



aktiv.

Hatlingvegen 1448, 7717 STEINKJER

**Flott beliggenhet ved
Hatlingvatnet - Ypperlig for
rekreasjon, bærplukking og fiske/
jakt. Kort gange fra p-plass**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Øyvind Krogstad

Mobil 932 31 100

E-post oyvind.krogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 29 900,-
Total ink omk.: Kr 1 019 900,-
Årlig festeavgift: Kr 1 525,-
Selger: Svein Anders Rennemo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 49/58 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 476, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1708250251

Din nye hytte?

Velkommen til en flott plass ved Hatlingvatnet!

Her er man usjenert og kan nyte fjellets ro og stillhet. Gode jakt -og fiskemuligheter rett utenfor døra.

Enkel adkomst, ca. 10 min gange fra parkeringsplass. Alternativt fra parkeringsplassen i enden av veien, ca 15 min. Vinterbrøytet vei (bom).

Hytta er vendt sør-vest og har meget gode sol -og utsiktsforhold.

Hytta er opprinnelig oppført ca. 1970 og er tilbygd ca. 1986 / 2008 og er godt vedlikeholdt.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	68
Festekontrakt som skal tinglyses	70
Opplysninger fra grunneier	73
Tegninger mottatt fra kommunen	75
Vedtak fra kommunen	80
Eiendomsrapport	84
Kommunale avgifter	87
Planopplysninger	88
Kommuneplankart	90
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 58 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m²

Bod/utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt

Grunneier/bortfester: Statskog SF

Årlig festeavgift: kr. 1.525,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2027

Festekontrakten utløper 31.12.2066

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper i 31.12.2066. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festekontrakt er ikke tinglyst og vil bli tinglyst over på nye eier etter salg.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 3.800,- Dette blir inkludert i

omkostningene for kjøp at eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 525

Beliggenhet

Usjenert og flott beliggenhet. Flotte tur- og jaktområder. Ypperlig fiske vinter som sommer.

Enkel adkomst via sti som er belagt med "klopper" fra felles parkeringsplass. Også adkom med båt, ski eller gange over vannet. Vinterbrøytet vei(bom).

Hytta er vendt sør-vest og har meget gode solforhold.

Meget gode jakt og turområder i umiddelbar nærhet. Området har god bestand av jaktbare arter som storfugl/orrfugl og ryper.

Adkomst

Kjør til "enden" av Hatlingvatnet. Følg sti som er belagt med "klopper", retning pilskilt merket "Karin & Svein". Ca. 10 min gange fra parkeringsplass. Vinterbrøytet vei!

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten står delvis på pillarer støpt opp av naturstein og delvis pilarer av treverk.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.

Det er etablert takrenner og ned løp i metall og en pipehatt i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Enkel bod med utedo. Boden er bygd på pillarer. Det er et trebjelkelag boden har vegger av treverk utvendig kledd med stående panel og det er etablert et saltak takket med metallplater. Boden har en enkel dør i tre og et vindu med enkelt glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er

kun en enkel beskrivelse.

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:

Utvendig

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og ned løp i metall og en pipehatt i metall. Det er en løsthengende takstige med innfesting over møne.

Takrenner ser ut til å være av nyere dato, men alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Hytten står på pilarer og forholdene med bortledning av takvann ved grunnmur er derfor mindre relevant, men det anbefales likevel å etablere utkast eller å lede vannet ut på nedre side av hytten. Dette er delvis utført, men det mangler utkast på nedløp nedenfor hytten, og rør tilkoblet nedløpet på oversiden av hytten er løsnet.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående

bordkledning.

Kledning på tilbygget er fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er avvik:

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det registreres stedvis være slitt kledning.

Det registreres at kledningen stedvis har løsnet noe i forbindelse med spiker innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Noe vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen fra utsiden.

Adkomst og inspeksjonsmuligheter av kaldloftet er meget begrenset da store deler er en lukket konstruksjon. Det er etablert en liten inspeksjonsluke ved pipen.

Inspeksjonen er foretatt fra en stol under luken, og her derfor sine begrensninger da svært lite av loftet er kontrollert.

Uoppdagede avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak:

Forholdet med skjevheter anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt eller ikke. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Loftet bør om mulig kontrolleres nærmere for å utelukke andre avvik.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vinduer på tilbygget er fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er avvik:

Treverket har løsnet noe i nedre del av det ene vinduet, så det tetter ikke ordentlig mot glasset. Se bilde.

Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Tiltak:
 - Vinduer må justeres.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Overflatebehandlinger og vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging og enkelte terrassebord er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Noe overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulv har stedvis stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sliping og overflatebehandling av furugulvet anbefales utført.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en dør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken

Avtrekk

Det er etablert et enkelt avtrekk over gasskomfyren, men det er ikke etablert avtrekk ut. Avtrekket er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

- Andre tiltak:

Avtrekket bør føres ut.

Avtrekket bør funksjonstestes.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventiler ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter

Hytten står delvis på pillarer støpt opp av naturstein og delvis pillarer av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

det registreres stedvis noe betongavskalling samt noe mindre skjevheter i søylepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlige kontroller og vedlikehold anbefales utført.

Tiltak på enkelte søylepunkt må påregnes. Se også eget punkt om bjelkelag i rapporten.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis enkle understøttinger av treverk uten tilstrekkelig fundamentering under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sline skjevheter på eldre hytter er ikke uvanlige, men det anbefales å etablere bedre bæring der det er etablert enkle understøttinger av bjelkelaget uten tilstrekkelig fundamentering. Når dette eventuelt gjøres kan en oppretting av bjelkelaget vurderes. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av disse fundamentene, og til en eventuell enkel oppretting av bjelkelaget med å jekke det opp.

Det understrekes at kostnadsoverslaget er et grovt overslag, og det må kontaktes entreprenør for å få en nøyaktig pris, og for å avklare om det er behov for å etablere flere søyler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluken er plassert like ved brennbart materiale.

Plate med ubrennbart materiale under sotluken er for liten. Den skal være minst 30 cm ut fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ubrennbart materiale mellom sotluke og brennbart materiale.

Ildfast plate foran sotluke bør forlenges så den går 30 cm ut fra sotluken.

Se rapport fra brann/feiervesen for mere informasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Det opplyses om at foreviste plantegninger stemmer med dagens bruk, men fasadetegningene stemmer ikke. Dette kan skyldes at tilbygget opprinnelig var planlagt utført som på tegninger, men at det ble endret. Det bør undersøkes om dagens utforming er godkjent.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 15.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Hadde ca. 1995 stokkmaur på kaldloft i hytta. Denne ble kjemisk fjernet og har siden hverken hatt eller sett stokkmaur inne i eller ved hytta da bolet utenfor

hytta vart kjemisk rensset og brent.

Innhold

Hytte:

Gang, 3 soverom, kjøkken og stue.

Bod:

Bod og utedo.

Standard

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en dør med glass.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

heltre. Det er gasskjøleskap og gasskomfyr. Det er etablert et enkelt avtrekk over gasskomfyren, men det er ikke

etablert avtrekk ut. Avtrekket er ikke funksjonstestet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 15.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

12V elektrisk anlegg med solcelle. Panelet henger på sørveggen, koblet til to bilbatterier montert i en kasse i påbygget. Lagt opp flere stikk og lyspunkt. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1986 - Hytten ble tilbygd. Årstall er å regne som ca. årstall er oppgitt av megler.

2008 - Hytten ble tilbygd. Godkjenning foreligger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 15.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

5161985

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

Ved.

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

Brannvesenet Midt IKS opplyser følgende:

Brannvesenet Midt IKS har ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen ennå.

Når dette er gjennomført, vil det påløpe en avgift årlig for denne tjenesten.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 2 687

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 476, bruksnummer 1, festenummer 42 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er pt. ingen tinglyste heftelser/rettigheter på eiendommen pga. at festekontrakt ikke er tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjenning av byggemelding for hytte datert 30.04.1969.

Det foreligger godkjenning om tilbygg av hytt datert 23.06.2008.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Følgende er opplyst av fullmektig:

Vaskevann samles i tank fra nedløp fra taket. Drikkevann hentes i "kilden" (topp kvalitet) på sommerhalvåret (kan brukes vinterstid også), ellers har nå vi tatt med oss drikkevann. Kilden befinner seg ved elva, sti fra bjørkeskog ca. 150 meter fra hytta.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester)

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

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

29 900 (Omkostninger totalt)

45 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 019 900 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 035 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 038 600 (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 29 900

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 101 450

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

Ansvarlig megler

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

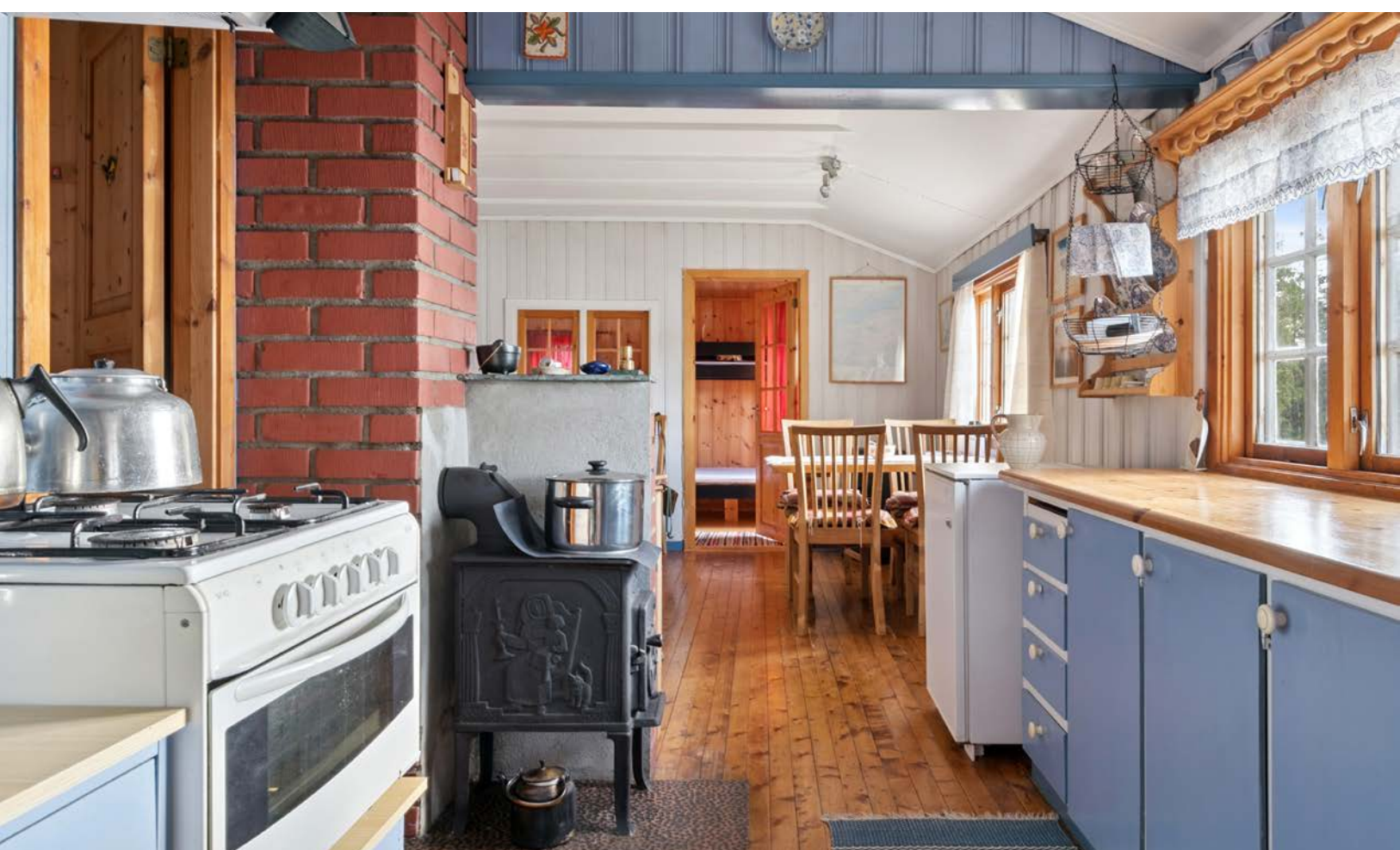
Salgsoppgavedato

24.09.2025











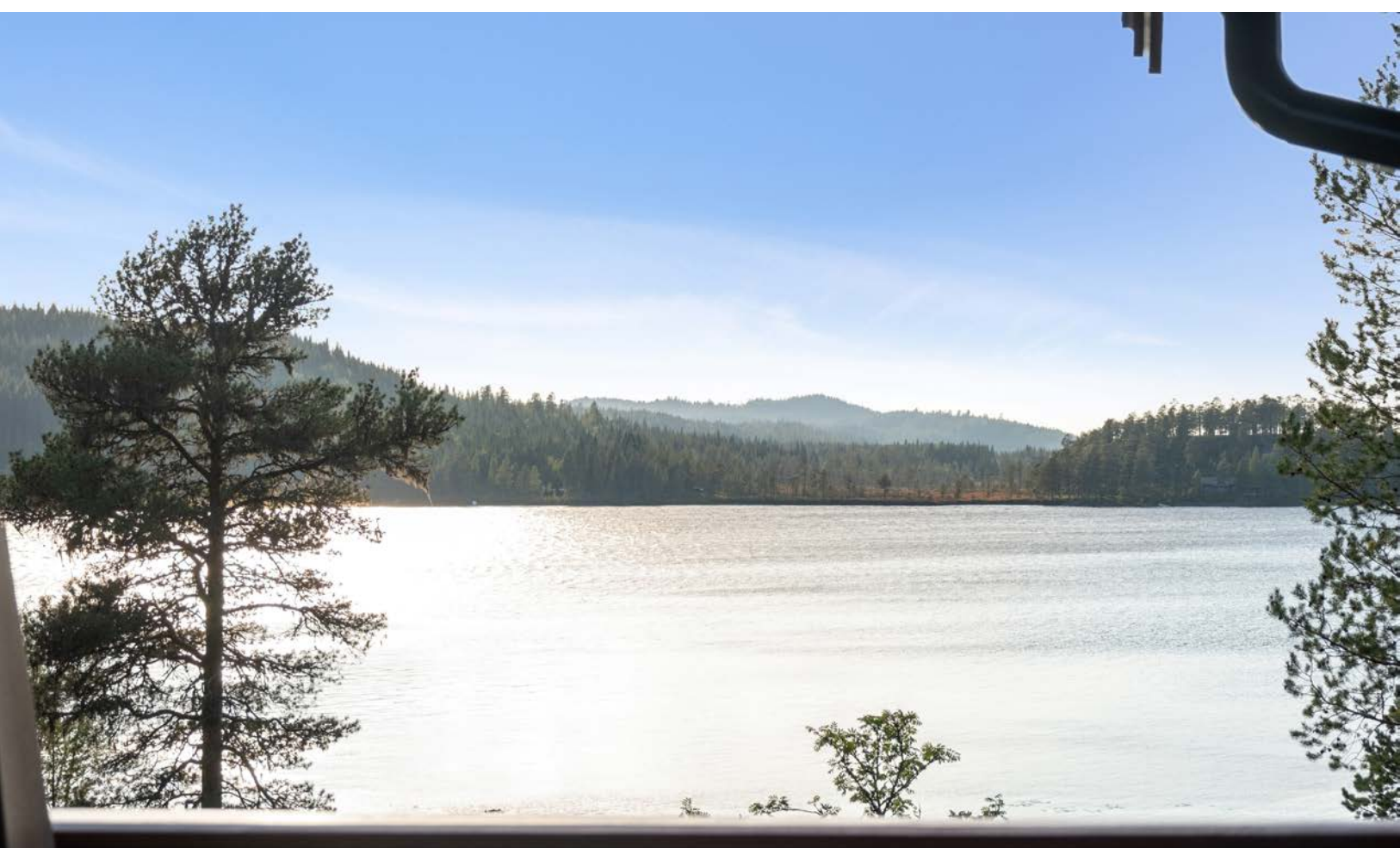








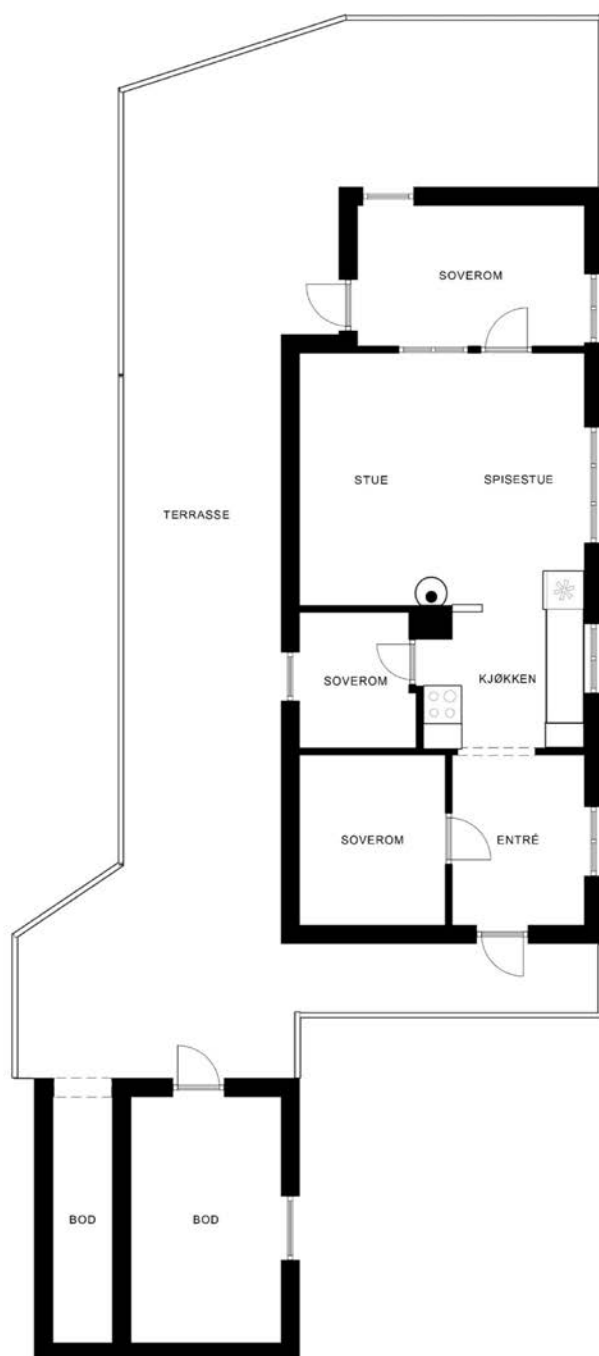








Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hatlingvegen 1448, 7717 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 476, bnr. 1, fnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 21983-1128

Referansenummer: TX3615

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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.

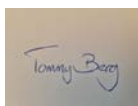
Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



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 eksemplarstilling 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

Hytte fra ca 1970.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.
Det er etablert takrenner og ned løp i metall og en pipehatt i metall.
Det er en løsthengende takstige med innfesting over møne.
Takrenner ser ut til å være av nyere dato, men alder er ukjent.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning på tilbygget er fra 2008.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vinduer på tilbygget er fra 2008.
Bygningen har malte ytterdører.
Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en dør med glass.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er gasskjøleskap og gasskomfyr.
Det er etablert et enkelt avtrekk over gasskomfyren, men det er ikke etablert avtrekk ut.
Avtrekket er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert et enkelt 12 volts stømanlegg med strøm fra solcellepanel.
Det opplyses om at anlegget ikke er funksjonstestet, så en funksjonstest må utføres når det er mulig.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytten står delvis på pillarer støpt opp av naturstein og delvis pillarer av treverk.
Hytten ligger et skrånende terreng det er i all hovedsak er lyng og fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

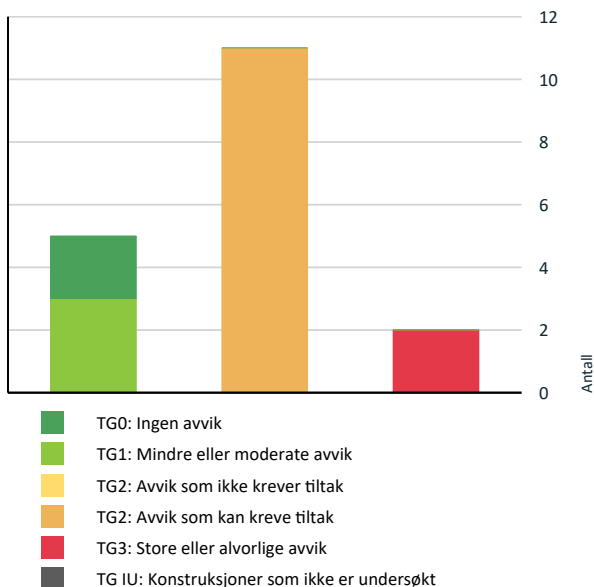
Fritidsbolig

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

Det opplyses om at foreviste plantegninger stemmer med dagens bruk, men fasadetegningene stemmer ikke. Dette kan skyldes at tilbygget opprinnelig var planlagt utført som på tegninger, men at det ble endret. Det bør undersøkes om dagens utforming er godkjent.

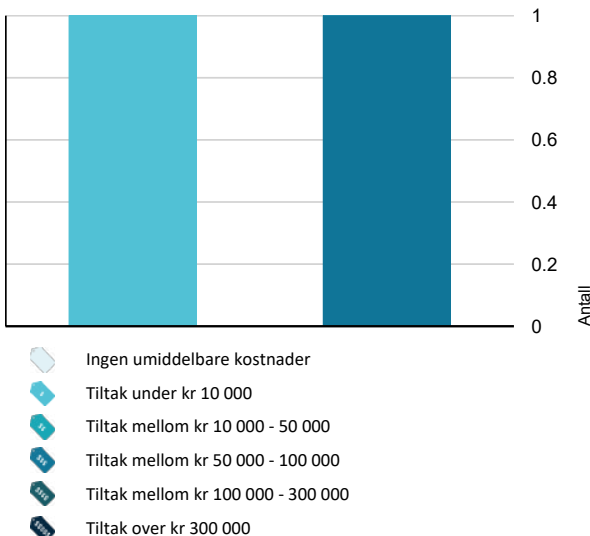
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppdraget er et salg via fullmektig.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis enkle understøttinger av treverk uten tilstrekkelig fundamentering under hytten.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluken er plassert like ved brennbart materiale. Plate med ubrennbart materiale under sotluken er for liten. Den skal være minst 30 cm ut fra sotluken.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.
Det registreres stedvis være slitt kledning.
Det registreres at kledningen stedvis har løsnet noe i forbindelse med spiker innfesting.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Yttertaket har nedbøyning.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen fra utsiden.
Adkomst og inspeksjonsmuligheter av kaldloftet er meget begrenset da store deler er en lukket konstruksjon. Det er etablert en liten inspeksjonsluke ved pipen. Inspeksjonen er foretatt fra en stol under luken, og her derfor sine begrensninger da svært lite av loftet er kontrollert. Uoppdagede avvik kan forekomme.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Det er avvik:

Treverket har løsnet noe i nedre del av det ene vinduet, så det tetter ikke ordentlig mot glasset. Se bilde.
Enkelte vinduer tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging og enkelte terrassebord er slitte.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Furugulv har stedvis stor slitasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
det registreres stedvis noe betongavskalling samt noe mindre skjevheter i søylepunkt.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Det er ikke etablert avtrekk ut.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeår er å anse som ca. Byggeår er basert på opprinnelig årstall for kontrakt på feste av tomt samt informasjon fra megler.

Anvendelse

Fritidsbruk

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Hytten ble tilbygd. Årstall er å regne som ca. Årstall er oppgitt av megler.
2008	Tilbygg	Hytten ble tilbygd. Godkjenning foreligger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og nedløp i metall og en pipehatt i metall. Det er en løsthengende takstige med innfesting over møne. Takrenner ser ut til å være av nyere dato, men alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Hytten står på pillarer og forholdene med bortledning av takvann ved grunnmur er derfor mindre relevant, men det anbefales likevel å etablere utkast eller å lede vannet ut på nedre side av hytten. Dette er delvis utført, men det mangler utkast på nedløp nedenfor hytten, og rør tilkoblet nedløpet på oversiden av hytten er løsnet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på tilbygget er fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Det registreres stedvis være slitt kledning. Det registreres at kledningen stedvis har løsnet noe i forbindelse med spiker innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Yttertaket har nedbøying.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen fra utsiden.

Adkomst og inspeksjonsmuligheter av kaldloftet er meget begrenset da store deler er en lukket konstruksjon. Det er etablert en liten inspeksjonsluke ved pipen. Inspeksjonen er foretatt fra en stol under luken, og her derfor sine begrensninger da svært lite av loftet er kontrollert. Oppdagede avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Forholdet med skjevheter anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt eller ikke. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Loftet bør om mulig kontrolleres nærmere for å utelukke andre avvik.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Vinduer på tilbygget er fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Treverket har løsnet noe i nedre del av det ene vinduet, så det tetter ikke ordentlig mot glasset. Se bilde.
Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overflatebehandlinger og vedlikehold må påregnes.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging og enkelte terrassebord er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Noe overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulv har stedvis stor slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sliping og overflatebehandling av furugulvet anbefales utført.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis enkle understøttinger av treverk uten tilstrekkelig fundamentering under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sline skjevheter på eldre hytter er ikke uvanlige, men det anbefales å etablere bedre bæring der det er etablert enkle understøttinger av bjelkelaget uten tilstrekkelig fundamentering. Når dette eventuelt gjøres kan en oppretting av bjelkelaget vurderes.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av disse fundamentene, og til en eventuell enkel oppretting av bjelkelaget med å jekke det opp.

Det understrekes at kostnadsoverslaget er et grovt overslag, og det må kontaktes entreprenør for å få en nøyaktig pris, og for å avklare om det er behov for å etablere flere søyler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluken er plassert like ved brennbart materiale.

Plate med ubrennbart materiale under sotluken er for liten. Den skal være minst 30 cm ut fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ubrennbart materiale mellom sotluke og brennbart materiale.

Ildfast plate foran sotluke bør forlenges så den går 30 cm ut fra sotluken.

Se rapport fra brann/feiervesen for mere informasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en dør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er gasskjøleskap og gasskomfyr.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er etablert et enkelt avtrekk over gasskomfyren, men det er ikke etablert avtrekk ut. Avtrekket er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Andre tiltak:

Avtrekket bør føres ut.

Avtrekket bør funksjonstestes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert et enkelt 12 volts stømanlegg med strøm fra solcellepanel.

Det opplyses om at anlegget ikke er funksjonstestet, så en funksjonstest må utføres når det er mulig.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står delvis på pillarer støpt opp av naturstein og delvis pillarer av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

det registreres stedvis noe betongavskalling samt noe mindre skjevheter i søylepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlige kontroller og vedlikehold anbefales utført.

Tiltak på enkelte søylepunkt må påregnes. Se også eget punkt om bjelkelag i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghforhold

Hytten ligger et skrånende terreng det er i all hovedsak er lyng og fjell.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Bod med ukjent byggeår.
Boden er ikke tilstandsvurdert, men den er arealmålt og har fått en enkel beskrivelse.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Enkelt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel bod med utedo. Boden er bygd på pillarer. Det er et trebjelkelag boden har vegger av treverk utvendig kledd med stående panel og det er etablert et saltak takket med metallplater. Boden har en enkel dør i tre og et vindu med enkelt glass.

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

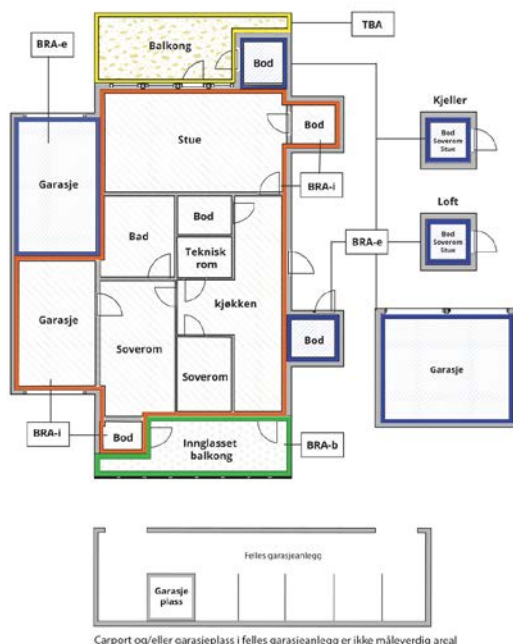
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	
SUM	49				
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		

Kommentar

Terrasse og balkongarealet er å regne som ca pga flere skrå områder og avtrappinger mot terrenget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det opplyses om at foreviste plantegninger stemmer med dagens bruk, men fasadetegningene stemmer ikke. Dette kan skyldes at tilbygget opprinnelig var planlagt utført som på tegninger, men at det ble endret. Det bør undersøkes om dagens utforming er godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod /utedo	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	49	0
Garasje	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Tommy Berg	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	476	1	42	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hatlingvegen 1448							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i enden av Hatlingvatnet, ca 3 mil fra Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Privat veg med bomavgift. Man må gå ca 10 minutter etter sti fra man har parkert bilen før man kommer fram til hytten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Fullmaktshaver opplyste om at hytten ligger i et reinbeitedistrikt, og at det ikke er tillatt å bygge flere hytter der pr i dag.

Om tomten

Hytten ligger i en skrånende naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

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 fuktinnhold 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/TX3615>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250251	
Selger 1 navn	
Svein Anders Rennemo	
Gateadresse	
Hatlingvegen 1448	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7717
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	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5161985

Document reference: 1708250251

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

Initialer selger: SAR

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde ca. 1995 stokkmaur på kaldloft i hytta. Denne ble kjemisk fjernet og har siden hverken hatt eller sett stokkmaur inne i eller ved hytta da bolet utenfor hytta vart kjemisk renset og brent.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved tilbygg i 2008

Arbeid utført av

Snekker Rune Svane, 7710 Sparbu

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: 1708250251

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250251

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Anders Rennemo	166521fa95f0855a9c8d99 52851a102f8aa7263c	12.09.2025 13:53:36 UTC	Signer authenticated by One time code

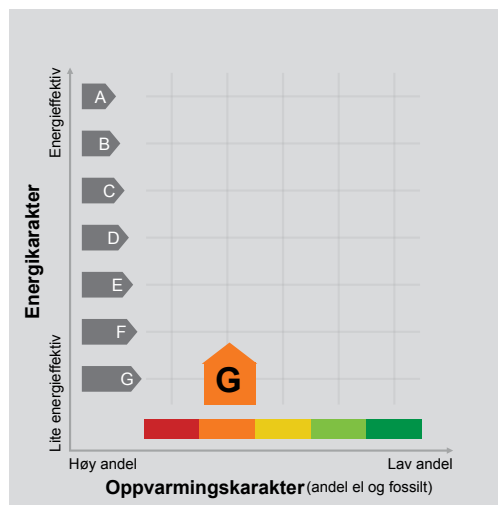
Document reference: 1708250251

- 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	Hatlingvegen 1448
Postnummer	7717
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	STEINKJER
Gårdsnummer	476
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-168822
Dato	16.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

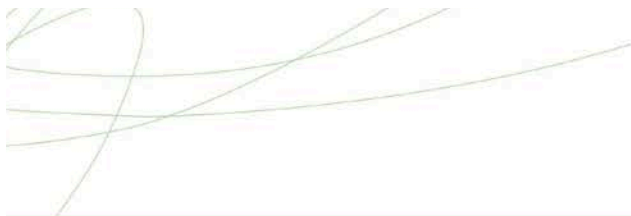
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 49
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

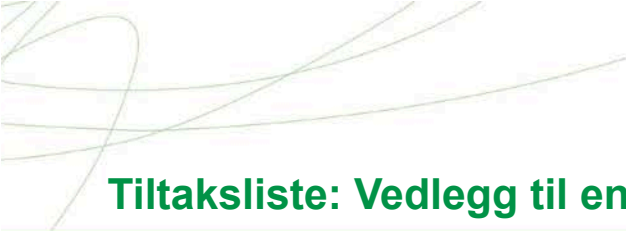
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Hatlingvegen 1448

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	84 km
✈ Namsos lufthavn	46.9 km
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	20.3 km
🚆 Jørstad stasjon Linje F7	22.6 km
🚆 Strinda Linje 733	6.7 km

Avstand til byer

Steinkjer	20.2 km
Trondheim	102.6 km

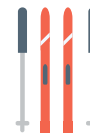
Ladepunkt for el-bil

🚗 Føllingstua Camping	15.5 km
🚗 Steinkjersannan 6	20.1 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.9 km
- 2 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Heggessåsen alpinbakke
- Avstand til nærmeste bakke: 19.6 km
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

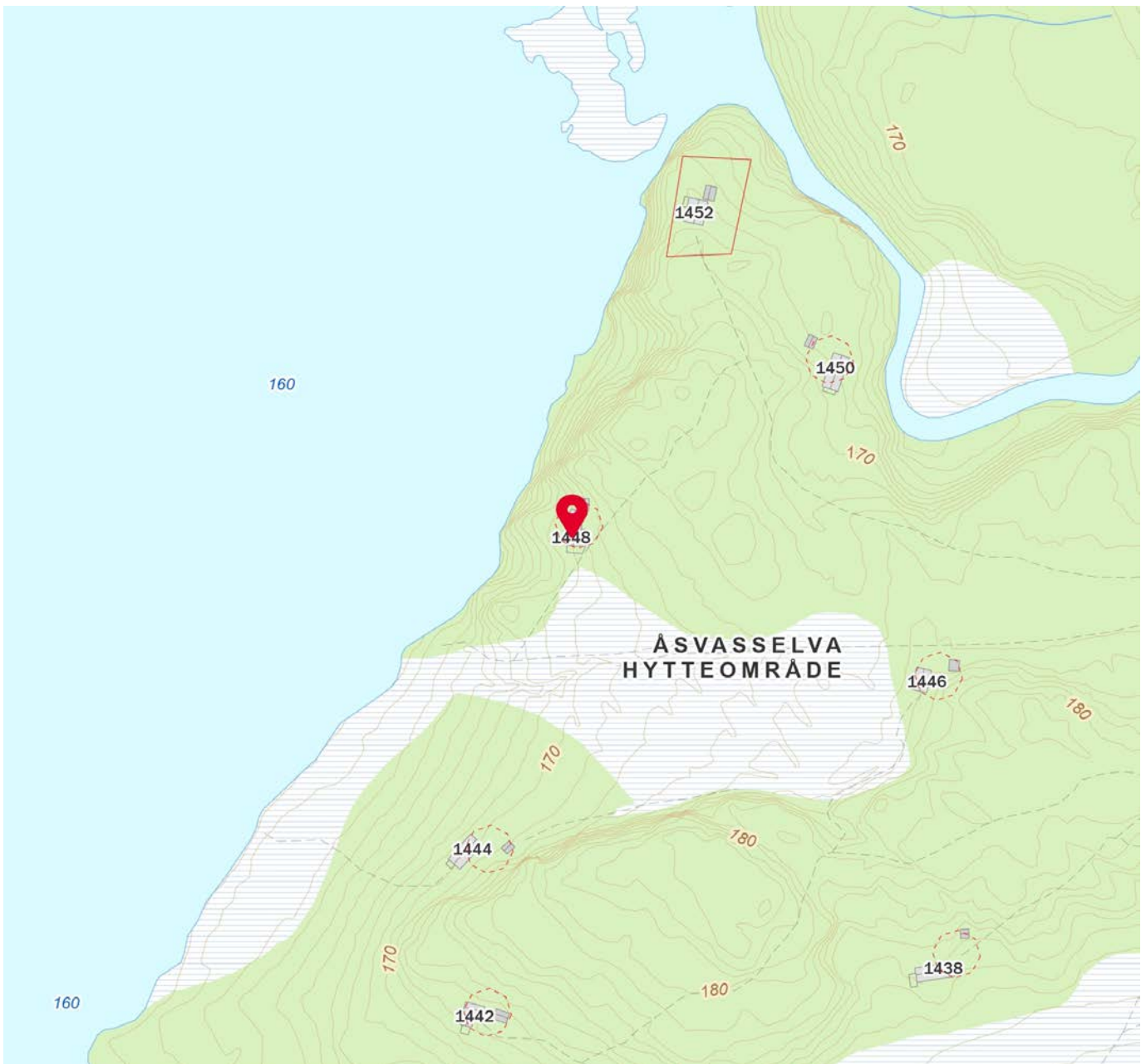
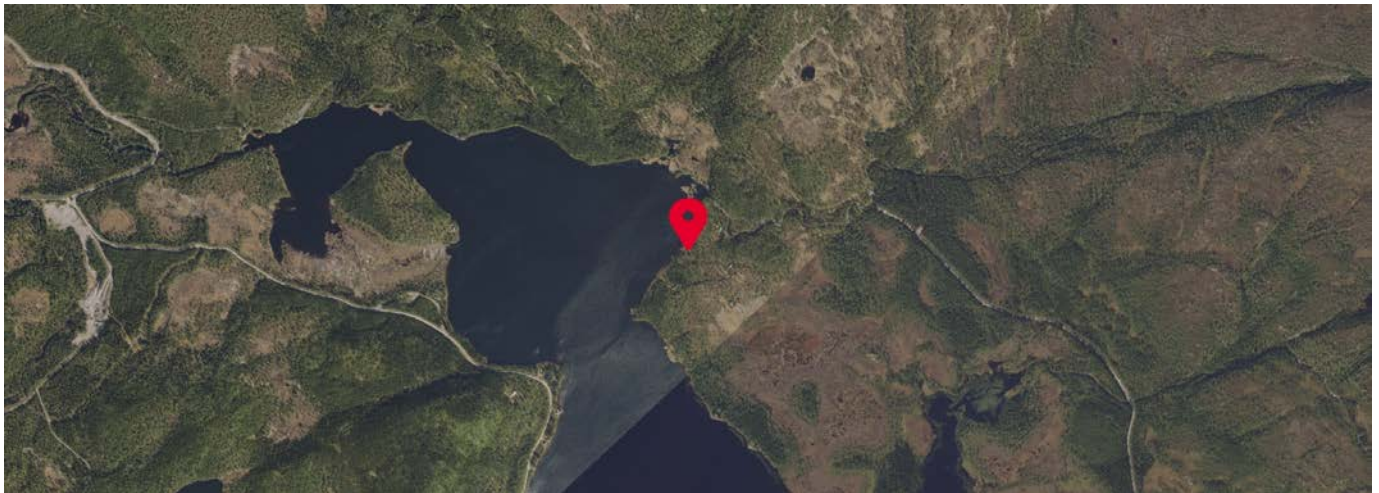
Steinkjer Racingpark	10.6 km
Solheim Rideleir	16 km
Steinkjer Golfklubb	18.4 km
Bowling 1 Steinkjer	20.1 km

Sport

⚽ Vålen stadion Ballspill, fotball	8.1 km
⚽ Stod Samfunnshus flerbrukshall Aktivitetshall	8.6 km
🏊 Motus Treningssenter	20.1 km
🏊 3T-Steinkjer	20.2 km

Dagligvare

Coop Marked Stod PostNord	8.7 km
Coop Marked Kvam Post i butikk, PostNord	10.1 km





DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT
for hyttetomter

Reg. nr.		
13	10	42

Fester	Navn Svein A. Rennemo	Person nr. 180344 44931		
	Adresse Skrubbhaugv. 19	Post nr. - sted 7700 Steinkjer		
Festets beliggenhet	Skogforvaltning Innherad	Kommune (nr. navn) 1702 Steinkjer		
	Adresse Høvdingv. 10,	Eiendom Stod Sellifjell st.allm.		
	Post nr. - sted 7700 Steinkjer	Gnr. 476	Bnr. 1	Fjellstyre nr. 13
	Nøyaktig stedfestelse (beliggenhet, hytteplan, hyttenr., koordinater)			
	Tomt nr. 32 v/Hatlingvatnet. NGO kartserie M 711 - Blad 1793 II Snåsavatnet. X-koord.: 6-40.850 m (V-Ø) Y- " : 71-08-800 " (S-N)			
Beh.gebyr		Årlig avgift		Kontrakten trer i kraft:
Kr. 670,-		Kr. 730,-		01.01.87
Tidl. j.nr.	Avleser kontrakt av 01.01.69 med Ottar Werstad			

1. Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget for 10 år om gangen på nærmere vilkår.
Retten til å kreve festet forlenget gjelder ikke dersom det blir tatt opp spørsmål om å bruke tomten til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om han var eier av tomten. I slike tilfelle avvikes festeforholdet etter lovens regler om avvikling når festetiden er ute (se tomtfesteloven 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19—21).
Oppsigelse på grunn av at hytta ikke er oppført kan allikevel foretas etter 5 år.
2. Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Hytta kan være inntil 70 m².
I tillegg til hytta tillates oppført et uthus på på maksimum 10 m² til vedskjul og privet. Dersom det kreves oppført bare ett bygg kan dette være inntil 80 m².
3. ~~Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten etter spesiell tillatelse.
Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den nye eier godkjenne av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg.
For øvrig gjelder reglene i tomtfestelovens §§ 16 og 17.~~
4. Festeren skal forelegge forvaltningen og bygningsrådet planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc.
Festeren er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning av planer og tegninger fra skogforvaltning og bygningsråd.
Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen.
Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.
5. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører i tilfelle ingen utvidelse av festeretten.
Skogforvaltningen kan påby bebyggelsen inngjerdet, og skal gi anvisning om gjerdets plassering og utseende.
6. Festeren har ikke rett til hogst, opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen; eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.
7. Festeren må ikke foreta seg noe som kan sjenere utøvelsen av beite- og seterrett i området. Han må også respektere reindriftens rettigheter i reinbeiteområde.

8. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår. Fremfeste av tomten er derimot ikke tillatt.
9. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år. Første reguleringsår 19...⁹⁷... Reguleringen kan skje etter reglene i lov om tomtefeste 30.5. 75 nr. 20, § 14.
Festeavgiften betales etter påkrav. -
Grunnlagsinvesteringer med kr. betales når kontrakten undertegnes av festeren.
10. Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og å etterkomme pålegg fra skogforvaltningen m. h. t. anbringelse av søppel og privetavfall, tømning av avløpsvann m. v. og ellers lovfestede pålegg fra offentlige myndigheter.
11. Opphører festet uten at tilsvarende festekontrakt blir opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomta og skal så vidt mulig overlate tomta i sin opprinnelige stand. Tomta skal ryddiggjøres innen rimelig frist som kan fastsettes av namsmannen.
For øvrig gjelder reglene i tomtefesteloven §§ 19—21.
12. Dersom festeavgiften ikke blir betalt, har Direktoratet for statens skoger panterett på første prioritet for forfalt, men ikke betalt festeavgift for de siste 3 år, i de bygninger som er oppført på tomten.
13. Vesentlig mislighold av kontrakten fra festerens side fører til heving.
14. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten for egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren før tinglysing skjer.
15. SÆRVILKÅR:

Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den aktuelle nye eier godkjennes av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg.

Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere, med mindre det dokumenteres av vedkommende er gift med norsk statsborger, er den tidligere festers ektefelle eller livsarving, eller vedkommende tidligere har vært norsk statsborger og nå er bosatt i Norge

Landbruksdepartementet kan på grunnlag av særskilt søknad gjøre unntak fra bestemmelsene i foregående ledd dersom vedkommende har annen spesiell tilknytning til Norge og særlige grunner foreligger.

Forøvrig gjelder reglene i tomtefestelovens §§ 16 og 17.

Kontrakten er utstedt i 3 eks. pluss tinglysingseksemplar.

Sted - dato

Stavanger 03.02.1987

Edvard Aalen

For Direktoratet for statens skoger

Sted - dato

Yngve R. Rindem

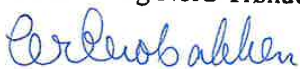
Fester

Innherad Skogforvaltning

Tillegg til festekontrakt, festenr. 42 under gnr. 476 bnr. 1 i Steinkjer av 03.02.1987 med Svein A. Rennemo.

Statskog Nord-Trøndelag bekrefter herved at hyttetomta som Svein A. Rennemo fester hos oss i Stod-Sellifjell statsallmenning har fått tildelt festenr. 42 i GAB.

Steinkjer, 20.01.1995
for Statskog Nord-Trøndelag



Per Brobakken

**Statskog
Nord-Trøndelag**

Statskog SF
Postboks 174
2402 Elverum

Vår referanse:
1708250251

Vår saksbehandler:
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
11.09.2025

**Salg av Hatlingvegen 1448, 7717 Steinkjer,
gnr. 476, bnr. 1, fnr. 42 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Svein Anders Rennemo**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1.525 kroner

Forfallsdato: Januar.

Neste avtalte regulering: 2027.

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): pt. KPI.

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2017.

Avtalt utløp av festekontrakten: 31.12.2066

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp — kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne — kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? —

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

3.800,- kroner + kr. 1.000,- for opplysninger.

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Faktureres

Bortfesteres underskrift

 Statskog SF

Telefonnummer

7421 30 00

E-post

kontrakt@statskog.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

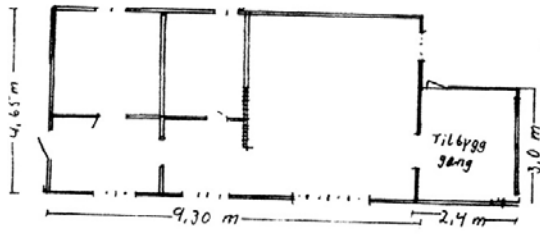
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen

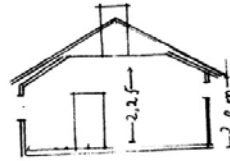
Koordinator/Eiendomsmegler

trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

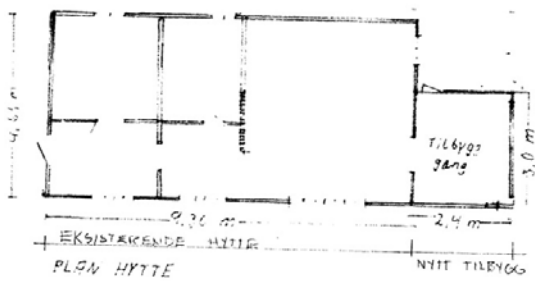
STATENS SKOGER		skogforvaltning	
427/82 1576-82 Saksbehandling: Sak nr. — 1 ref. 1576-82 godkjent den 9/6 1982 Konf. brev av 9/6 1982 Steinkjer Byggesråd ref. 1576-82			
SITUASJONSKART, MÅL:			
DRIKKEVANN: PRIVATSYSTEM (wc, kjemikalieklosett, vanlig slamp m.v.)			
MERKNADER:			
PLAN AV HYTTE		PLAN UTHUS	
PLAN AV HYTTE		PLAN UTHUS	
SNITT GJ. HYTTE		SNITT UTHUS	
LANGFASADE HYTTE		LANGFASADE HYTTE	
GAVIFASADE HYTTE		GAVIFASADE HYTTE	
UTV. KLENNING: Finnermanns Klednings-Tekning: Bøyle & Løst.		UTV. FARGE: Skjenngrå	
UTV. FARGE: Skjenngrå		TAKVINKEL: 32°	
HYTTE VED: Hattelingsvatnet		BYGGHERRE: Hattelingsvatnet	
BOSTED: 7750 Dindre		TAKFARGE: Skjenngrå	
HØYDE FUNDAMENT:		FASADE UTHUS	



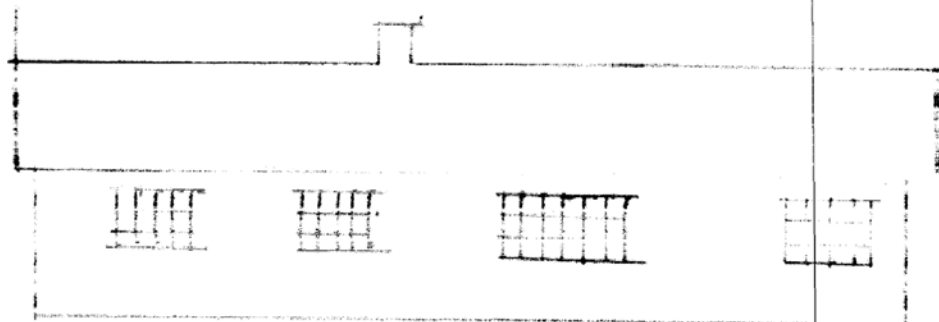
PLAN HYTTE



SNITT HYTTE



Hytte idar 29,15 m²
 Nytt 6,0
 Totalt byggings 1,65 m²
 Tot 46,80 m²
 Vithus idar 5,14 m²
 Tot. 54,94 m²



14.78 m
 LONGER SIDE WEST



FRONT SIDE S&R

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3071/82
UR/tv

Ottar Werstad

7750 Binde

St. Bygn. råd
Sak. nr. 427/82
møte 15/6-82.

Tilbygg for hytte ved Hatlingvatnet.

Tegning datert 2.3.82 er godkjent av skogforvaltningen i Innherad, og oversendt med følgeseddel datert 4.5.82.

Hytta skal forlenges med tilbygg for soverom og gang, dessuten en tverrfløy for stue. Samlet areal for tilbygg blir 28 m².

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Bølgeplater på tak males i koksgrå farge.

Merknad:

Tegningen er av betenkelig lav kvalitet.

Saken refereres i bygningsråd 15. juni.

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

Steinkjer, den 9. juni 1982

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Gjenpart: Innherad Skogforvaltning
v/skogforvalter Odd M. Wisth
Høvdingvegen 10, her.

S

1718/69.

Tr.

Ottar Werstad,

B i n d e.

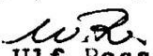
Hytte ved Hatlingvatnet.

Tegning vedr. ovennevnte hytte datert 11.4.69 ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 29. april 1969 (sak 160/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Muring av pipe og peis må følge forskriftene. Avstand fra innvendig peisflate til treverk må være 47 cm. (2 stein) og fra innvendig pipeløp til treverk 23 cm. (1 stein). En vil forevrig anbefale peisovn, som en god og enklere løsning for en mindre hytte.
2. Vindu i soverom bør flyttes over på langside slik at en kan stå friere ved senere utvidelse.
3. Understøttelse av takframspring ved gavl mot stue må være vertikal, ikke skrå som vist på tegningen.
4. Uthuset må ha mønetak, med samme fall og taktekking som bestemt for hytte.
5. Farge på takpapp må være grå eller svart. Unntaksvis kan en dempet rødfarge godkjennes. Hvis bølgeblikk skal benyttes, må denne males med en spesialmaling i farge som ovenfor nevnt.

Steinkjer, den 30. april 1969.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: Snåsa skogforvaltning.

Svein A. Rennemo
Skrubbhaugv 19

7712 Steinkjer

Vår ref:
2008/3407-15059/2008/EHGR

Arkiv
476/1/42

Deres ref:

Dato:
23.06.2008

Godkjent melding om tilbygg hytte.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr. 476/1/42	Adresse: Hatlingvatnet
Tiltakshaver: Svein A. Rennemo	
Tiltakets art: Tilbygg hytte	Bruksareal i m ² 7,5

Det vises til melding om tiltak registrert mottatt her 04.06.08.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til det omsøkte tiltak.
Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for godkjenningen.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

Tiltak:

Eksisterende hytte får tilbygg i retning nord, for vindfang/gang med inngangsdør i retning øst, over inngangsonen blir det takoverbygg.

Eksisterende hytte	BRA 39,15 m2
Eksisterende uthus	BRA 8,14 m2
Nytt tilbygg	BRA 5,72 m2
Nytt takoverbygg v/inngang	BRA 1,65 m2

Måleverdig areal (BRA) for fritidseiendommen etter utbygging er 54,66 kvm.

Planstatus: Kommuneplanens arealdel

Planformål: LNF sone A

Tegningsliste:

- Fasade vest og sør, reg. mottatt her 04.06.08.
- Plan og snitt, reg. mottatt her 04.06.08.
- Situasjonsplan, datert 18.02.08.

Saksvurdering:

Søknaden er i samsvar med plan for området.

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 teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Eva-Helen Grøtan
avd.ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi til:
Statskog SF boks 174 2402 Elverum

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	LUNHEIM,1300100042	Beregnet areal	0
Etablert dato	01.01.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	476/1, 476/1/1, 476/1/2, 476/1/3, 476/1/4, 476/1/5, 476/1/6, 476/1/7, 476/1/8, 476/1/11, 476/1/12, 476/1/13, 476/1/14, 476/1/15, 476/1/16, 476/1/17, 476/1/18, 476/1/19, 476/1/20, 476/1/21, 476/1/22, 476/1/23, 476/1/24, 476/1/25, 476/1/26, 476/1/27, 476/1/28, 476/1/29, 476/1/30, 476/1/31, 476/1/32, 476/1/33, 476/1/34, 476/1/35, 476/1/36, 476/1/37, 476/1/39, 476/1/40, 476/1/41, 476/1/42, 476/1/43, 476/1/44, 476/1/45, 476/1/46, 476/1/47, 476/1/48, 476/1/49, 476/1/50, 476/1/51, 476/1/52, 476/1/53, 476/1/54, 476/1/55, 476/1/56, 476/1/57, 476/1/58, 476/1/59, 476/1/60, 476/1/61
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	476/1, 476/1/1, 476/1/2, 476/1/3, 476/1/4, 476/1/5, 476/1/6, 476/1/7, 476/1/8, 476/1/11, 476/1/12, 476/1/13, 476/1/14, 476/1/15, 476/1/16, 476/1/17, 476/1/18, 476/1/19, 476/1/20, 476/1/21, 476/1/22, 476/1/23, 476/1/24, 476/1/25, 476/1/26, 476/1/27, 476/1/28, 476/1/29, 476/1/30, 476/1/31, 476/1/32, 476/1/33, 476/1/34, 476/1/35, 476/1/36, 476/1/37, 476/1/39, 476/1/40, 476/1/41, 476/1/42, 476/1/43, 476/1/44, 476/1/45, 476/1/46, 476/1/47, 476/1/48, 476/1/49, 476/1/50, 476/1/51, 476/1/52, 476/1/53, 476/1/54, 476/1/55, 476/1/56, 476/1/57, 476/1/58, 476/1/59, 476/1/60, 476/1/61
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	03.05.2011 03.05.2011			476/1, 476/1/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7108567.25	640797.56		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Statskog SF S966056258	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 63 Sentrum 7801 7801 NAMSOS	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RENNEMO SVEIN ANDERS	Kontaktinstans eier (KE)	STEINKJERSANNAN 10	Bosatt (B)

F180344*****

7713 7713 STEINKJER

Adresse

Vegadresse: Hatlingvegen 1448

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7717 STEINKJER	Kirkesogn	09150406 Stod
Grunnkrets	605 Hatling	Tettsted	
Valgkrets	5 Stod		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184991047		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	185061272		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184991047: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		04.08.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hatlingvegen 1448	-	476/1/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

2: Bygning 185061272: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10

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		-	476/1/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 476

Bnr: 1

Fnr: 42

Adresse: Hatlingvegen 1448

VANNAVGIFT - FAST	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
AVLØPSAVGIFT - FAST	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
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	0,00		
	15% mva. Kr.	0,00		
	SUM inkl. mva.	0,00		
Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.				
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	920,00		
	SUM eks. mva. Kr.	920,00		
	25% mva. Kr.	230,00		
	SUM inkl. mva.	1 150,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	1 537,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr. 2 687,00		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 12.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	476	Bruksnr.	1	Festenr.	42	Seksjonsnr.	
Adresse	Hattingvegen 1448, 7717 STEINKJER								

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.

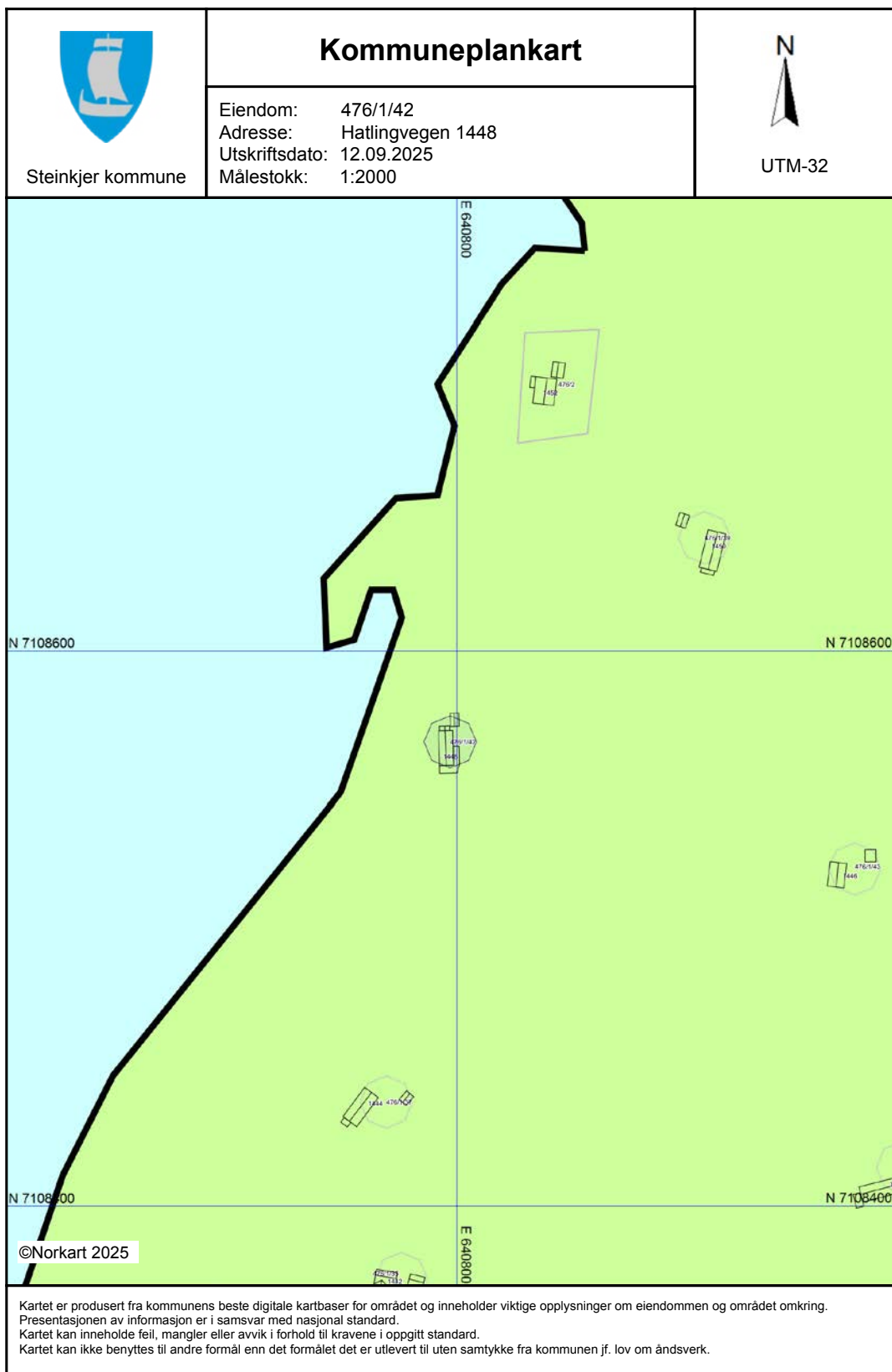
Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 250 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 LNFR-areal - nåværende

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hatlingvegen 1448
7717 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Krogstad

Telefon: 932 31 100
E-post: oyvind.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre