


STEINKJER kommune



gnr. 352,352, bnr. 10,11, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 765 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 21901-1360

Referansenummer: XG7760

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



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

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

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

### Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen  
Uavhengig Takstingeniør  
janinge@takstmidt.no  
944 86 610





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, opplyst oppført i 1956, samt tilbygd i 1973 og 2013. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Nytt kjøkken i 2021.
- Ny varmepumpe på stue i 2023.
- Ny takteking i 2020.
- Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år.
- Terrasser oppgraderte i 2024 og 2025.
- Elbillader montert i 2024.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

## HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, i hovedsak normalt vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, vedfyring og luft-til-luft varmepumper.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er foretatt endringer i planløsning i begge etasjer i forhold til byggemeldte tegninger.

### Fjøs

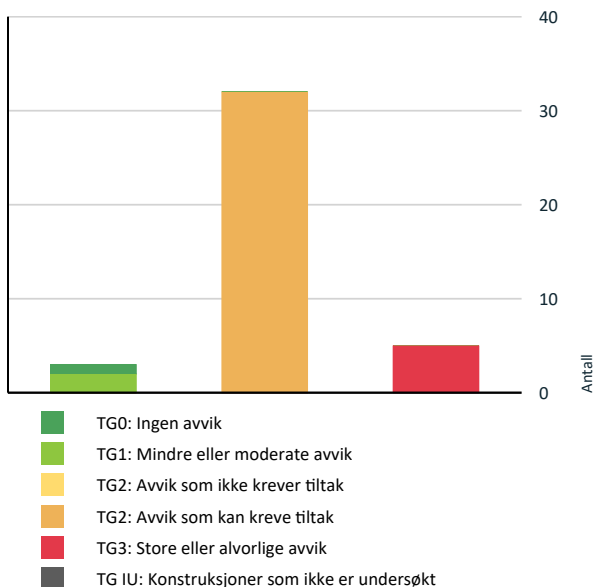
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

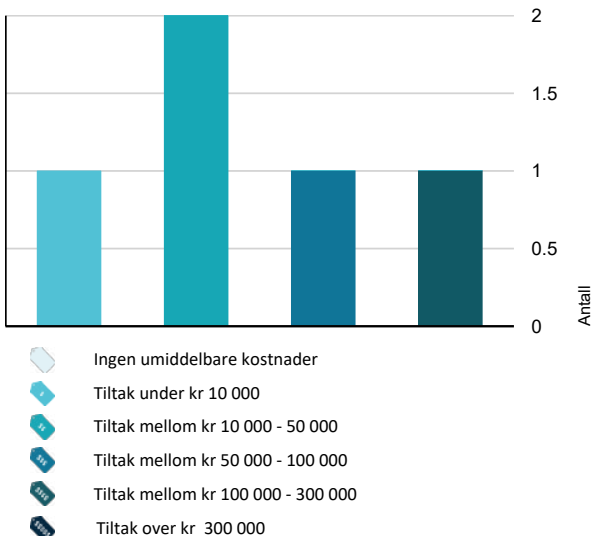
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og fjøs er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                         |                             |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Radon                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Kryp kjeller                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Septiktank                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                               | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1956

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekking med profilerte plater, opplyst fra 2020.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i takflater.

Takplater er noe korte og har lite overlapp mot spillblikk.

Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport er takteking etablert over opprinnelig tekking av eternitt. Det bemerkes at eternitt inneholder asbest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er registrert ufagmessig utførelse på beslag/tettelsninger mot tilbygg, manglende beslagsløsninger på overganger mellom tak- og veggflater. Overganger mellom tak- og veggflater er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktnittrenghing og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Det er ikke etablert takrenner på tilbygd del.

Det er registrert stedvis lekkasjer i skjøter på takrenner. Skjevheter og ujevnheter i renner, stedvis ikke tilfredsstillende fall.

Det er ikke etablert takstige eller snøfangere etter gjeldende forskriftskrav.

Det bemerkes at det ikke er etablert beslagsløsninger over nyere vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

Takrenner bør utbedres og etableres. Snøfangere og takstige må etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med stående og liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger, råte og påkjente bord. Påkjente vindskier og kassebord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Mangelfull smådyrsperre og manglende luftespalte bak kledning.

Synlig åpning inn til vindspærre i overgang mot tilbygd del, fare for fuktinntrengning. 2 åpninger/hull i yttervegg på stue og i trappeoppgang.

Stedvis mangelfull overflatebehandling på kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Råteskadet og påkjent kledning må utskiftes. Lufting bør utbedres.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer.

Delvis isolert med mineralull og kutterspon i undergurter mot 2.etasje.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende lufting mot raft.

Spor etter mye aktivitet av mus på loftet.

Stedvis fuktmerker og påkjent trevirke i undertak og trekonstruksjoner. Ingen unormale fuktforhold registrert ved befaringsgang.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Tilkomst til deler av takkonstruksjon via kott i 2. etasje. Ukjent oppbygging av takkonstruksjon, isolering og lufting. Ingen synlig luftespalte. Undertak av asfaltplater har stedvis noe heng og glipper i skjøter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer med koblaglass, samt 2-lags isolerglass av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramninger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.

## TG 1 Vinduer - 2

Vinduer på fasade mot gårds plass er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2010 og 2012.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvis noe malingssøl o.l.

## TG 2 Dører

Utadslående ytterdør i tett utførelse.

Utadslående balkongdør ved entre, med 2-lags isolerglass i lav brystning, stemplet 2003.

Utadslående balkongdør på stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 2011.

Utadslående ytterdør i tett utførelse til kjellerinn gang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det er registrert økende vær- og bruksslitasje på samtlige dører. Stedvis hakk, sår og skader i karm og dørblad. Svellinger i brystning på balkongdører. Stedvis malingssøl. Enkelte dører har behov for justeringer. Påkjent og utslitt kjellerdør. Noe provisorisk montering av katteluke på balkongdør, anbefales utbedret. Dører mangler beslags-/tetteløsning under terskel. Synlig byggskum under terskel på balkongdør, fare for fuktinntrengning.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse fundamentert på støpte pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i fundamenter og bærende konstruksjoner.

Tresøyler er støpt ned i fundamenter uten bruk av sko/beslag, dette er en ugunstig løsning som reduserer levetiden på trevirket.

Stedvis svai i konstruksjon, noe lange spenn på bærende dragere.

Terrasse er anlagt rett mot yttervegg, dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt fare for fuktinntrengning i veggkonstruksjon.

Manglende ferdigstilling av deler av terrasse.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lokale utbedringer.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, belegg, våtromsplater, malte plater

Vegger: Malte plater, våtromsplater, panel, tapet

Himlinger: Panel, himlingsplater

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår i god stand.

Det er registrert økende slitasje på eldre overflater. Stedvis hakk, sår og mindre skader.

Skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Stedvis manglende listverk/avslutninger, samt grove tilpasninger.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt ca. 40 mm avvik i horisontalplanet i 2. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Jfr. pkt. Grunnmur og fundamenter vedrørende setningsproblematikk.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende ubrennbar plate foran vedovn, dette blir jfr. opplysninger fra selger utbedret før salg.

Stedvise rennemerker, riss og avskallinger på pipeløp. Påkjent sotluke med korrosjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Lokale utbedringer må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng har fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Fuktig miljø i kjeller, synlig fuktinntrengning på flere områder.

Betydelige sprekkdannelser i gulv og vegg i kjeller, jfr. pkt. Grunnmur og fundamenter.

Riss- og sprekkdannelser i flere områder.

Påkjent teglsteinskonstruksjon i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.



## TG 2 Kryp kjeller

Det er etablert krypkjeller under tilbygd del av stue. Ingen adkomstmuligheter. Begrenset mulighet for visuell inspeksjon via åpning i kjellermur.

Krypkjelleren har ett kammer, stubbeloft av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.

Mangelfull utlufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø.

Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.

Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjeller.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør etableres adkomstmulighet til krypkjeller.  
Med hensyn til registrerte forhold kan følgeskader ikke utelukkes.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er en svingtrapp i treverk med lukkede stusstrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og rekkverk bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

## TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom 1. etasje og kjeller er en enkel rettløps tretrapp.

### Vurdering av avvik:

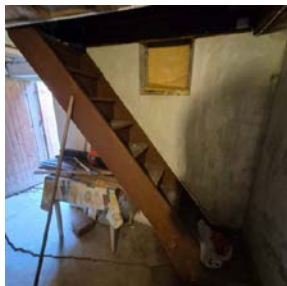
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappa er bratt og har lav frihøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er en kombinasjon av finerte og formpressede dører i profilert og glatt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på eldre dører. Stedvis hakk og sår.  
Enkelte dører har behov for justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst oppgradert i 2010.

# Tilstandsrapport

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromsplater og mdf-plater, og himling har panel.

Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et gulvmontert wc, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Rommet er ikke etablert som tett våtrom etter gjeldende krav og normer. Det er benyttet mdf-plater på flere vegger. Dette er uegnet materiale på rom med fuktbelastning. Stedvis skader og svellinger i mdf-plater. Ukjent vedrørende tetthet/tettesjikt i overganger mellom veggplater og gulv.

Det er ikke benyttet bunnlister mot nedre kant av våtromsplater. Ikke utført etter monteringsanvisning. Manglende fuktforsigling av nedre kant av plater. Stedvis trapping i plater og ujevnheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert ujevnt fall, og stedvis motfall fra sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at sluk har begrensede inspeksjonsmuligheter pga. plassering av dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje, stedvis hakk og sår. Krakelering i servant.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes at funksjon på veggventil er delvis blokkert pga. plassering av kabinett. Dette anbefales utbedret.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

#### Vurdering av avvik:

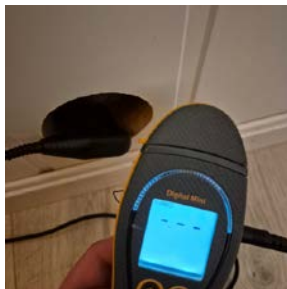
- Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i innervegg. Dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for fukt-/kondensproblematikk. Ingen synlige tegn til skader i området ved hulltaking, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlige observasjoner. Forholdet bør på sikt utbedres.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2021.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke etablert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum/oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres lekkasjedeteksjon.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i galvanisert stål og kobber. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

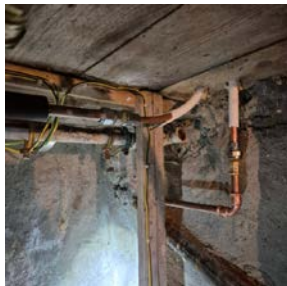
#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Enkelte uisolerte rørstrekk i kald kjeller, samt rørstrekk mot og i yttervegg. Dette medfører økt risiko for frostskafer.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast og soillrør. Eldre soilsluker i kjeller.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Soillrør og sluker har passert forventet levetid, og må påregnes utskiftet i nær fremtid. Stedvis korrosjon på rør. Stedvis ufagmessig utførelse på oppheng og tetting av rørsjøter med fugemasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringer må påregnes.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.  
Det bemerkes kun naturlig ventilasjon på bad, samt kullfilter på kjøkken.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon på samtlige oppholdsrom.

## **TG 1** Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, denne er merket med produksjonsår 2021, opplyst montert i 2023.

## **TG 2** Varmesentral - 2

Luft til luft varmepumpe montert i entre, denne er av eldre dato. Eksakt alder er ikke kjent.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### **Konsekvens/tiltak**

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

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, denne rommer ca. 200 liter og er av eldre dato.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### **Konsekvens/tiltak**

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

## **TG 3** Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger samsvarserklæring på kun deler av anlegget.**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt registrering av mangelfull dokumentasjon, manglende kursfortegnelse, enkelte ledninger med mangelfull innfesting og avdekning, samt utette kabelinnføringer mot sikringsskap.

## Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun utførelse av el-kontroll. Evt. utbedringer vil medføre tilleggskostnader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## **Fuktsikring og drenering**

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Evt. drenering er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.



# Tilstandsrapport

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag og synlig fuktinntrengning, misfarginger, saltutslag og avskalinger i rom under terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

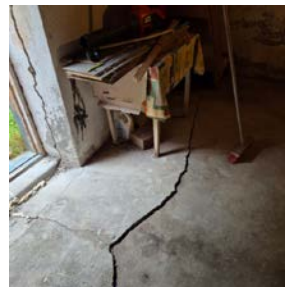
Det er registrert betydelige sprekkdannelser i kjellergulv og grunnmur ved kjellerinngang. Skrånende terreng med mulig dårlige grunnforhold. Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble sprekkdannelsene oppdaget i 2020 i forbindelse med vegarbeider, og det er ikke opplevd synlige bevegelser i ettertid. Forholdet kan ikke garanteres å være stabilt. Setningsproblematikk kan ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Sprekker i gulv og grunnmur må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygd entre er fundamentert på støpte pilarer. Åpent kryperom, stubbeloft med trebord.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygget ligger stedvis lavt mot terreng, dette medfører økt risiko for fuktopptrekk. Stedvis forhøyede fuktutslag ved piggmålinger ui stubbeloft. Stedvis misfarginger i trevirke. Begrenset inspeksjonsmulighet pga. lav frihøyde mot terreng.

Det er registrert skjevheter i fundamenter, samt skjevheter og ujevnheter i gulv, tegn på setninger/sig.

Enkelte utettheter i stubbeloft, fare for inntrengning av skadedyr.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, utbedringer må påregnes.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder. Stedvis fall inn mot grunnmur fra øvre side. Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Septiktank

Boligen er opplyst tilkoblet en privat septiktank.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## Bygninger på eiendommen

### Fjøs



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Tidligere driftsbygning med grunnmur av støpt betong. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater. Adkomst via flere porter og dører. Gjødsekkjeller og lagerrom i kjeller, 1. etasje opprinnelig innredet for husdyrhold, benyttet som lagerrom. Åpent rom i hele låvearealet.

Det er registrert betydelig vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner. Oppsprekninger og avskalinger i gulv og vegger på flere områder. Skjevheter og ujevnheter. Stedvise råteskader i trekonstruksjoner. Sprekk i enkelte ruter. Korrosjon på takplater, samt lekkasjer i takkonstruksjon.

Bygningen anses å ha behov for betydelig vedlikehold og utbedringer.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje med støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, tekket med profilerte plater. Adkomst via en port og en dør.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner. Stedvis påkjent trevirke. Garasjen anses å ha behov for utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

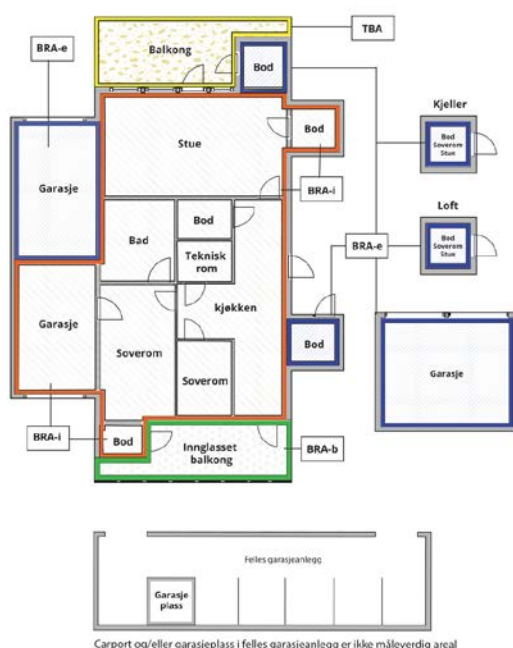
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer



## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 74                         |                             |                            | 74  |                                 |
| 1. Etasje      | 92                         |                             |                            | 92  | 54                              |
| Kjeller        | 38                         |                             |                            | 38  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>204</b>                 |                             |                            |     | <b>54</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>204</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, Bad/vaskerom, Trapperom, Kjøkken, Stue                    |                             |                            |
| Kjeller   | Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2                     |                             |                            |

### Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt endringer i planløsning i begge etasjer i forhold til byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at himlingshøyder i kjeller er ca. 2,0 m.

## Fjøs

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                            | 150                         |                            | 150 |                                 |
| 1. Etasje      |                            | 195                         |                            | 195 |                                 |
| Låve           |                            | 195                         |                            | 195 |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>540</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>540</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)    | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Kjeller   |                            | Gjødselkjeller og lagerrom     |                           |
| 1. Etasje |                            | Rom for husdyrhold og lagerrom |                           |
| Låve      |                            | Låve                           |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                               | 21                          |                           | 21  |                                 |
| SUM       |                               | 21                          |                           |     |                                 |
| SUM BRA   | 21                            |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 163        | 41         |
| Fjøs     | 0          | 540        |
| Garasje  | 0          | 21         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 12.8.2025 | Jan Inge Kristiansen | Takstingeniør |
|           | Eirik Andre Kvam     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 352  | 10   |      | 0    | 1119.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Dalbygdvegen 847

#### Hjemmelshaver

Kvam Eirik Andre

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                                                                                    | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 352  | 11   |      | 0    | 758.8 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert<br>på oppgitt areal i<br>matrikelopplysninger<br>(offentlig<br>eiendomsregister). | Eiet       |

#### Adresse

#### Hjemmelshaver

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser ca. 8,5 km fra Vellamelen. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og natur.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 900 000  | 2021 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 11.08.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale opplysninger | 13.08.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland               | 13.08.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring      | 18.12.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger              | 26.04.1971 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG7760>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Steinkjer |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1708250074         |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Eirik Andre Kvam |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Dalbygdvegen 847 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BEITSTAD | 7730   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250074

## 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             | Ja, kun av faglært                 |
| Beskrivelse      | Satte inn nytt toalett januar 2023 |
| Arbeid utført av | Rørtek                             |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Kommet inn litt fukt i kjeller. Mistenker ventiler under Bakkenivå |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|

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

|             |                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ovn på loft var ikke godkjent. Den er plukket ned og hullet til pipe er murt igjen Pusset pipe over tak i 2020. Utført av Svein Iorvik. Ny pipehatt |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Sprekk i grunnmur og kjellergulv. Vært siden 2020 |
|-------------|---------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Har forekommet at det har kommet inn mus på høsten |
|-------------|----------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                  |
| Beskrivelse      | Satt opp el-bil lader desember 2024. Da satt inn ny sikring for det |
| Arbeid utført av | Elmann                                                              |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Lader satt opp i desember 2024 |
|-------------|--------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble nytt takdekke 2020 Ny platting framside 2024 Nytt dekke og rekkverk terrasse sommer 2025

Arbeid utført av

Usikker

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: 1708250074

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250074



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Eirik Kvam     | 54e0f876b10aa3033ab7a<br>b78a071b80699c78594 | 11.08.2025<br>21:02:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

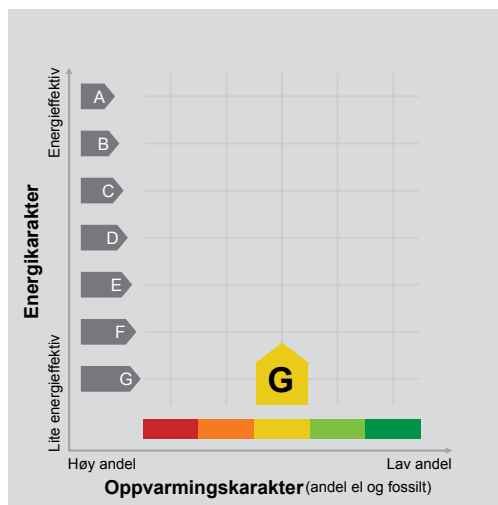
Document reference: 1708250074

- 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           | Dalbygdvegen 847         |
| Postnummer        | 7730                     |
| Sted              | BEITSTAD                 |
| Kommunenavn       | Steinkjer                |
| Gårdsnummer       | 352                      |
| Bruksnummer       | 10                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 185057380                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-154868 |
| Dato              | 13.08.2025               |



**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

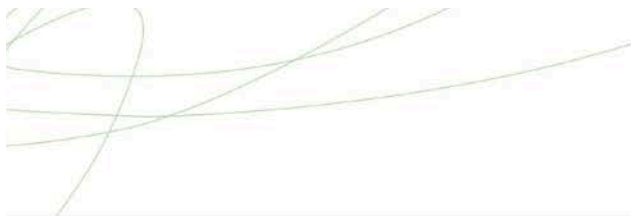
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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:** Enebolig  
**Byggeår** 1956  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 204  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: 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 vegg.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 15: 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 16: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Isolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 352

Bnr: 10

Adresse: Dalbygdvegen 847

|                            |                |               |                                         |       |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------------------------------------|-------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr.            | 1 453,00      |                                         |       |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 1 655,84      | Basert på siste års forbruk             | 79 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 0,00          | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2  |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr.            | 0,00          |                                         |       |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3  |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 0,00          | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2  |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr.            | 2 570,00      |                                         |       |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr.            | 3 505,00      |                                         |       |
|                            | Kr.            |               |                                         |       |
|                            | SUM eks. mva.  | Kr. 9 183,84  |                                         |       |
|                            | 25% mva.       | Kr. 2 295,96  |                                         |       |
|                            | SUM inkl. mva. | 11 479,80     |                                         |       |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr.            | 4 331,00      | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |       |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr.            | 0,00          | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |       |
|                            |                |               |                                         |       |
|                            | Sum pr. år     | Kr. 15 810,80 |                                         |       |

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 280 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 20 m3



Steinkjer kommune



## **TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN**

**GnrBnr:** 352/10/0/0

**Adresse:** Dalbygdvegen 847

| <b>Tilknyttet kommunalt:</b> | <b>JA</b> | <b>NEI</b> |
|------------------------------|-----------|------------|
| Vann                         | X         |            |
| Avløp                        |           | X          |

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via [postmottak@steinkjer.kommune.no](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                 |            |    |          |   |             |   |
|----------|---------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 352                             | Bruksnr:   | 10 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Dalbygdvegen 847, 7730 BEITSTAD |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 27.03.2025                      | Målnummer: |    |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 05.06.2008               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 09.04.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8406485  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 352  
Bruksnr: 10  
Adresse: Dalbygdvegen 847, 7730 Beitstad

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 08.01.21 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse  
Eier har ikke tilrettelagt for feiing 22.08.23  
Siste tilsyn: 03.04.25 Neste tilsyn: 2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Aduro 9-5 lux på stua og Jøtul 602 i 2.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

### Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på 1/2 side med bakeplate i underskap på kjøkken. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.
2. Ildsted - Vedovn - Stue 1 etasje (9-5 LuX) Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet. Dette gjelder Aduro 9-5 Lux på stue 1. etasje. Gulv av brennbart materiale må dekkes med ubrennbar plate i henhold til monteringsveiledningen til produktet.
3. Ildsted - Jøtul 602 - 2.etg Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Jøtul 602 på loft mangler plate på gulv under og foran. Ildstedet er også utett i bakkant. Det er også glippe mellom røykrøret fra ildstedet og røykrøret som fører inn i skorsteinen.

### **Glippen fører til at det er bruksnekt på skorsteinen inntil dette er utbedret.**

Anbefaler at ildstedet fjernes og at gammelt røykhull mures igjen.

**Anmerkninger som er registrert:**

1. Det mangler takstige, det er muligheter for feiling fra kjeller, men det bør monteres typegodkjent takstige slik at skorsteinen kan kontrolleres fra tak med jevne mellomrom.
2. Det mangler røykvarsler i kjeller Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje. Det skal være varsler i forbindelse med kjøkken/oppholdsrom. Minimum utenfor soverom og tekniske rom.
3. Pulverslokkeren er fra 2014 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS





EIRIK ANDRE KVAM  
Dalbygdvegen 847  
7730 BEITSTAD

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| <b>Saksnummer</b>    | 2025/3132             |
| <b>Dokumentdato</b>  | 05.08.2025            |
| <b>Kontrolldato</b>  | 03.04.2025            |
| <b>Saksbehandler</b> | Mari Widegren Hatling |
| <b>Gnr/bnr.</b>      | 352/10                |
| <b>Adresse</b>       | Dalbygdvegen 847      |
| <b>Leilighet</b>     | H0101                 |

### **Tilfredsstillende tilbakemelding**

Tilbakemeldingen du har sendt oss er tilfredsstillende. Avvik skal eller er rettet forskriftsmessig. Vi vil kontrollere dette ved neste tilsyn, og avslutter dermed saken. Det er eiers ansvar å sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Avvik 1: Det er gitt muntlig tilbakemelding på at bakplate i underskap på kjøkken vil bli fjernet i løpet av August -25.

Avvik 2: Ubrennbar plate for gulv er anskaffet.

Avvik 3: Gammelt ildsted er fjernet og gammelt røykhull er murt igjen.

Det er også anskaffet røykvarsler i kjeller og nytt pulverapparat. Feiing har også blitt utført fra kjeller i etterkant av tilsynet.

### **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93 25 89 65 eller e-post [mh@brannmidt.no](mailto:mh@brannmidt.no).

Med vennlig hilsen

Mari Widegren Hatling  
Brannforebygger

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | LIBAKK     | Beregnet areal          | 1119.5       |
| Etablert dato  | 23.10.1997 | Historisk oppgitt areal | 1120         |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 2            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert  
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne  
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype       | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte            |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Omnummerering                          | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 352/10                           |
| Omnummerering                          | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                                  |
| Omnummerering                          | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 352/10                           |
| Omnummerering                          | 01.01.2018              |                             | 02.01.2018                |                                  |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet | 23.03.2010              | 10-231                      |                           |                                  |
| Kartforretning                         | 23.03.2010              | L33                         |                           | 1702-355/2, 352/3, 352/10, 356/2 |
| Fradeling av grunneiendom              | 17.03.2010              | 10/231                      | Tinglyst                  | 352/3 (-759), 352/11 (758,8)     |
| Oppmålingsforr.                        | 23.03.2010              | L33                         | 09.04.2010                | 1702-355/2, 352/10, 356/2, 557/1 |
| Fradeling av grunneiendom              | 23.10.1997              |                             |                           | 352/3 (-1120), 352/10 (1120)     |
| Kart- og delingsforretning             |                         |                             |                           |                                  |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerkna |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|-------------|
| Eiendomsteig | 7115961.48 | 623158.1  | 0 | Ja     | 937.6      |             |
| Eiendomsteig | 7115945.68 | 623128.53 | 0 | Nei    | 181.9      |             |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                       | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                    | Status<br>Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| KVAM EIRIK ANDRE<br>F120988***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Dalbygdvegen 847<br>7730 7730 BEITSTAD | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Dalbygdvegen 847

Adressetilleggsnavn:

|            |                        |           |                 |
|------------|------------------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 7730 BEITSTAD          | Kirkesogn | 09150408 Føling |
| Grunnkrets | 501 Følling-Hatlinghus | Tettsted  |                 |
| Valgkrets  | 9 Kvam                 |           |                 |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus                    | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| 1  | 185057380  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)                  |            |
| 2  | 185057380  | 1   | Tilbygg                             | Meldingssak registrer tiltak (MT) | 22.08.2013 |
| 3  | 185057402  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)                  |            |

### 1: Bygning 185057380: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 256 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 256 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja  |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 03.10.2006 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Dalbygdvegen 847 | H0101    | 352/10  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 79        | 0         | 79      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 98        | 0         | 98      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 79        | 0         | 79      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 185057380-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 22.08.2013

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 19  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 19  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 21  |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus               | Dato       | Reg.dato   |
|------------------------------|------------|------------|
| Meldingssak registrer tiltak | 22.08.2013 | 23.08.2013 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Dalbygdvegen 847 | H0101    | 352/10  | 19  | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 19        | 0         | 19      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 185057402: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |    |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 23 |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 23 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |    |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 03.10.2006 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 352/10  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 23        | 23      | 0         | 0         | 0       |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | Libakk II  | Beregnet areal          | 758.8            |
| Etablert dato  | 23.03.2010 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

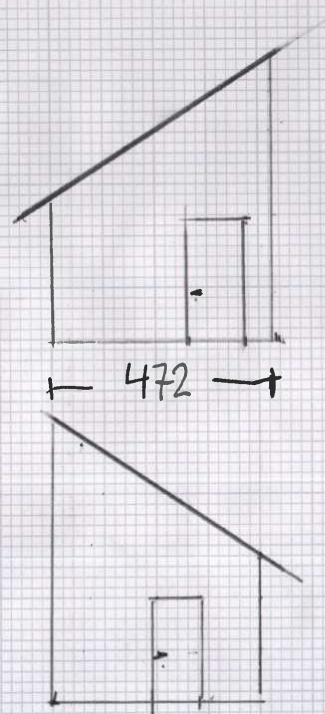
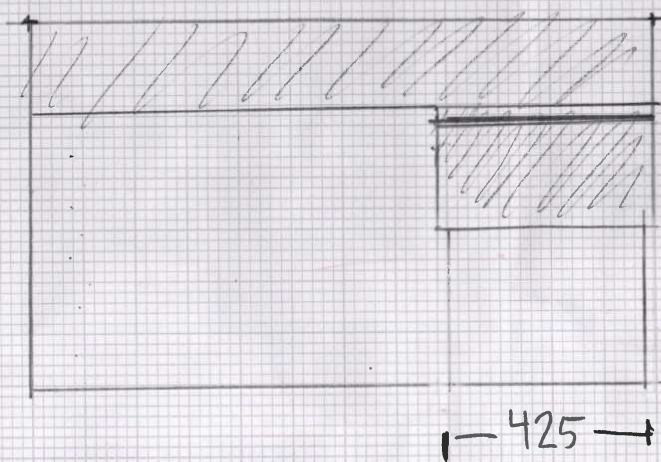
| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte            |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 352/11                           |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                                  |
| Omnummerering                    | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 352/11                           |
| Omnummerering                    | 01.01.2018              |                             | 03.01.2018                |                                  |
| Fradeling av grunneiendom        | 17.03.2010              | 10/231                      | Tinglyst                  | 352/3 (-759), 352/11 (758,8)     |
| Oppmålingsforr.                  | 23.03.2010              | L33                         | 09.04.2010                | 1702-355/2, 352/10, 356/2, 557/1 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7115940.92 | 623162.69 |   | Ja     | 758.8      |              |

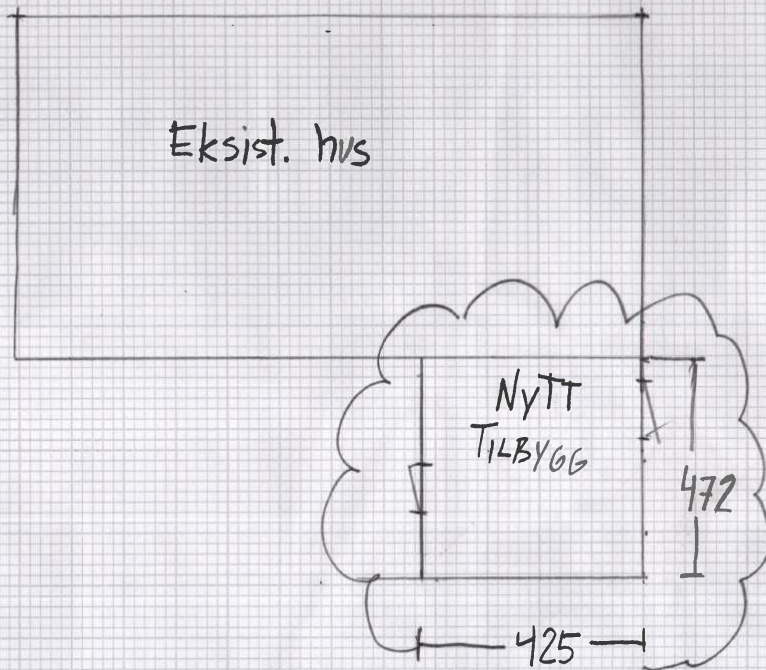
Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                       | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                    | Status<br>Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| KVAM EIRIK ANDRE<br>F120988***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Dalbygdvegen 847<br>7730 7730 BEITSTAD | Bosatt (B)         |

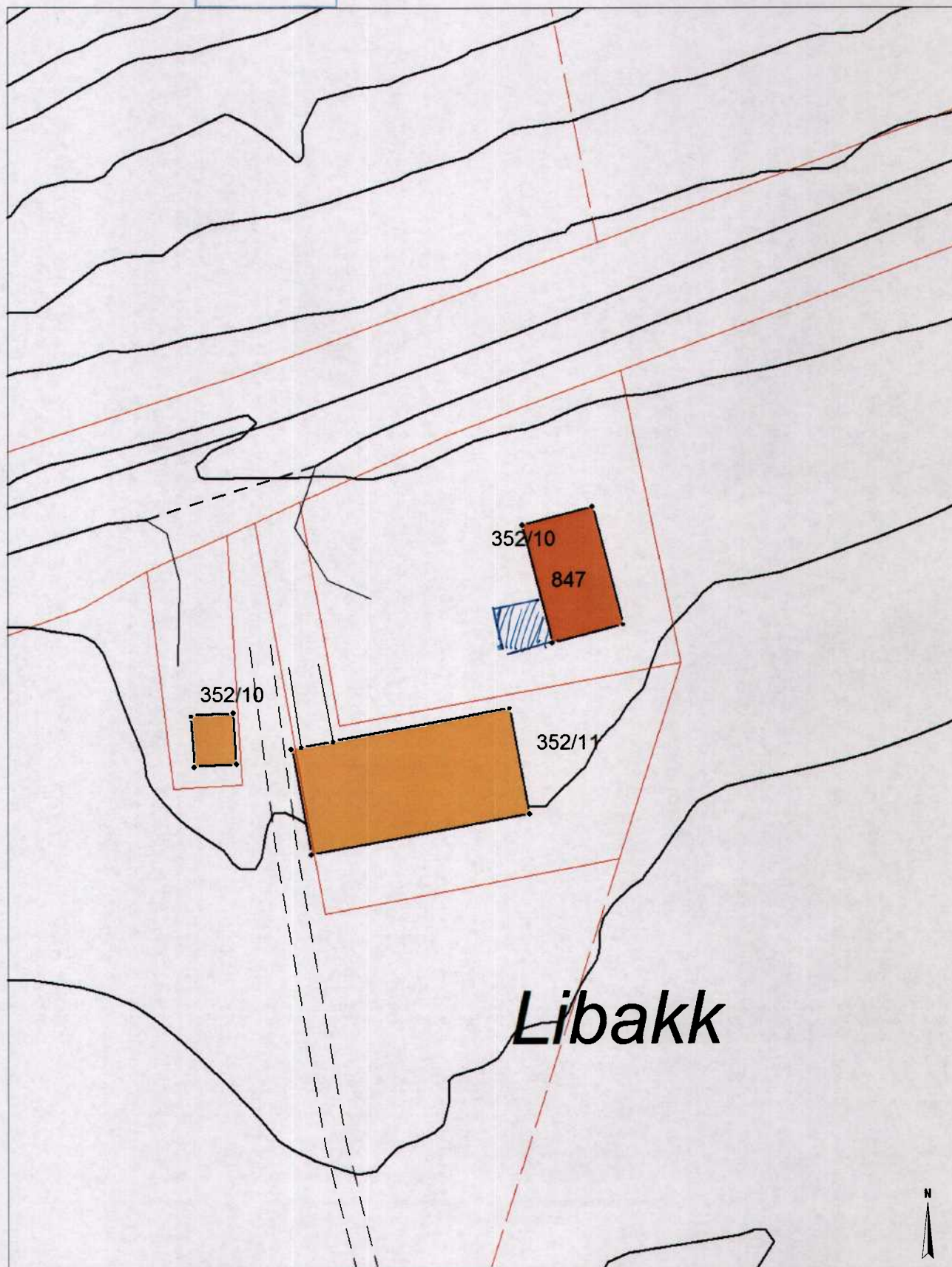


MOTTATT  
6 AUG 2013





MOTTATT  
6 AUG 2013





## Odd Villy Vengstad

---

**Fra:**

tanja kjønstad <tanjakjonst@hotmail.com>

**Sendt:**

5. august 2013 10:13

**Til:**

Odd Villy Vengstad



## Odd Villy Vengstad

---

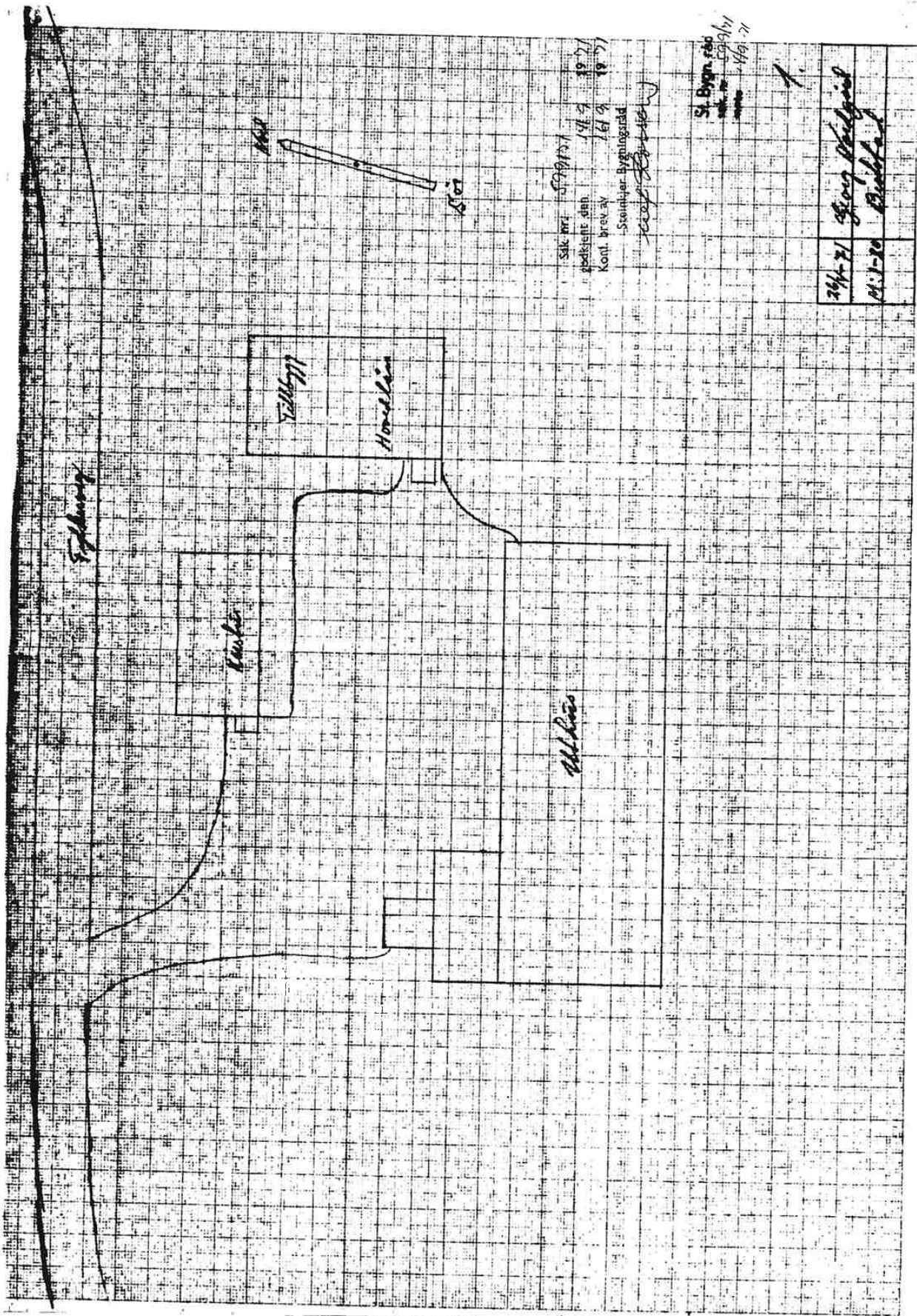
**Fra:** tanja kjønstad <tanjakjonst@hotmail.com>  
**Sendt:** 5. august 2013 10:15  
**Til:** Odd Villy Vengstad











Sik. nr. 579131  
 godk. nr. 142  
 Kont. brev. nr. 161

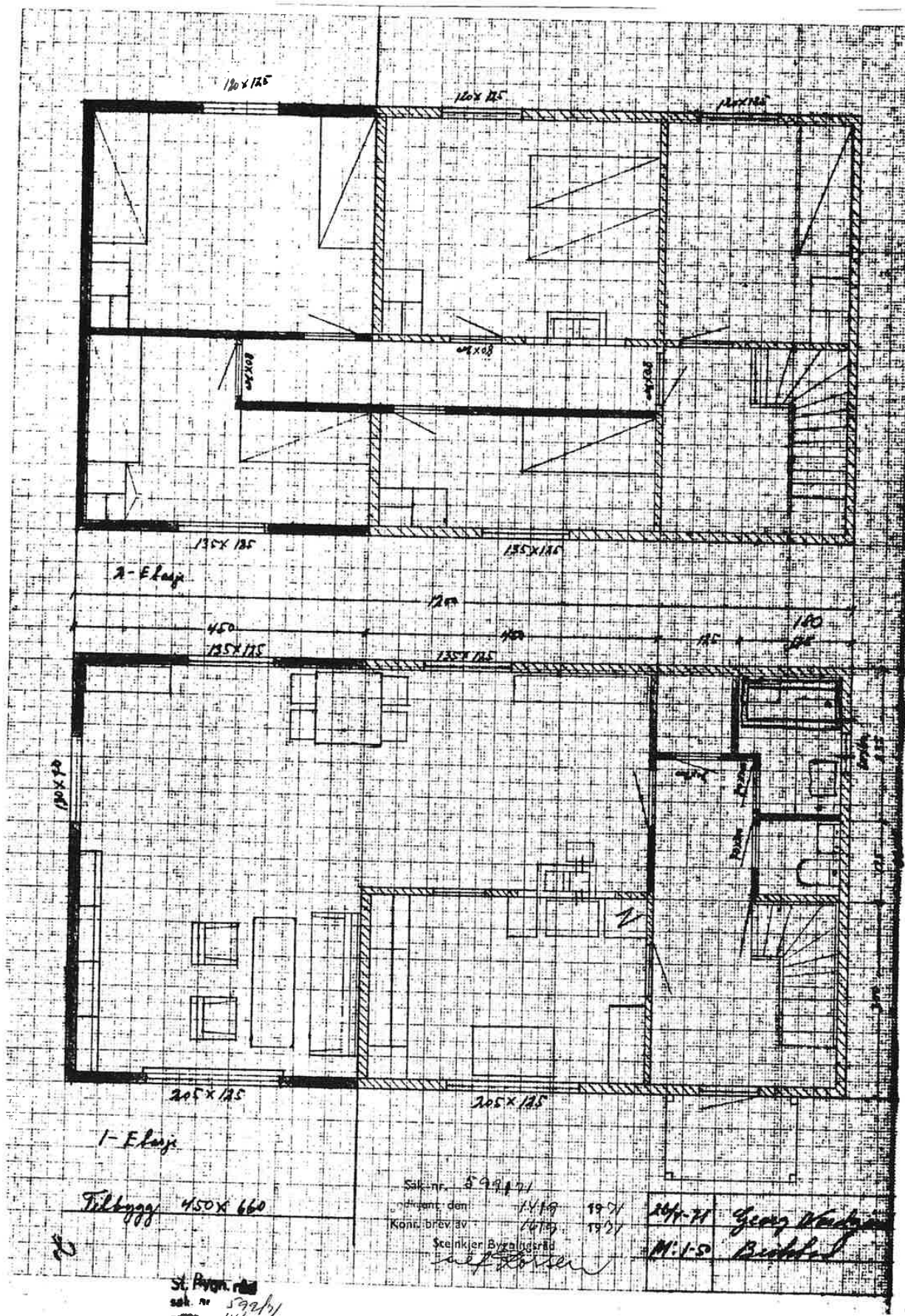
Stenhyr Byggnads

Stenhyr Byggnads

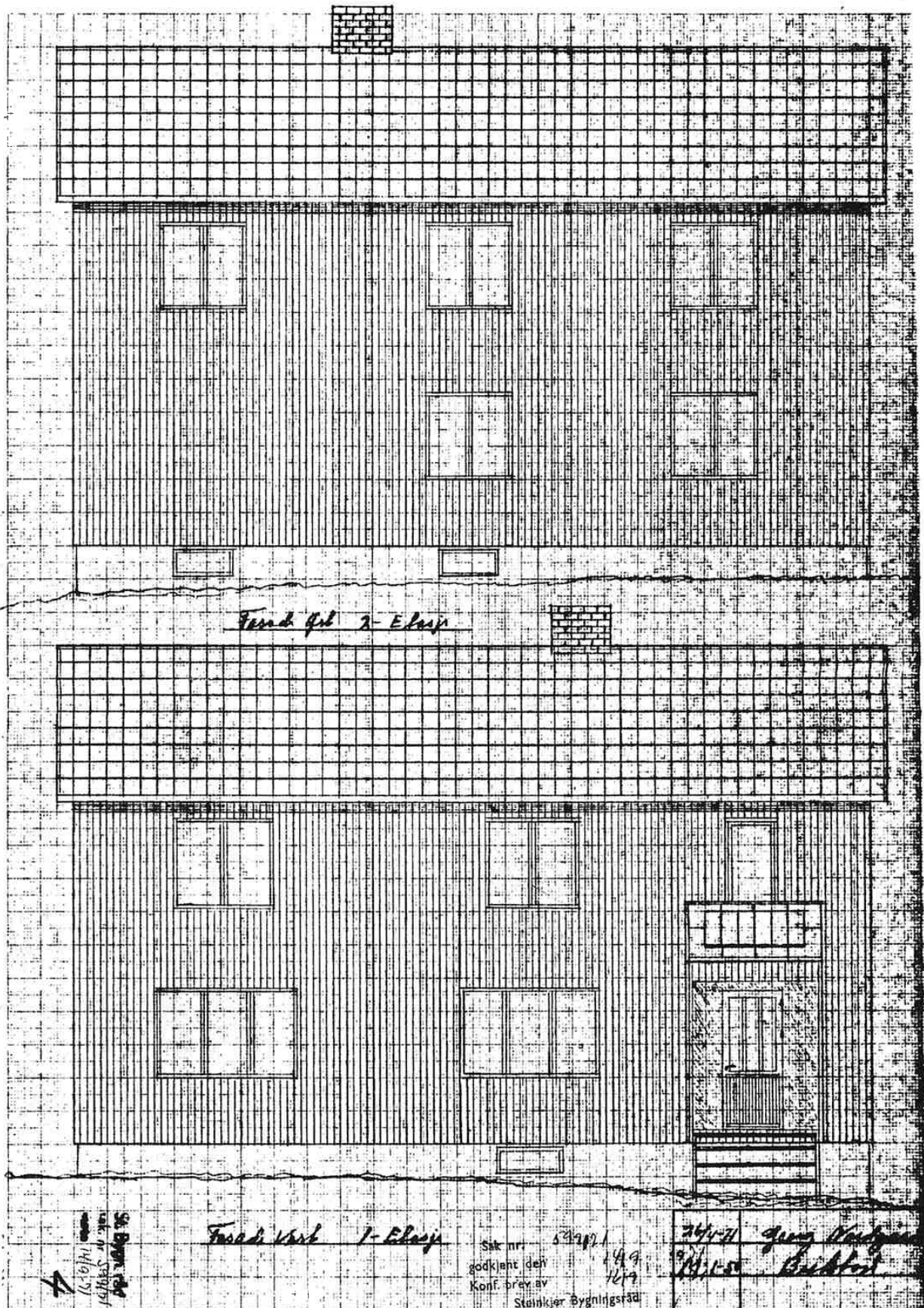
St. Byggn. 200  
 godk. nr. 150  
 Kont. brev. nr. 161

|        |                  |
|--------|------------------|
| 204-71 | Stenhyr Byggnads |
| 204-71 | Stenhyr Byggnads |









Tanja M. Kjønstad  
Dalbygdvegen 847

7730 BEITSTAD

Vår ref.:  
2013/4526-28157/2013/GSFO

Arkiv:  
352/10/L42

Deres ref.:

Dato:  
22.08.2013

### Tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende bolig

|                                                                 |                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Gnr/Bnr/Fnr/Snr.:<br><b>352/10</b>                              | Adresse:<br><b>Dalbygdvegen 847</b>         |
| Tiltakshaver/ansvarlig søker:<br><b>Tanja M. Kjønstad</b>       |                                             |
| Tiltakets art:<br><b>Bygningsmessige tiltak (tilbygg bolig)</b> | Bruksareal i m2:<br><b>19 m<sup>2</sup></b> |

Det vises til søknad registrert mottatt her 06.08.2013. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

### Vedtak

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 (tiltak uten ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av tilbygg på eiendommen Dalbygdvegen 847, gnr. 352, bnr.10. Tillatelsen gis på følgende vilkår:  
  
Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4.150.

### Saksopplysninger

#### Tiltak

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på eiendommen Dalbygdvegen 847. Omsøkte tiltak har en størrelse på 4,25 m x 4,75 m. Tiltaket er utført.

#### Planstatus

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, planformål LNF A

#### Tegningsliste

Situasjonskart, mottatt 06.08.2013



Plan, mottatt, 06.08.2013  
Fasader, mottatt, 06.08.2013  
Foto pr. mail, mottatt, 06.08.2013

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 12.12.2012.

### **Saksvurdering:**

Bygningsmyndigheten i kommunen vurderer at søknaden gir de opplysninger som er nødvendig for å kunne gi tillatelse til omsøkte tiltak. Det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2013: Pkt.5. Særskilte tiltak for behandling av byggesaker etter § 20-2 betales omsøkte tiltak minstegebyr på kr 4.150.

Det er gjort en rimelighetsvurdering av gebyrets størrelse opp i mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsforbruk anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

### **Øvrige opplysninger:**

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstilling av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

### **Orientering om klageadgang:**

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Grete Fossum  
saksbehandler

2898/73.

B/Tr.

Georg Nordgård,  
Beitstad.  
-----

Ang. ferdigattest tilbygg på "Libakk" gnr. 352/3.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for tilbygg på ovennevnte eiendom.

Følgende anmerkes:

Takrenner mangler.

Terreng skal ikke ligge høyere enn 0,30 m. fra u/k bordkledning.

Noe maling og golvbelegg mangler.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelsen.-

Steinkjer, den 5. juni 1973.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

-----  
Attar Bardal  
bygn. kontr.



4828/71.

Tr.

Georg Nordgård,

Beitstad.  
-----

Tilbygg til våningshus i Beitstad.

Deres byggemelding datert 1. juli 1971, mottatt 31. august, vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 14. september 1971 (sak 599/71), hvor slikt vedtak ble fattet:

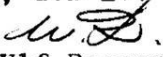
"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byingeniørens krav 1 og 2 i brev av 7.9.71 må tas til følge.
2. Bad og w.c. må ventileres over tak.
3. En vil foreslå badekar og servant plassert slik som vist med rødt på tegning."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for kontroll.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 16. september 1971.

  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

\_\_\_\_\_  
Aasta Trøbakk  
fullm.

STEINKJER KOMMUNE

BYINGENIØREN



Steinkjer 7. sept. 1971.

J.NR. 4663/71.

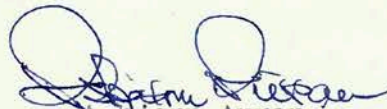
ARKIV: 503. AA/ws.

Bygningssjefen i  
S t e i n k j e r .

GEORG NORDGÅRD, BEITSTAD. TILBYGG.

En mener byggesaken fra vår side kan godkjennes på følgende vilkår:

1. Planene for kloakkavløpet og vannforsyning som så langt mulig viser ledningsanleggene i sin helhet med dimensjoner og fall skal framlegges og godkjennes av ingeniørvesenet før byggestart.
2. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til og godkjennes av byingeniøren før byggestart. Det skal anlegges septiktank. Tanken skal vedlikeholdes og tømmes regelmessig.

  
Asbjørn Auran  
byingeniør

Gjenpart: Oppsynsm. vann og kloakk.

St. Bygn. råd  
sak. nr. 599/71  
møte 18/9 71

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

1. etg. 2,33 m  
2. etg. 2,25 m

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Ingene

Lovens § 75. Priveter - WC:

Bud og WC. Areal innredet.

Lovens § 103. Innhengning:

Ingene

Ytterligere opplysninger:

Steinkjer den 1. juni 1971

anmelder Georg Nordgård byggherre

Adresse: Budstads Adresse:

Bustadmanns ansvarshavende

Adresse:

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalekonomisk Forening (Eftertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.  
Ny revidert utgave jan. 1966.

Sak nr. 599/71  
godkjent den 14/9 1971  
Konf. brev av 16/9 1971

## Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal uferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovligg. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftens kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til BYGNINGSRÅDET i Steinkjer

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. \_\_\_\_\_ gate nr. \_\_\_\_\_

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, leger, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: 2) 104.500,00,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. I det oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

|                                                           |     |                |
|-----------------------------------------------------------|-----|----------------|
| Tomtens størrelse                                         | 149 | m <sup>2</sup> |
| Eldre bebyggelse areal                                    | 30  | m <sup>2</sup> |
| Areal av nybygg                                           | 158 | m <sup>2</sup> |
| Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft 3) |     | m <sup>2</sup> |

1) Strek under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det inngår i bebodles- og arbeidsrom.

STEINKJER KOMMUNE  
TEKNISK FAKSABOK

3. AUG 1971

J. NR. 4520 ARKIV

St. Bygn. råd  
nr. 599/71  
14/9-71

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

*Plan, fasader, snitt og ventilasjonsplan*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering:

*kløvne, lurt*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannliførsel:

*Tidligere vann og kloakk*

Lovens § 74 nr. 2.

Fasadens forhold til nabobygninger:

*40 cm til nabo*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

*ingen*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.<sup>1)</sup>

(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller fester skal gis. Med søknaden skal følge gjenparten av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2.

Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).

Lovens §§ 66 og 71.

Adkomst og avstand fra veg.

*ca. 15 m. fra f.v. 643.*

<sup>1)</sup> Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.:

*ingen*

Takoppbygg:

Forskr. kap. 48 § 2.  
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Lovens § 70.  
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

*5 m fra nabo grense*

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:

*4<sup>te</sup> drenering.*

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger:

*4<sup>te</sup> bindingsverk  
Ut. panel 2 lag*

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og takteking:

*Sperretak bordtak og skinntheshiler.*

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere:

*8<sup>te</sup> kjellertag 10 cm mineralull*

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon:

*10 cm mineralull og papp.*

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

*Over til begynn.*

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

*Over til begynn.*



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 27.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|            |                                 |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5006                            | Gårdsnr. | 352 | Bruksnr. | 10 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Dalbygdvegen 847, 7730 BEITSTAD |          |     |          |    |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 50042018001                                                                                                                                                       |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel revisjon 2018                                                                                                                             |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                           |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 120 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse, Nåværende                                                                        |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| Id     | 2024003                               |
| Navn   | Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037) |
| Status | Planforslag                           |







## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåvære

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende



**Skjøte<sup>1)</sup>**

Plass for tinglysningsstempel


 Doknr: 357716 Tinglyst: 19.05.2010  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

|                                                    |                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Rekvirrentens navn<br><i>Tanja Marita Kjønstad</i> |                             |
| Adresse<br><i>Dalbøgda</i>                         |                             |
| Postnr.<br><i>7130</i>                             | Poststed<br><i>Beitstad</i> |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.                | Ref.nr.                     |

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |  | Gnr.                                                                                                                                                          | Bnr.      | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-------------|--------------|
| Kommunenr.   Kommunnavn<br><i>1702 Steinkjer</i>                                                                                                                                                                                                                |  | <i>352</i>                                                                                                                                                    | <i>11</i> |          |             |              |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                  |  | Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                      |           |          |             |              |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                            |  | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja       |           |          |             |              |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis                                                                                                                                                                       |  | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |           |          |             |              |
| Beskaffenhetsnr.                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                               |           |          |             |              |
| 1. Bebygg <input type="checkbox"/> 2. Ubebygg <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                               |           |          |             |              |
| Bruk av grunn                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                               |           |          |             |              |
| <input type="checkbox"/> Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> Off. vei <input type="checkbox"/> Annet |  |                                                                                                                                                               |           |          |             |              |
| Type bolig                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                               |           |          |             |              |
| <input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns-TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus/RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet <i>Tilleggstomt m/uthus</i>          |  |                                                                                                                                                               |           |          |             |              |

| 2. Kjøpesum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Uttyst til salg på det frie marked                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|
| Kr <i>80.000,00</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Omsetningstype                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet |  |                                                          |

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup> |
|---------------------------------------------|
| Kr <i>80.000,00</i>                         |

| 4. Overdras fra                     |                              |                            |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn<br><i>Systein Annan</i> | Ideell andel<br><i>100</i> |
|                                     |                              |                            |
|                                     |                              |                            |
|                                     |                              |                            |

| 5. Til                              |                                      |                                                                                         |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn<br><i>Tanja Marita Kjønstad</i> | Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
|                                     |                                      | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                |
|                                     |                                      | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                |
|                                     |                                      | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                |

| 6. Særskilte avtaler                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                       |
| <i>Kjøper har bruksrett på eksisterende vei til sin eiendom som ligger på selgers eiendom g.nr. 352 br.nr. 3.</i> |





Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Steinkjer 10-5-10

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tanja M. Kjønstad

TANJA M KJØNSTAD

8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

## 9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Beitstad 5/5 10

Utsteders underskrift <sup>7)</sup>

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Oystein Aunå

OYSTEIN AUNÅ

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jarle Taraldsen

JARLE TARALDSEN

Adresse

Hanev. 2, 7640 Indreby

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bert T. Benum

BERT T. BENUM

Adresse

Vist, 7711 Stungva

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

|                                                                                                                                                  |                              |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>                                                                          |                              |                                                                              |
| <b>1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>                                                                              |                              |                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                         |
| <b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>                             |                              |                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Nei | Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                        |
| <b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?</b> |                              |                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |

|                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                                     |                                                  |                                                    |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                |                                                  |                                                    |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                    |
| <b>Hjemmelshavers underskrift</b>                                                                                                                                                                            |                                                  | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver            |
|                                                                                                                                                                                                              |                                                  | Fodselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                |                                                  |                                                    |
| Dato                                                                                                                                                                                                         | <b>Ektefelle/registrert partners underskrift</b> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver            |
| <sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. |                                                  |                                                    |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                          |                                                  | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver            |
| Adresse                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                                                    |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                          |                                                  | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver            |
| Adresse                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Noter:</b><br>1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, belastes avgiftene etter at tinglysing er foretatt.<br>2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.<br>3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyilles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1. 2. ledd, § 2f og § 3.<br>4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.<br>5) Feltet kan søyfles dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.<br>6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.<br>7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekræftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.<br>8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Returernes til:

TINGLYST

Skjøte<sup>1)</sup>

14 JUN 2001

SORENSKRIVEREN I INDERØY

DAGBOKNR.: 2628

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

|                                |             |      |      |         |             |              |
|--------------------------------|-------------|------|------|---------|-------------|--------------|
| 1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup> |             | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
| Kommunenr.                     | Kommunenavn |      |      |         |             |              |
| 1702                           | Steinkjer   | 352  | 3    |         |             |              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Overdragels-transport av       |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            | Bortfester h.e. og underskrift |
| Beskaffenhet                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygg <input type="checkbox"/> 2. Ubebygg                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |                                |
| Bruk av grunn                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                |
| <input type="checkbox"/> Bolig- eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> Industri <input checked="" type="checkbox"/> L. Landbruk <input type="checkbox"/> K. Off. vei <input type="checkbox"/> A. Annet |                                                                     |                                |
| Type bolig                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                     |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/ kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet                                            | Driftsbygning                                                       |                                |

Doknr: 2628 Tinglyst: 14.06.2001 Emb. 068  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|
| 2. Kjøpesum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Utløst til salg på det frie marked                                  |
| Kr 200.000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Omsetningstype                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> Ekspro- priasjon <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 8 Annet |  |                                                                     |

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

|                                             |
|---------------------------------------------|
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup> |
| Kr 200.000,-                                |

|                                                |                |              |
|------------------------------------------------|----------------|--------------|
| 4. Overdras fra                                |                |              |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup> | Navn           | Ideell andel |
|                                                | Georg Nordgård |              |
|                                                |                |              |
|                                                |                |              |
|                                                |                |              |

|                                                |               |                                                                     |
|------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| 5. Til                                         |               |                                                                     |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup> | Navn          | Fast bosatt i Norge                                                 |
| 1.                                             | Øystein Aunan | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
|                                                |               | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |
|                                                |               | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |
|                                                |               | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |

|                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 6. Særskilte avtaler                                                                                                              |  |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                       |  |
| Eiendommen gnr. 352, bnr. 10 skal ha veirett på eksisterende gårdsvei og vannrett fra eksisterende vannkilde på gnr. 352, bnr. 3. |  |
| Selger skal ha rett til å ta ut ved til eget bruk så lenge han bor på gnr. 352, bnr. 10.                                          |  |
| Selger skal ha garasjeplass samt lagerplass for ved i driftsbygningen så lenge han bor på gnr. 352, bnr. 10.                      |  |
| Ved, garasje og lagerrett faller bort når selger flytter fra gnr. 352, bnr. 10.                                                   |  |

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

 Utstедers underskrift <sup>7)</sup>

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Georg Nordgård

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



EDMUND SELNES

Adresse

2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



BÅRD JENSHUS

Adresse

Bortfesteres underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                          |
| <b>1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                                     |
| <b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                                    |
| <b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.            |
| <b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                          |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                          |
| <b>Hjemmelshavers underskrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)                                       |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                          |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ektefelle/registrert partners underskrift</b> Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| <sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                          |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                  |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                          |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                  |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                          |
| <b>Noter:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                          |
| 1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan linglyses.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                          |
| 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan fell for seksjonsnummer (snr) nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                          |
| 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.                                                   |                                                                                          |
| 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                          |
| 5) Feltet kan sloyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                          |
| 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |
| 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. |                                                                                          |



# Nabolagsprofil

Dalbygdvegen 847

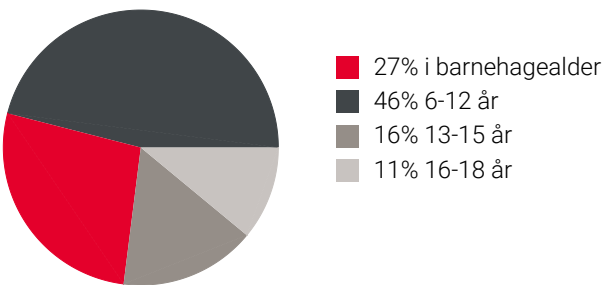
## Offentlig transport

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| 🚶 Følling           | 6 min 🚶      |
| Linje 690           | 7.4 km       |
| 🚶 Steinkjer stasjon | 20 min 🚶     |
| Linje F7, R70       | 19.8 km      |
| ✈️ Namsos lufthavn  | 58 min 🚶     |
| ✈️ Trondheim Værnes | 1 t 39 min 🚶 |

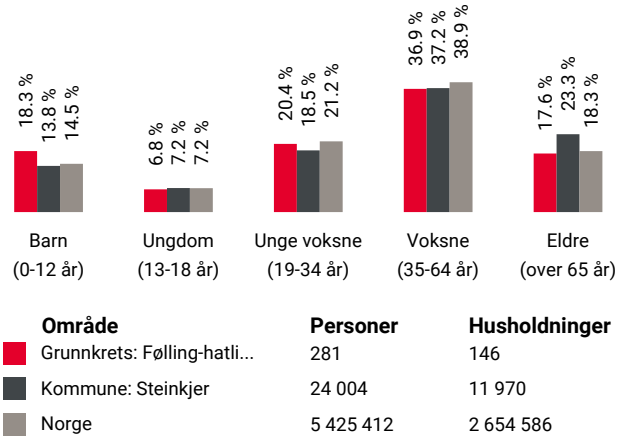
## Skoler

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Beitstad skole (1-7 kl.)          | 8 min 🚶  |
| 147 elever, 13 klasser            | 8.6 km   |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)      | 15 min 🚶 |
| 293 elever, 17 klasser            | 16.7 km  |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min 🚶 |
| 499 elever, 37 klasser            | 20.3 km  |
| Steinkjer vgs                     | 20 min 🚶 |
| 750 elever, 44 klasser            | 20.3 km  |
| Mære landbruksskole               | 30 min 🚶 |
| 165 elever                        | 31.4 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

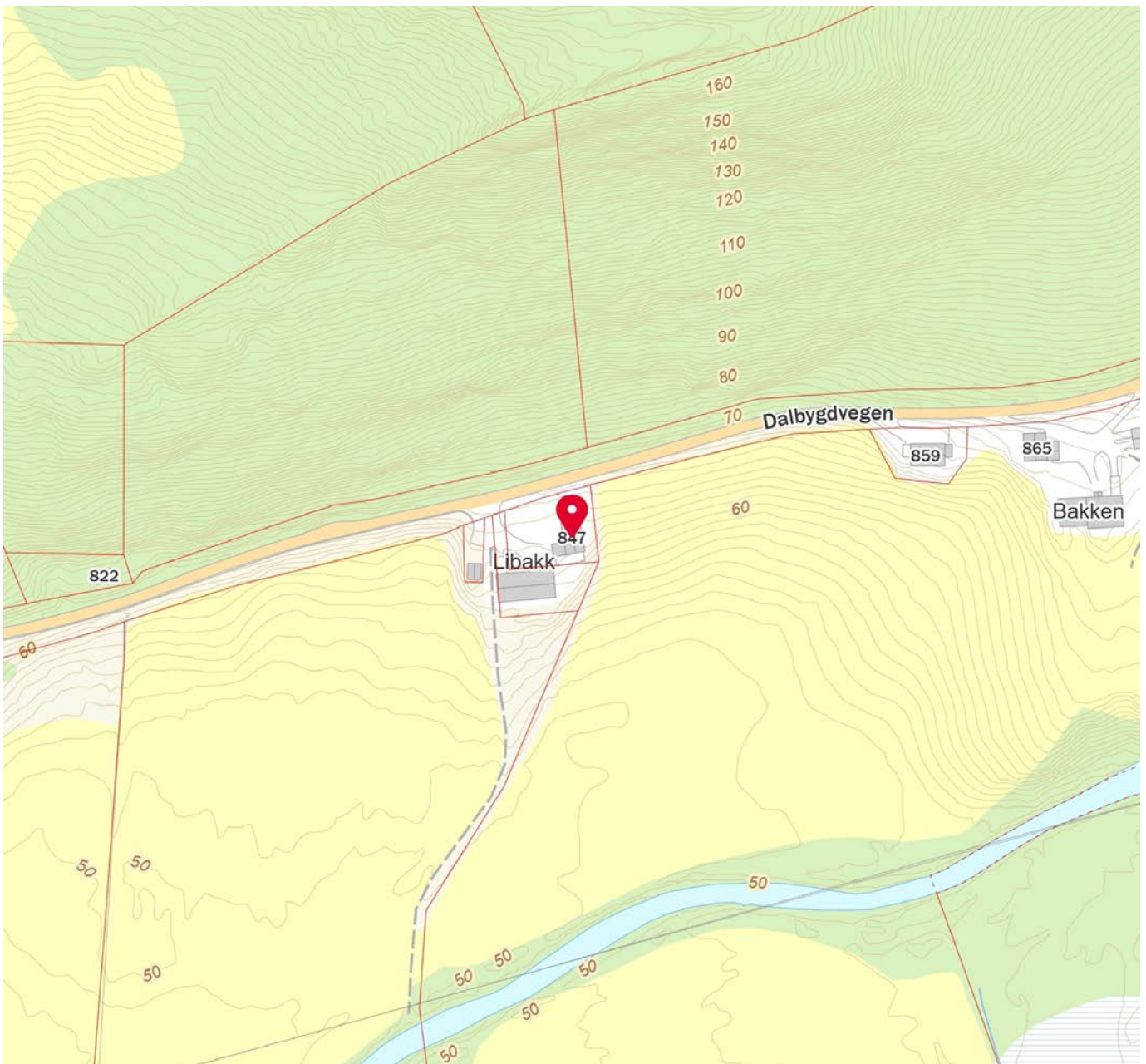
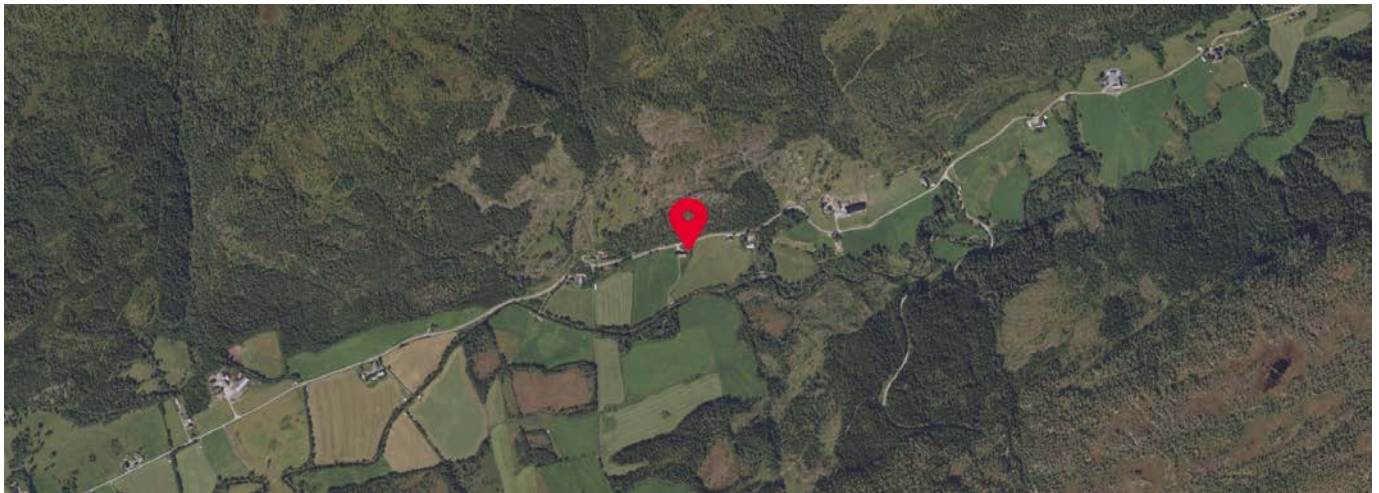
|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Beitstad barnehage (1-5 år)      | 7 min 🚶  |
| 65 barn                          | 8.4 km   |
| Følling barnehage (1-5 år)       | 8 min 🚶  |
| 25 barn                          | 9.1 km   |
| Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) | 10 min 🚶 |
| 22 barn                          | 12.1 km  |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Coop Prix Beitstad      | 8 min 🚶  |
| Post i butikk           | 8.9 km   |
| Coop Marked Kvam        | 11 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 14.3 km  |

## Sport

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| ⚽ Beitstad stadion              | 7 min 🚶  |
| Fotball, friidrett              | 8.5 km   |
| ⚽ Sem skole                     | 7 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill       | 8.4 km   |
| 🏊 3T-Steinkjer                  | 19 min 🚶 |
| 🏊 Care Treningssenter Steinkjer | 20 min 🚶 |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Dalbygdvegen 847  
7730 BEITSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

**Telefon:** 481 45 822  
**E-post:** tomas.hoin@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre