



aktiv.

Landvikvegen 16, 7710 SPARBU

**Borgenfjorden - Delikat og påkostet hytte med naust.**

**Byggeår 2018 | 2 bad + vaskerom |  
3 soverom | 1,2 mål eiertomt**



Eiendomsmegler

## Georg Høin

**Mobil** 990 00 004

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

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 203 740,-  
**Selger:** Rune Østgård  
Astrid Utgård

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 101/101 kvm  
**Tomtstr.:** 1245 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 29  
Gnr. 37, bnr. 42  
**Oppdragsnr.:** 1708240314

# Er dette din nye drømmehytte?

Velkommen til denne godbiten ved Borgenfjorden!

Meget tiltalende og moderne fritidseiendom med attraktiv beliggenhet i enden av blindvei. Innlagt strøm, vann og avløp.

Lys og innholdsrikt hytte med store vindusflater og materialer av god kvalitet. Meget god og familievennlig planløsning hvorav hovedsoverom med eget bad og barn/gjeste avdeling med eget bad og hems/stue.

Beliggende flott til i enden av blindvei med meget gode solforhold.

Hytta ligger høyt og fritt, med panorama utover Borgenfjorden.

Kort gange til eget naust. småbåthavn og badestrand. Hytta ligger ca 150 m fra sjøen!

Inneholder:

Bad, kjøkken / stue, bad 2, vaskerom / grovkjøkken, vinterhage (stue), 3 soverom, gang, entré.

Romslig naust medfølger.

Mulighet for å kjøpe båtplass.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	69
Nabolagsprofil .....	75
Bygningsskisse .....	77
Kommuneplankart .....	80
Ferdigattest .....	82
Kommunale avgifter .....	83
Kommunal tilknytning .....	84
El-rapport Tensio .....	86
Festekontrakt naust .....	87
Festeinfo naust .....	92
Reguleringsbestemmelser .....	94
Grunnkart .....	99
Planopplysninger .....	100
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 101 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 101 m<sup>2</sup>

TBA: 153 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

153 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er to hemser med areal som ikke er målbart.

Adkomst til hemser er via bratte trapper.

Hems mot sør har et gulvareal på ca. 16 m<sup>2</sup>. Høyde på knevegg er på 0,91m. og høyde i toppen er på 1,85m.

Hems mot nord har et gulvareal på ca. 9 m<sup>2</sup>. Høyde på knevegg er på 0,91m. og høyde i toppen er på 1,85m.

Hems er brukt som Tv-stuer.

Et soverom er under 7 m<sup>2</sup>, dagslysflaten er tilstrekkelig på rommet.

I følge Teknisk forskrifts krav til rom for varig opphold må rom ha et volum på minst 15 m<sup>3</sup>.

Rom for varig opphold skal ha en takhøyde på minimum 2,4 m. Det anbefales at rommet er minst 7 kvm stort.

Rommet skal ha vindu og utsyn.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1245 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1.245kvm.

Naust er på festet tomt. Festekontrakten er pt. ikke tinglyst, men vil bli tinglyst før overtagelse. Det er i skjøte gitt rett til parkering overfor naustene.

Grunneier/bortfester: Morten Gustad

Årlig festeavgift: 2000,-

Regulering av festeavgift: Etter tomtefesteovens bestemmelser jf. §15, hvert 10. år.

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2026

Festekontrakten utløper ikke. Den er tidsubegrenset.

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

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

**Beliggenhet**

Beliggende flott til i enden av blindvei med meget gode solforhold. Hytta ligger høyt og fritt, med panorama utover Borgenfjorden.

Kort gange til eget naust. småbåthavn og badestrand. Hytta ligger ca 150 m fra sjøen!

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt fritid/boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Offentlig kommunikasjon**

Fly: Trondheim Værnes

Tog: Sparbu stasjon, Linje R70

Buss: Mære landbruksskole, Linje 640

Buss: Hamrem, Linje 640, 680

**Bygningssakkyndig**

Åge Christian Holtermann Semb

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført i en etasje. Grunnmuren / ringmur er oppført av ringmurselement av ESP-isolasjon med plasstøpt betong. Ringmurselement er kledd utvendig med ferdigbehandlet fuktbestandig plater. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med dels liggende og dels stående kledning. Taket er et pulttak og er tekket med profilerte plater av metall. Vindu med isolerglass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Åge Chr. Holtermann Semb, datert 27.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ikke noe spesielt anmerket i selgers egenerklæring. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven

### **Innhold**

1. etasje:

Bad, kjøkken/stue, bad 2, vaskerom/grovkjøkken, vinterhage, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré.

Naust (opplyst oppført ca 2015)

### **Standard**

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:

Veggkonstruksjon:

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk. Fritidsboligen er utvendig kledd med liggende og stående kledning. Selger opplyser at siste utvendig vedlikehold med overflatebehandling av fasader ble utført i 2024

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrert oppsprukket kledning med avflassing / slitt overflate mot sør.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det er behov for vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på hovedsoverom.

Ut i fra forhold på utsiden av fritidsboligen ble det registrert utglidninger av masser ved registrert avvik på gulvoverflate.

Se forøvrig punkt "Terrengforhold"

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted \* og \*\*

Pipa er ei stålpipe.

Det er etablert et ildsted i fritidsboligen.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av eiendommen 26.11.2024. Avvik i rapport registrert.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik i rapport fra Brannvesenet Midt IKS registrert.

\*Brev fra Brannvesenet Midt til selger datert 11.12.2024 hvor de bekrefter at de har fått tilfredsstillende informasjon og saken er avsluttet.

Kopi svar: "Tilbakemeldingen du har sendt oss er tilfredsstillende. Avvik skal eller er rettet forskriftsmessig."

\*Kommentar fra selger:

Byggherre Tore Buås har vært i kontakt med Murmester Slålie og han sier det er brukt slukmansjett men den er kappet under klemring så den ikke synes.

Innvendige dører - 2

Dør inn til bad ved hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Oppsvellinger i dør hovedbad som følge av manglende tilluftsmulighet til badet.

Enkelte løse håndtak

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhente dokumentasjon på innebygget sisterner.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

Som følge av manglende tilluft til badet ble det registrert oppsvellinger i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

1. etasje - Vaskerom/Grovkjøkken

Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.

Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert manglende fuktsikring overgang benkeplate / vegg.

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en utsatt løsning med tanke på oppfukting av benkeplata, om det skulle være utettheter og at skjærekant ikke er fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Innredning fungerer med disse avvikene, men anbefales utbedret.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



#### Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.  
Innhente dokumentasjon på innebygget sistene.

#### Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

#### Tekniske installasjoner

Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i fritidsboligen.

Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikeholds av selger selv.

Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Utføre service.

#### Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er avvik:

Fritidsboligen ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Registrert noe utglidning av masser og markisolasjon utenfor og delvis under grunnmur ved hovedsoverom i retning nord/nordvest.

Utglidning av masser under fritidsboligen har ikke noe med at fritidsboligen ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Dette har å gjøre med fallforhold på terreng med at tilkjørte masser som ikke ligger i ro.

Konsekvens/tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er behov for utbedringer

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper:

Innvendige trapper hemser. Innvendig trapper fra 1.etg. til hems er tretrapper.

Vurdering av avvik:

Det ble registrert at det mangler rekkverk på begge trapper samt at det mangler håndlist på vegg i trapp opp til hems mot sør.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. etasje - Vaskerom/Grovkjøkken

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har ingen ventilasjon

Det er avvik:

Det ble registrert at rommet mangler avtrekk og tilluftsmulighet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende avtrekk og tilluftsmulighet kan føre til kondens og fuktproblemer i rommet.

Det er ikke tilstrekkelig å sett opp vindu eller døra for kortere utlufting av våtrommet da det er nødvendig med en kontinuerlig utlufting av slike rom.

Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Åge Chr.

Holtermann Semb, datert 27.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

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

#### **Parkering**

På egen gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap**

Sparebank1 SMN

#### **Polisenummer**

17714215

#### **Diverse**

Det er tinglyst pliktig medlemskap i naustforening, men selger opplyser at foreningen pt. ikke er etablert.

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.

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 26.11.24 av Brannvesenet Midt IKS. Det ble registrert avvik. Rapport kan fås hos megler, det ligger vedlagt tilbakemelding fra brannvesenet midt iks, datert 09.12.2024:

"Tilbakemeldingen du har sendt oss er tilfredsstillende. Avvik skal eller er rettet forskriftsmessig. Vi vil kontrollere dette ved neste tilsyn, og avslutter dermed saken. Det er eiers ansvar å sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Eier har dokumentert hvilken type peisomramming som er brukt. Nordpeis Stockholm lav."

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

#### **Energikarakter**

C

## **Energifarge**

Gul

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 100 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 162

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Årlig avgift for feiing/branntilsyn: kr. 428.- kommer i tillegg.

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 125 000

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Andre utgifter**

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

Andel av utgifter til tømning av felles kloakkanlegg som ligger på naboeiendom, se eget punkt om Vei, vann og avløp.

### **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 37, bruksnummer 29, festenummer 1 i Steinkjer kommune.

Gårdsnummer 37, bruksnummer 42 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/37/42:

05.02.2016 - Dokumentnr: 106684 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:37 Bnr:14

01.01.2018 - Dokumentnr: 68625 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:37 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 306239 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:37 Bnr:42

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.02.2018.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.02.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann.

Selger opplyser at det er privat septiktank, felles med de andre hyttene, med pumpe opp til gården til grunneier. Den tømmes privat, Selger opplyser at han fikk regning på kr 1000,- for tømning av kloakk og strøm til pumpa for 2 år fra grunneieren.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, frittliggende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bulling Nedre - Hyttefelt Nord, Sparbu, kan sees hos megler.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

103 740 (Omkostninger totalt)  
118 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
121 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 203 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 218 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 221 640 (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 103 740

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Kommunale opplysninger  
13 900 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
2 500 Overtakelse  
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 331 Utlegg fotograf, faktura 259468  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 101 010

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

### **Ansvarlig megler**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2  
7713 Steinkjer  
Tlf: 474 79 990

### **Salgsoppgavedato**

15.01.2025







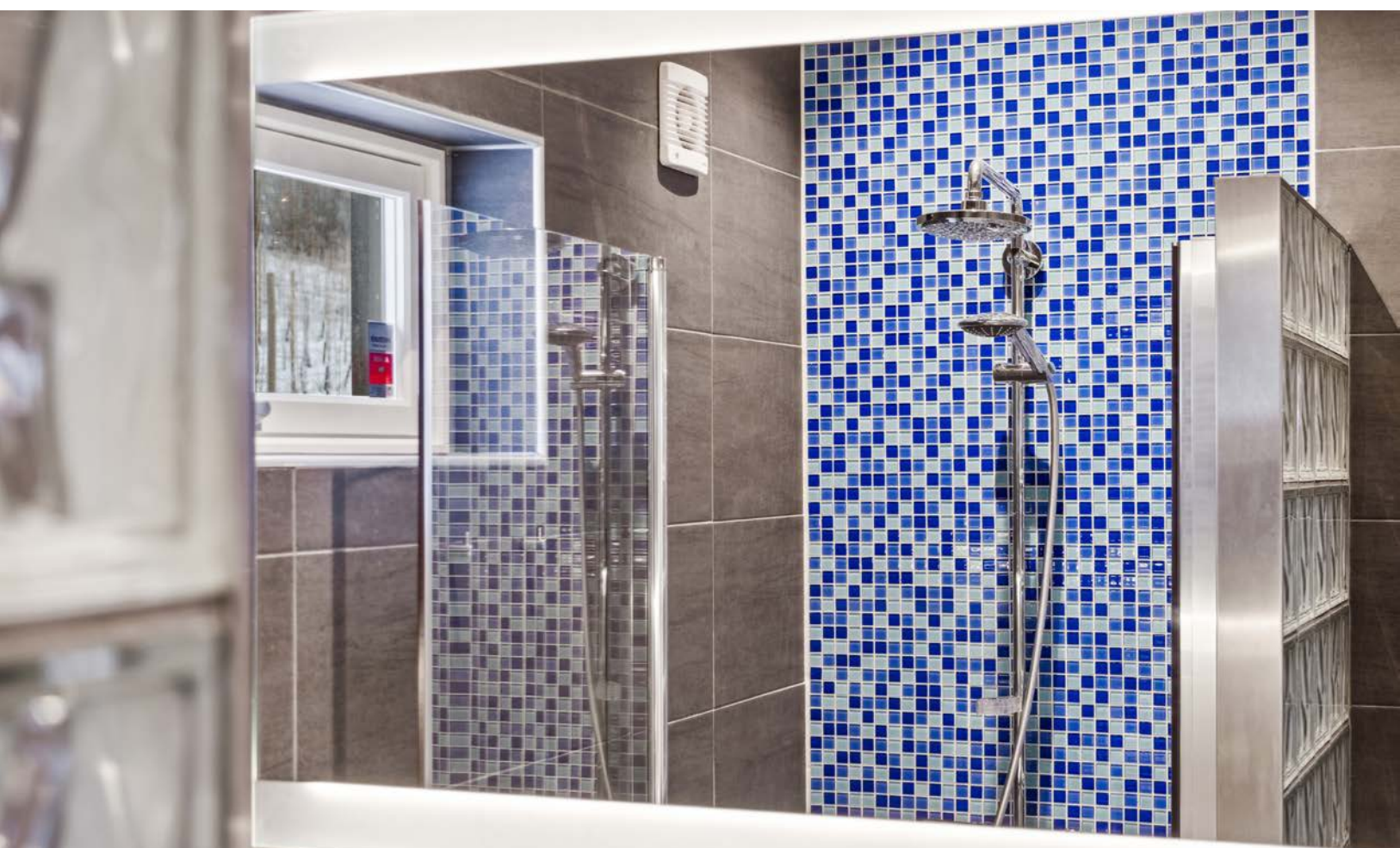
























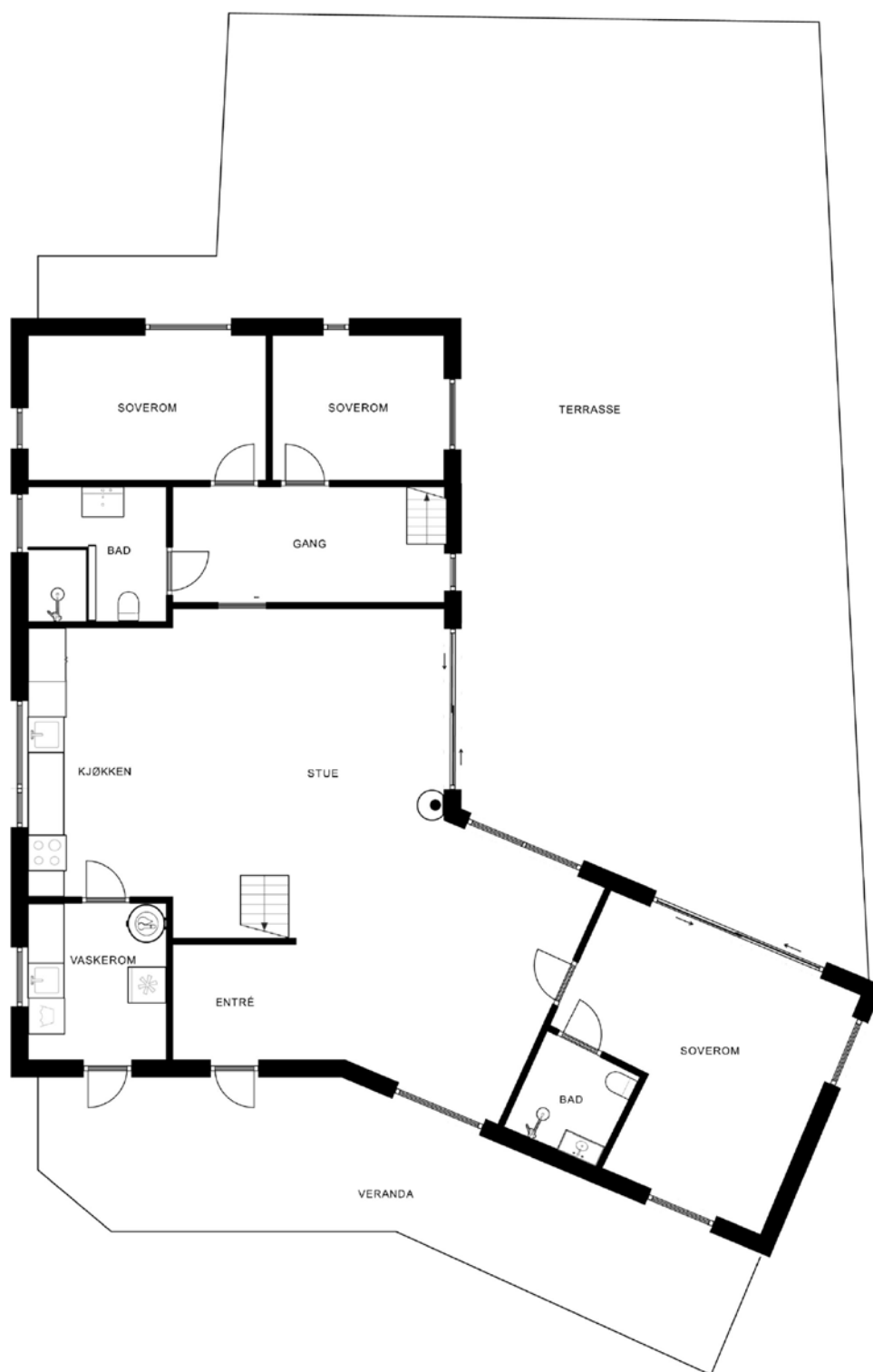






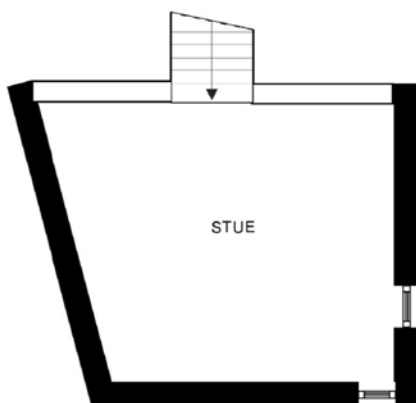


# Plantegning



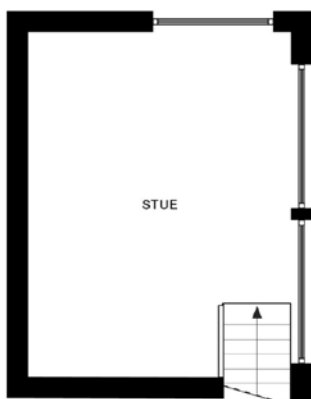
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



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

# Plantegning



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  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg



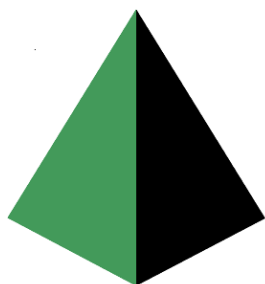
# Tilstandsrapport

📍 Landvikvegen 16, 7710 SPARBU

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 37, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



# TAKST midt

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

Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 14432-1932

Referansenummer: QX9733

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## Konklusjon:

Fritidsboligen opplyses å være oppført i 2018 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

## Bygningsbeskrivelse:

Fritidsboligen er oppført i en etasje.

Grunnmuren / ringmur er oppført av ringmurselement av ESP-isolasjon med plasstøpt betong.

Ringmurselement er kledd utvendig med ferdigbehandlet fuktbestandig plater.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende og stående kledning.

Taket er et pulttak og er tekket med profilerte plater av metall.

Vindu med isolerglass.

## HOVEDKONKLUSJON

Normalt greit vedlikeholdt eiendom.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

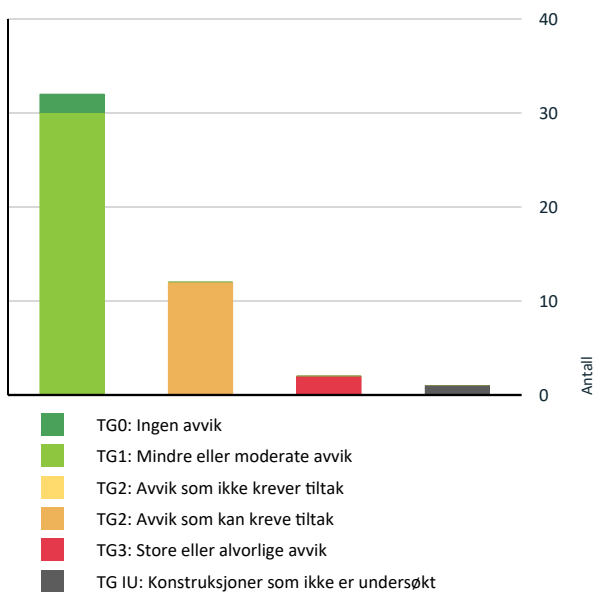
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

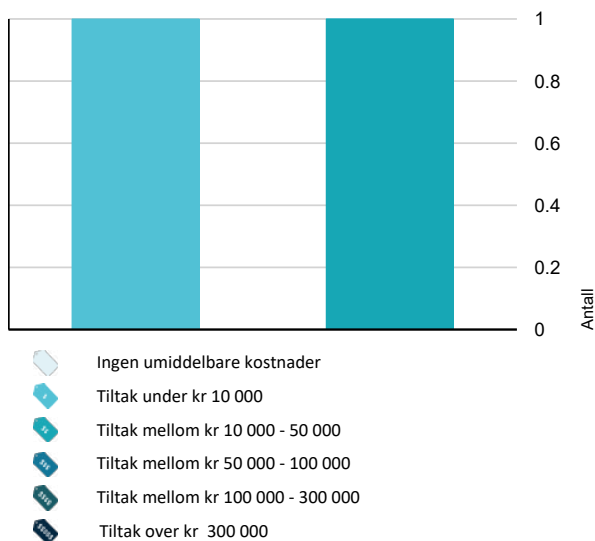
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2018

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekking med profilerte plater av metall. (Decra)

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

Taktekking var delvis snødekt på befaringsdagen, overflater på tekking med begrenset visuell kontroll.

Tilstandsgrad satt ut i fra etableringsår.

En kan påregne at taktekking er noe mosegrodd, tiltak med fjerning av dette må påregnes.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk.

Fritidsboligen er utvendig kledd med liggende og stående kledning.

Selger opplyser at siste utvendig vedlikehold med overflatebehandling av fasader ble utført i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsprukket kledning med avlassinger / slitt overflate mot sør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon har pulttaks form og er oppført av sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.

Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Fritidsboligens vinduer med isolerglass.

## TG 1 Dører

Ytterdør hovedinngang.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Ytterdør vaskerom / grovkjøkken.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Balkongdører.

Balkongdører er heve / skyvedører med isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser / treplattinger.

Terrasser/ treplattinger med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Selger opplyser at terrasse / treplattning ble påbygd mot sør i ca. 2020.

Det bemerkes at terrasser / treplattinger var delvis snødekt på befaringsdagen og er med begrenset besiktigelse, dette til opplysning.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Screen etablert på vinduer i stue / vinterhage og hovedsoverom fra 2018.

Screen styres via en fjernkontroll.

Ved enkel funksjonstest på befaringsdagen fungerte screen tilfredsstillende.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv- Flis, laminat.

Vegger- Panelplater, tapet, malt overflate, flis.

Himling- Panel, malt overflate.

Det ble registrert noe oppsprekninger i overflater og i overgang hjørner på vegger samt overgang vegg / himlinger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på hovedsoverom.

Ut i fra redigerte forhold på utsiden av fritidsboligen ble det registrert utglidninger av masser ved registrert avvik på gulvoverflate.

Se forøvrig punkt ``Terrengforhold``

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipa er ei stålpipa.  
Det er etablert et ildsted i fritidsboligen.  
Det ble gjennomført feiing og tilsyn av eiendommen 26.11.2024.

## TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper hemser.  
Innvendig trapper fra 1.etg. til hems er tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler rekkverk på begge trapper samt at det mangler håndlist på vegg i trapp opp til hems mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Innvendige dører

Fritidsboligens innvendig dører er glatte dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

## TG 2 Innvendige dører - 2

Dør inn til bad ved hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsvellinger i dør hovedbad som følge av manglende tilluftsmulighet til badet.  
Enkelte løse håndtak

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Hovedbad.

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og panel i himling.

Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, vegghegt wc med innebygd susterne og servant over innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Nedsenket gulv i dusjsonen.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Selger opplyser at det ble byttet blandebatteri på dusj i 2023.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran og utførelse av denne.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.  
Det opplyses fra utførende murmester at det er etablert slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.  
Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.  
Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.  
Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.  
For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.  
Som følge av manglende tilluft til badet ble det registrert oppsvellinger i dørbildet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørbildet ved terskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, uten å påvise unormale forhold.  
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjonene noe som indikerer på tørt trevirke.

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### Generell

Vaskerom / grovkjøkken med inngang fra kjøkken / stue.  
Flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, panelplater på vegger og panel i himling.

# Tilstandsrapport

Rommet inneholder stål skyllekar nedfelt i laminat benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin. Fordelingsskap vann og sikringskap. Utgang via ytterdør. Det er sluk av plast type med svakt fall til denne. Rommet har ingen avtrekks eller tilluftsmulighet, kun ventil i vindu.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran og utførelse av denne. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.

Det opplyses fra utførende murmester at det er etablert slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.

Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende fuksikring overgang benkeplate / vegg.

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en utsatt løsning med tanke på oppfukning av benkeplata, om det skulle være uttetheter og at skjærekant ikke er fuksikret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning fungerer med disse avvikene, men anbefales utbedret.

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### 1 TG 3 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det ble registrert at rommet mangler avtrekk og tilluftsmulighet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende avtrekk og tilluftsmulighet kan føre til kondens og fuktproblemer i rommet.

Det er ikke tilstrekkelig å sett opp vindu eller døra for kortere utlufting av våtrommet da det er nødvendig med en kontinuerlig utlufting av slike rom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjonene noe som indikerer på tørt trevirke.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Badet flis har på gulv med varme, flis på vegger og panel i himling.

Rommet inneholder åpen dusj med vegg av glassbyggerstein og glass dør, vegghengt wc med innebygde sistene og heldekkende servant i innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Nedsenket gulv i dusjonen.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran og utførelse av denne.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.

Det opplyses fra utførende murmester at det er etablert slukmansjett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.

Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørbblad ved terskel.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjonene noe som indikerer på tørt trevirke.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN / STUE

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

## 1. ETASJE > KJØKKEN / STUE

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av plastrør (rør i rør system).

Innvendig hovedstøppekrane etablert inne i fordelingsskap på vaskerom / grovkjøkken.

Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på på vaskerom / grovkjøkken.

Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler som automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

### TG 1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via naturlig ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i fritidsboligen.  
Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikeholds av selger selv.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre service.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert på vaskerom / grovkjøkken fra byggeår, berederen rommer 187 liter.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på vaskerom / grovkjøkken.  
Skapet inneholder sikringer og måler.

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

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen. Etter som boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntregning.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren / ringmur er oppført av ringmurselement av ESP-isolasjon med plasstøpt betong. Ringmurselement er kledd utvendig med ferdigbehandlet fuktbestandig plater.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det er avvik:

Fritidsboligen ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Registrert noe utglidning av masser og markisolasjon utenfor og delvis under grunnmur ved hovedsoverom i retning nord/nordvest.

Utglidning av masser under fritidsboligen har ikke noe med at fritidsboligen ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Dette har å gjøre med fallforhold på terreng med at tilkjørte masser som ikke ligger i ro.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er behov for utbedringer av utglidning av masser.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet privat avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

## TG 1 Septiktank

Septiktank av ukjent type og størrelse Septiktank av glassfiber

# 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

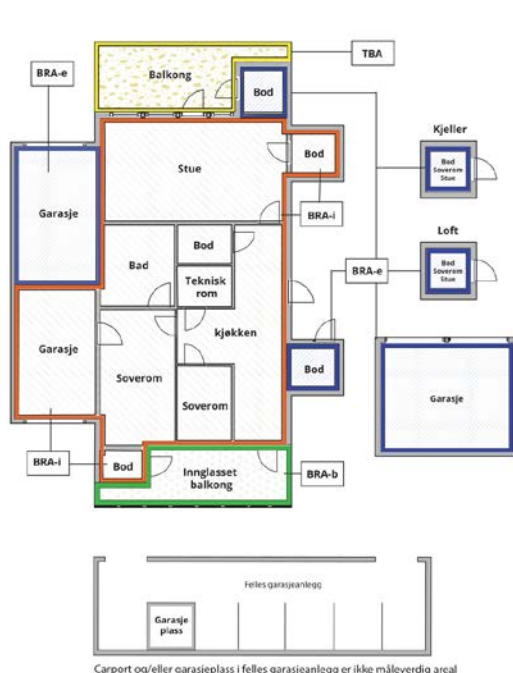
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	101			101	153
<b>SUM</b>	<b>101</b>				<b>153</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad , Kjøkken / stue, Bad 2, Vaskerom / grovkjøkken, Vinterhage, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Entré		

### Kommentar

Det er to hemser med areal som ikke er målbart.

Adkomst til hemser er via bratte trapper.

Hems mot sør har et gulvareal på ca. 16 m<sup>2</sup>. Høyde på knevegg er på 0,91 meter og høyde i toppen er på 1,85 meter.

Hems mot nord har et gulvareal på ca. 9 m<sup>2</sup>. Høyde på knevegg er på 0,91 meter og høyde i toppen er på 1,85 meter.

Hems er brukt som TV-stuer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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:* Et soverom i er under 7 m<sup>2</sup>, dagslysflaten er tilstrekkelig på rommet.

I følge Teknisk forskrifts krav til rom for varig opphold må rom ha et volum på minst 15 m<sup>3</sup>.

Rom for varig opphold skal ha en takhøyde på minimum 2,4 m. Det anbefales at rommet er minst 7 kvm stort.

Rommet skal ha vindu og utsyn.

## 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	101	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Rune Østgård	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	37	42		0	1245 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Landvikvegen 16

#### Hjemmelshaver

Utgård Astrid, Østgård Rune

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fritidseiendom som ligger på Sparbu ved Borgenfjorden i Steinkjer kommune.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
370 000	2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2016		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnkart	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomskart for eiendom 5006 - 37/42	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.02.2018		Gjennomgått		Nei

# 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.
- 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. Straktiltak 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 tjenestetyer.

## PRISISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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 slitasjegrاد: 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 befaringsstidspunktet 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/QX9733>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240314	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Astrid Utgård	Rune Østgård
<b>Gateadresse</b>	
Landvikvegen 16	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SPARBU	7710
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank1 SMN
Polise/avtalnr.	17714215

Document reference: 1708240314

## 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: AU, RØ

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 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
- 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

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Utgård	d41fbd945f41887b827f1657 6af9d845da6dd824	26.11.2024 08:44:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

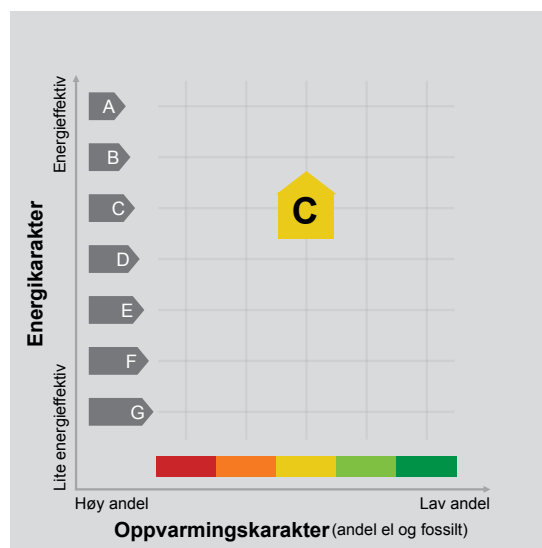
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Østgård	1feca5ad2425bce9abccc237 7c0122d8b5d40bec	25.11.2024 17:26:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240314

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Landvikvegen 16
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300598163
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55539
Dato	28.11.2024
Innmeldt av	ÅGE CHRISTIAN HOLTERMANN SEMB



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

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

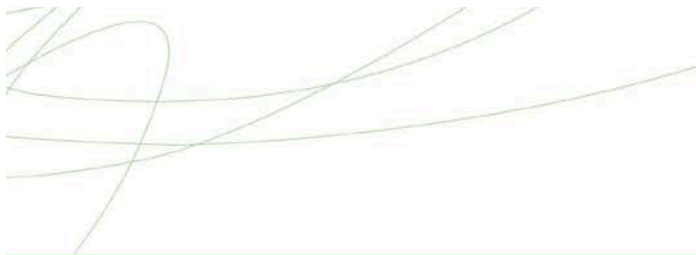
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

**- Slå el.apparater helt av**

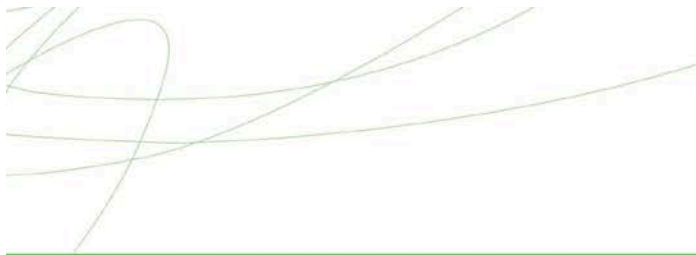
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Tiltak utendørs**

**- Vær riktig med ved**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

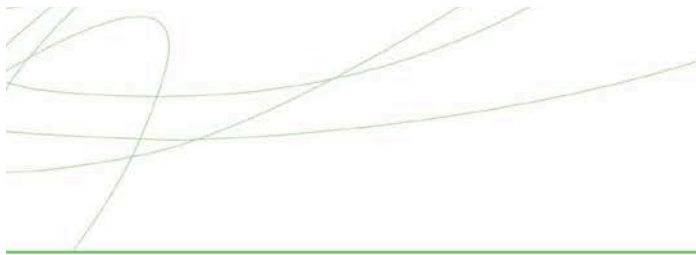
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2018
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	101
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 6: 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 7: 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. Montér 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

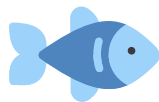
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Landvikvegen 16

## Avstand til sjø

163 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 13 min	🚗
🚆 Sparbu stasjon Linje R70	5 min	🚗 4 km
🚆 Mære landbruksskole Linje 640	5 min	🚗 3.9 km
🚆 Hamrem Linje 640, 680	5 min	🚗 4.1 km

## Avstand til byer

Steinkjer	17 min	🚗
Trondheim	1 t 42 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Sparbu	6 min	🚗
🚗 Extra Mære	7 min	🚗

## Havner i området

- Sandvågen Gjestehavn  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

Dampsaga Bad og Kulturhus	16 min	🚗
Bowling 1 Steinkjer	17 min	🚗
Steinkjer Golfklubb	20 min	🚗
Stiklestad Golfklubb	20 min	🚗
Solheim Rideleir	24 min	🚗
Sandslia ridesenter	26 min	🚗
Steinkjer Racingpark	30 min	🚗

## Sport

🏀 Mærehallen Aktivitetshall	8 min	🚗 6.2 km
🏀 Mære stadion Ballspill, fotball	8 min	🚗 6.7 km
🏊 Motus Treningssenter	15 min	🚗
🏊 3T-Steinkjer	16 min	🚗

## Dagligvare

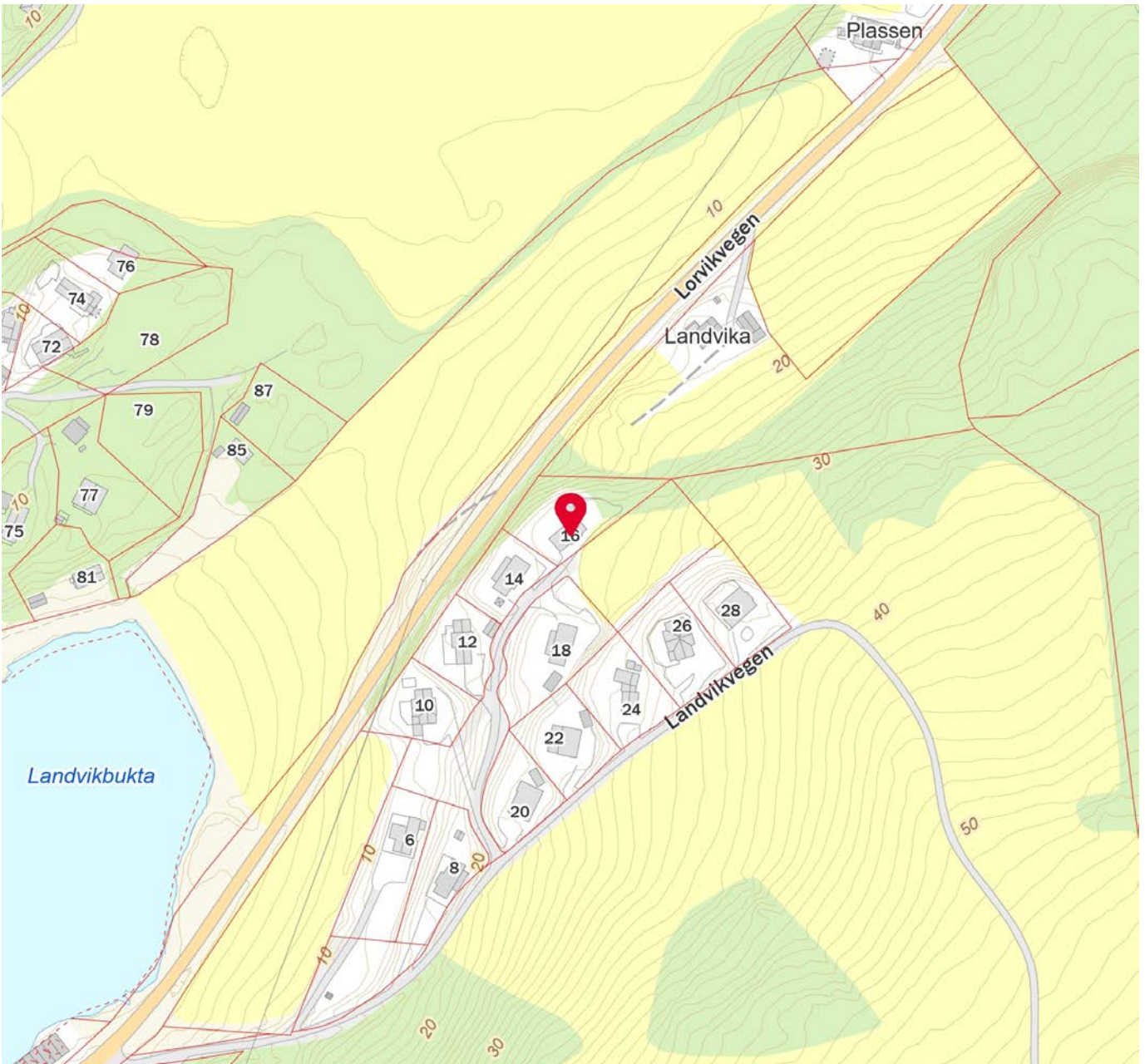
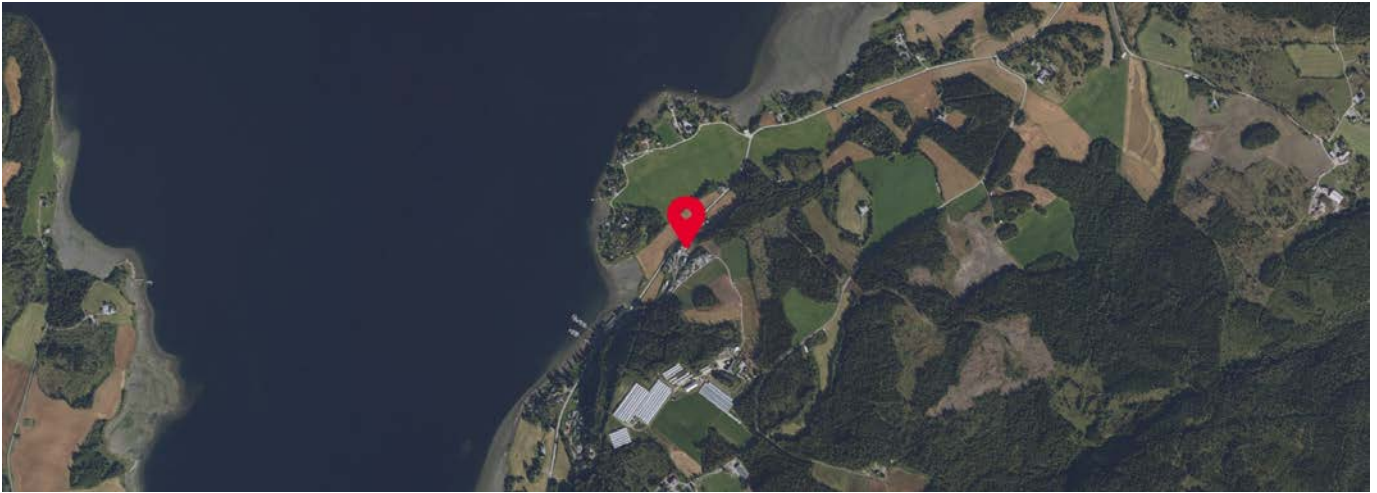
Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	7 min	🚗 6 km
Coop Prix Sandvolla PostNord	12 min	🚗 10 km

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Steinkjer	15 min	🚗
------------------	--------	---



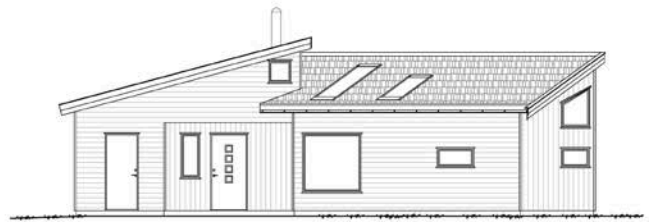
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



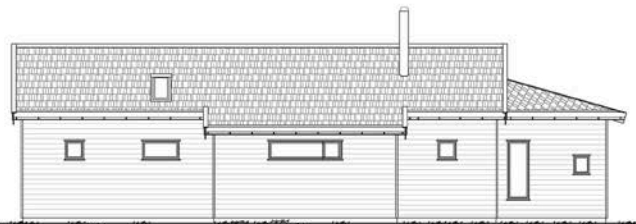
FASADE NORDVEST



FASADE NORDØST

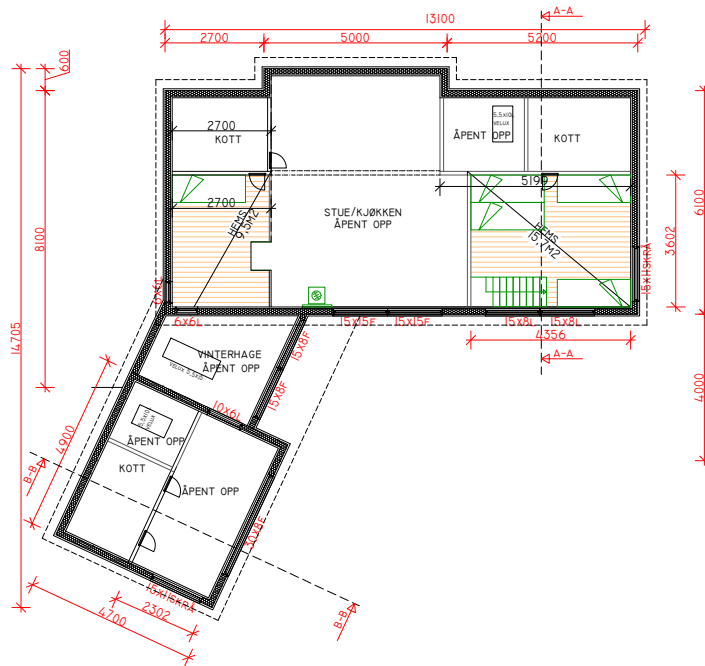


FASADE SØRVEST

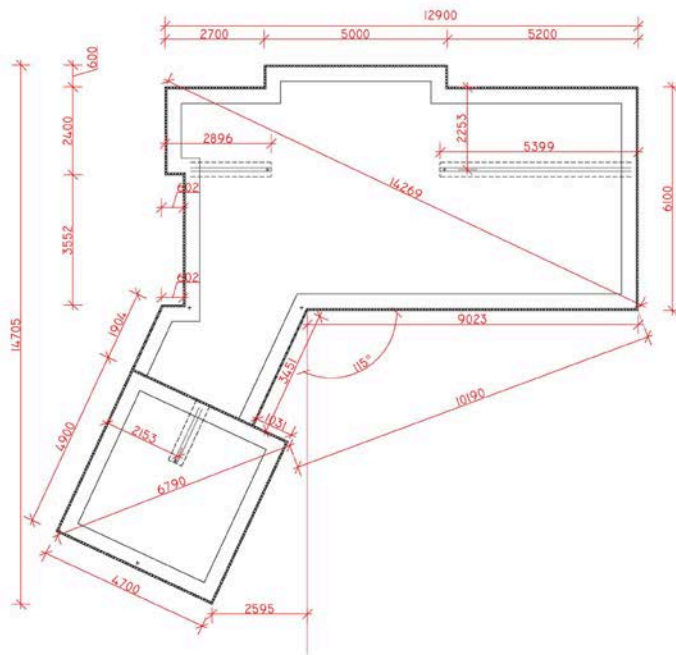


FASADE SØRØST

F. Yttervegg:		REV:	TOMT: 1245M <sup>2</sup>
ASTRID UTGÅRD OG RUNE ØSTGÅRD		DATO: 13.04.16	AREALER
LØRVIKVEGEN 16, 7710 SPARBU			
NY HYTTE		GNR: 37 BNR: 42	BRA: 100M <sup>2</sup>
ALLE FASADER		MÅL: 1:100 A3	P. ROM:
PROSJEKTOR: <i>Øyvind Fjellstad</i>		TEGNINGNR:	BYA: 112M <sup>2</sup>
A-FINSTAD-CAD		PROSJEKTNR:	TU:
BYGGPROSJEKTERING			



TILTAKSHVER:	REV:	TOMT: 1245M2
ASTRID UTGÅRD OG RUNE ØSTGÅRD LØRVIKVEGEN 16, 7710 SPARBU	DATO: 08.04.16	AREALER
NY HYTTE	GNR: 37 BNR: 42	BRA: 100M2
HEMS	MÅL: 1:100 A3	P.ROM:
	TEGNINGNR:	BYA: 112M2
	PROSJEKTNR:	TU:



**Tilbehør**

Figurer viser fremstillingen og monteringen. Dimensioner i parentes er kun vejledende. Anvendelse af andre materialer er tilladt.

Sammen med denne tegning leveres en liste over de nødvendige materialer og værktøjer. Se her for en mere detaljeret beskrivelse.

Ønsker du at se en video om monteringen, kan du se den på [www.a-finstad-cad.com](http://www.a-finstad-cad.com).

Ønsker du at se en video om monteringen, kan du se den på [www.a-finstad-cad.com](http://www.a-finstad-cad.com).

**Egen monteringsvejledning**

T. Værdisse ASTRID UTGÅRD OG RUNE ØSTGÅRD LØRVIKVEGEN 16, 7710 SPARBU NY HYTTE GRUNNMURSTEGNING		REV: DATO: 18.04.16	TOMT: 1245M <sup>2</sup> AREALER BRA: P. ROM: BYA: 111M <sup>2</sup> TU:
PROSJEKTNR: 	A-FINSTAD-CAD BYGGPROSJEKTERING	GNR: 37 BNR: 42 MÅL: 1:100 A3 TEGNINGNR: PROSJEKTNR:	



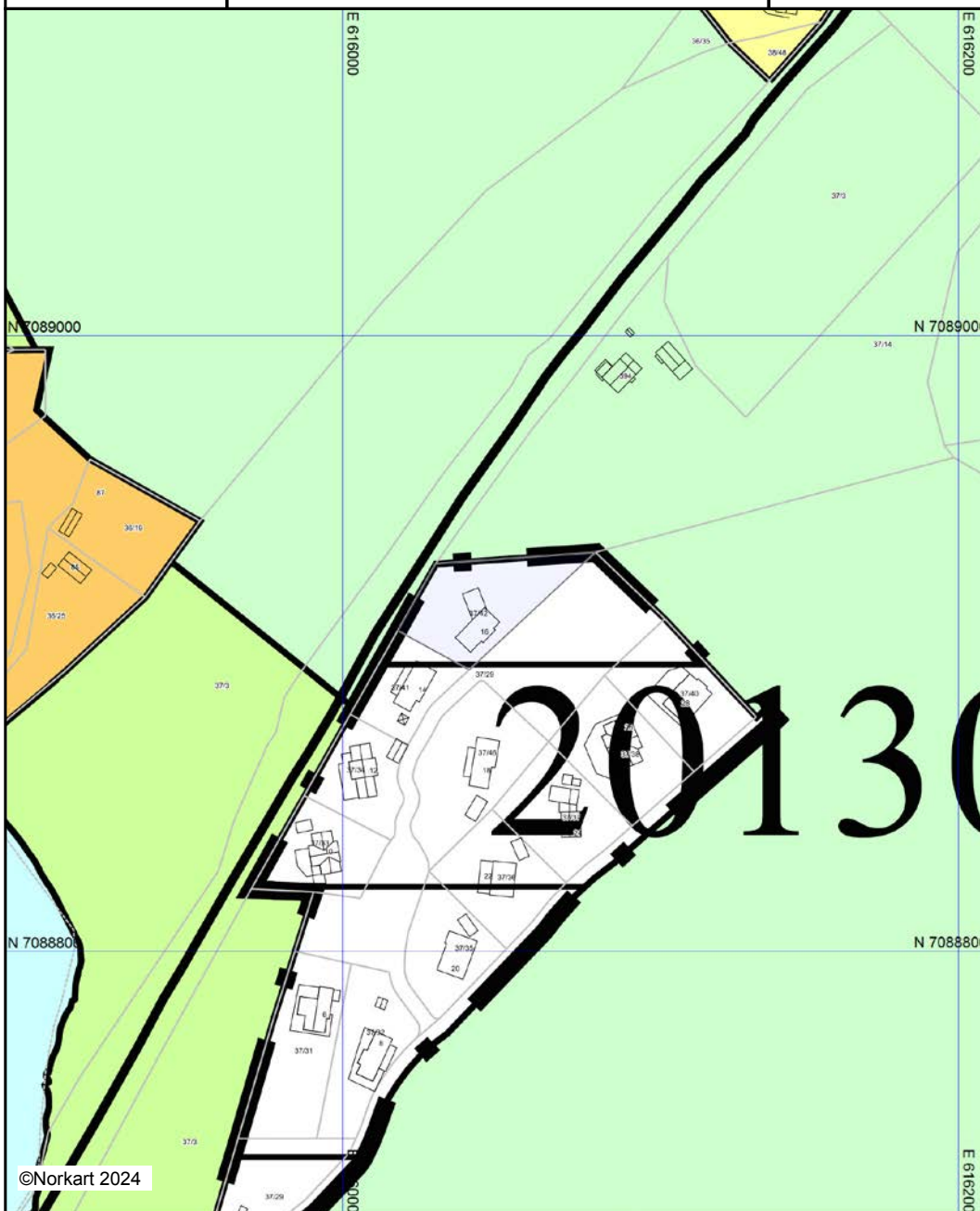
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 37/42  
Adresse: Landvikvegen 16  
Utskriftsdato: 21.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32










Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.








## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Tore Buås  
Sognanvegen 120

7710 SPARBU

Vår ref.:  
2016/7064-4885/2018/JIKR

Arkiv:  
37/42/L42

Deres ref.:

Dato:  
09.02.2018

### **Tore Buås - Landvikvegen 16, 37/42 - Ferdigattest for hytte**

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert 28.12.2016.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig  
e.f.

Jan Inge Kristiansen  
ingeniør

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 37

Bnr: 42

Adresse: Landvikvegen 16

<b>VANNAVIGT - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	798,80	Basert på siste års forbruk	40 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	920,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 3 102,80		
	25% mva.	Kr. 775,70		
	SUM inkl. mva.	Kr. 3 878,50		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	6 284,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 10 162,50		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 0 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 0 m3



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 37/42/0/0

**Adresse:** Landvikvegen 16

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

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

RUNE ØSTGÅRD  
Østre Eldrås  
LEINSVEGEN 94  
7717 STEINKJER

<b>Saksnummer</b>	2024/12412
<b>Dokumentdato</b>	09.12.2024
<b>Kontroldato</b>	26.11.2024
<b>Saksbehandler</b>	Njål Røttingsnes Gran
<b>Gnr/bnr.</b>	37/42
<b>Adresse</b>	Landvikvegen 16
<b>Leilighet</b>	H0101

## Tilfredsstillende tilbakemelding

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

Eier har dokumentert hvilken type peisomramming som er brukt. Nordpeis Stockholm lav.

### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 92 49 08 02 eller e-post [njål.gran@brannmidt.no](mailto:njal.gran@brannmidt.no).

Med vennlig hilsen

Njål Røttingsnes Gran  
Brannforebygger-formann

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	37	Bruksnr:	42	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Landvikvegen 16, 7710 SPARBU						
Dato:	25.11.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	05.06.2019	
Merknader:		

# Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer:   Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)</b>				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1702	STEINKJER	37	29	N1
Beskaffenhets: <sup>2)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
Hva skal grunnen brukes til:				
Bolig- <input type="checkbox"/> Fritids- <input type="checkbox"/> Forretning/ <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				

<b>2. Bortfestes av</b>		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
	MORIEN GUSTAD	

<b>3. Til</b>		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
	ASIRID UTGÅRD	1/2
	RUNE ØSTGÅRD	1/2

<b>4. Festeavgift pr. år</b>
kr 1000,-

<b>5. Festetid <sup>3)</sup></b>	
Antall år	Regnet fra – dato
TIDSBEGRENSSET	

<b>6. Panterrett for festeavgiften <sup>4)</sup></b>
Bortfester har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterrett skal ha prioritet etter:

<b>7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup></b>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.
Fester er pliktig til å bli med i en Naus forordning.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festers underskrift
20.7.2015	Morten Gustad	A. Utgård Rune Østgård
Kartverket – rev 11/14	Festekontrakt	Side 1 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Feste-kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:	
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:	
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:  (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		

Dato  
20.7.2015

Bortfesterens underskrift

Morten Guistad

Festers underskrift

Astrid W. Rure  
Rure



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

9. Underskrifter	
Sted LANDVIKBUKIA	Dato 20.7.2015
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver MORTEN GUSTAD
Sted LANDVIKBUKIA	Dato 20.7.2015
Feslers underskrift Astrid Utgård Rune Utgård	Gjentas med blokkbokstaver ASIRID UTGÅRD RUNE ØSTGÅRD
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettslifelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Innsenders navn <b>RUNE ØSTGÅRD</b> Adresse <b>LEINSVEGEN 94</b> Postnr. Poststed <b>717 STEINKJER</b> (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------------

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.		Bnr.		Festenr.		Seksjonsnr.		Ideell andel	
Kommunenr.   Kommunnavn		1702		STEINKJER		37		29		111	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input type="checkbox"/> Nei		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel				Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		<input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhets		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd		<input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd							
Bruk av grunn		<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom		<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom		<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor		<input type="checkbox"/> I Industri		<input type="checkbox"/> L Landbruk	
Type bolig		<input type="checkbox"/> FB Frittliggendebolig		<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig		<input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede		<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet		<input checked="" type="checkbox"/> AN Annet	
										<b>DOBBELT NAVST</b>	

2. Kjøpesum		Utlyst til salg på det frie marked	
kr <b>190.000,-</b>		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg		<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	
<input type="checkbox"/> 3 Eksproprisjon		<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	
<input type="checkbox"/> 5 Uskifte		<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	
<input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap		<input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>	
kr <b>190.000,-</b>	

4. Overdras fra		Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>		Navn		Ideell andel	
				<b>MORTEN GUSTAD</b>			

5. Til		Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>		Navn		Fast bosatt i Norge		Ideell andel	
				<b>ASTRID UIGÅRD</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<b>1/2</b>	
				<b>RUNE ØSTGÅRD</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<b>1/2</b>	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
<b>Parkering overfor nautstene</b>	

Dato	Utstederens underskrift
<b>20.7.15</b>	<b>Morten Gustad</b>

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**  
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato 20.7.15 Sted LANDRIKBUKTA  
Kjøpers/erhververs underskrift Rune Østgård | Gjenta med blokkbokstaver ASTRID UTGÅRD  
RUNE ØSTGÅRD

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

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller røg partner(e) bruker som felles bolig?**  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato 20.7.15 Sted LANDRIKBUKTA  
Utsteders underskrift Morten Gustad | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver MORTEN GUSTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

<sup>6)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift M | Gjenta med blokkbokstaver

Dato 20.7.15 Utsteders underskrift Morten Gustad

Morten Gustad  
Bulungsvegen 147  
7710 Sparbu

Vår referanse:  
1708240314

Vår saksbehandler:  
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:  
418 47 600

Vår dato:  
20.12.2024

**Salg av Landvikvegen 16, 7710 Sparbu,  
(Naust) gnr. 37, bnr. 29, fnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune  
Eier: Rune Østgård og Astrid Utgård**

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/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for innværende år: 2000 kroner Forfallsdato: 31/12-24

Neste avtalte regulering: 1/1 2026

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1/1-2016

Avtalt utløp av festekontrakten: 2116

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner 2000kr forfaller 31/12-24

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? 1/1-25

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4448 16 25170

Bortfesteres underskrift Morten Gustad  
Telefonnummer 92415221 E-post morten.gustad@gmail.com

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  
tci@aktiv.no

Dato: 23.05.2014  
Saksnr/løpenr: 2012/6826-40908/2013  
Klassering: L13

## **REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) BULLING NEDRE – HYTTEFELT NORD, SPARBU. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 21.05.2014**

Forslagsstiller: Allskog på vegne av Morten Gustad og Oddbjørn Buås  
Planforslagets dato: 17. 01.2014

### **Saksbehandling:**

1.gang formannskapet		06.02.14
Offentlig ettersyn i perioden	12.02.14 -	31.03.14
2.gang formannskapet		08.05.14
Kommunestyret, vedtak		<b>21.05.14</b>

### **Revisjoner:**

Høringsversjon		23.01.14
Iht. vedtak i Kommunestyret 21.05.14		23.05.14

---

## **§ 1 PLANFORMÅL**

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 25 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål iht. plan- og bygningsloven:

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):**

- Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Naust (1589)

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):**

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr. 5):**

- Jordbruk (5111)
- Friluftformål (5130)

### **HENSYNSSONER (PBL § 12-6):**

- Faresone høyspent (H370)
- Sikringsone, frisiktsone (H140)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### § 2.2 TERRENGINNGREP

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Endringer av dagens terreng skal forsøkes unngått. Eventuelle endringer innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng utenfor planområdet.

Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Stedlig vegetasjon skal bevares, så langt råd er.

### § 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Tilgjengelighet for funksjonshemmede frem til de enkelte hyttene skal ivaretas.

### § 2.4 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

#### § 2.4.1 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. andre nødvendige installasjoner.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

#### § 2.4.2 Grunnforhold

I forbindelse med byggesøknad må tiltakshaver dokumentere ved foto, prøvegraving eller uttalelse fra geotekniker at det er stabil byggegrunn.

#### § 2.4.3 Drifts- og servicerutiner avløpsanlegg

I forbindelse med søknad om utslippstillatelse skal det fremlegges drifts- og servicerutiner for avløpsanlegget som sikrer regelmessig tømming av anleggets tette tanker og slamavskiller(e), og som sikrer at anlegget har god renseevne i hele dets levetid.

### § 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

##### § 3.1.1 Bebyggelse

Innen områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus / anneks. Innen hver tomt tillates kun en bruksenhet.

##### § 3.1.2 Størrelse, utnyttning

Samlet maksimalt bruksareal (BRA) for hyttetomter er 100 m<sup>2</sup> for tomtene utenfor 100-metersgrensa fra sjø og 80 m<sup>2</sup> for tomter innenfor. Dette omfatter ikke parkeringsareal. Største tillatte bruksareal per hytte er 80 m<sup>2</sup>, mens uthus ikke må overstige 20 m<sup>2</sup>.

Følgende tomter ligger innenfor 100-metersgrensa der samla maksimalt bruksareal er 80 m<sup>2</sup>: T1, T2, T3, T4 og T14.

##### § 3.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse skal være innenfor de gitte byggegrensene angitt for hver enkelt tomt i plankartet. All bebyggelse skal legges slik at ikke bygninger blir framtrepende i terrenget. T10 skal plasseres øst for byggegrense.

##### § 3.1.4 Utforming, materialbruk og estetikk

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir høy estetisk kvalitet. Yttervegger skal være i trepanel, pussa mur eller betong. Til tak skal det benyttes materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Til utvendig beis og maling skal det benyttes naturfarger. Sterke kontrastfarger er ikke tillatt.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,1 m for hytte og 2,8 m for uthus. Mønehøyden skal ikke overstige 5,2 m for hytte og 4,4 m for uthus. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Ved pelefundamentering skal åpning mellom hyttevegg og bakke tettes. Det tillates plateutforming på mark ved fjellgrunn.

##### § 3.1.5 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn hele eller deler av tomta.

##### § 3.1.6 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal opparbeides med min 2 biloppstillingsplass for hver hytte. Terrenginngrep ved anlegg av parkering skal være mest mulig skånsomt.

#### § 3.2 VANN OG AVLØPSANLEGG

Godkjent avløpsanlegg skal være etablert før byggetillatelse på hyttene kan gis. Anlegget er søknadspliktig iht. forurensningsforskriften og PBL.

Alle hytter skal være tilknyttet godkjent avløpsanlegg før tilknytning til vannforsyning tillates.

Innenfor arealene avsatt til vann- og avløpsanlegg, merket VA\_1 og VA\_2, skal det etableres teknisk infrastruktur knyttet til vannforsyning og kloakk/avløp. Anlegget skal i sin helhet være dimensjonert for antall tilkoblede enheter.

Rørøpplagg skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel og ledningsnett, veier og stier.

#### § 3.3 NAUST

Innenfor området avsatt til naust kan det bygges 8 doble naust i rekke.



Maks BYA per naust = 25 m<sup>2</sup>, maks bredde = 4 m, maks gesimshøyde = 2,5 m og maks mønehøyde = 3,5 m.

#### § 3.4 TRAFØ

Plassering av trafo er angitt på plankartet. Alle elektriske kabler innenfor planområdet skal legges i grunnen.

### § 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 4.1 INTERNE KJØREVEGER

##### § 4.1.1 Eierform

De interne vegene (f\_V2 – f\_V5) er alle private vegger som er felles for hytteeiendommene innenfor planområdet.

##### § 4.1.2 Avkjørsler

Avkjørsel mot fylkesvegen skal opparbeides i henhold til vegnormalen, og krav til frisikt er 4 x 115 meter. Det skal være en avkjørsel pr. tomt.

##### § 4.1.3 Terrengtilpasning, bredde

De interne vegene skal i størst mulig grad tilpasses terrenget, og maksimal vegbredde skal være 5 meter inkl. grøft.

#### § 4.2 PARKERING

All parkering innenfor planområdet skal skje på egen tomt.

#### § 4.3 FRAMFØRING AV RØR OG KABLER

Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Nye kabler skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel- og ledningsnett, rørtraséer, veier og stier. All graving og nødvendig sprengning i terrenget skal gjøres så skånsomt som mulig.

### § 5 LNFR-OMRÅDER

#### § 5.1 ALLMENNHETENS FERDSEL

Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av områdene som friluftsområder.

#### § 5.2 TEKNISKE INSTALLASJONER, RØR OG KABLER

Innenfor områder avsatt til friluft- eller landbruksformål kan det graves ned kabler for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger, kummer og andre nødvendige tekniske installasjoner. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsåes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet. Fortrinnsvis skal traséer for annen infrastruktur følges.

**§ 6 HENSYNSSONER**

**§ 6.1 FARESONE, HØYSPENT**

Areal avmerket som faresone – høyspenning skal sikres i henhold til gjeldende forskrifter.

**§ 6.2 SIKRINGSSONE, FRISIKTSSONE**

I områder avsatt til sikringssone – frisikt skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over veiens planum i siktretningen.



Steinkjer kommune

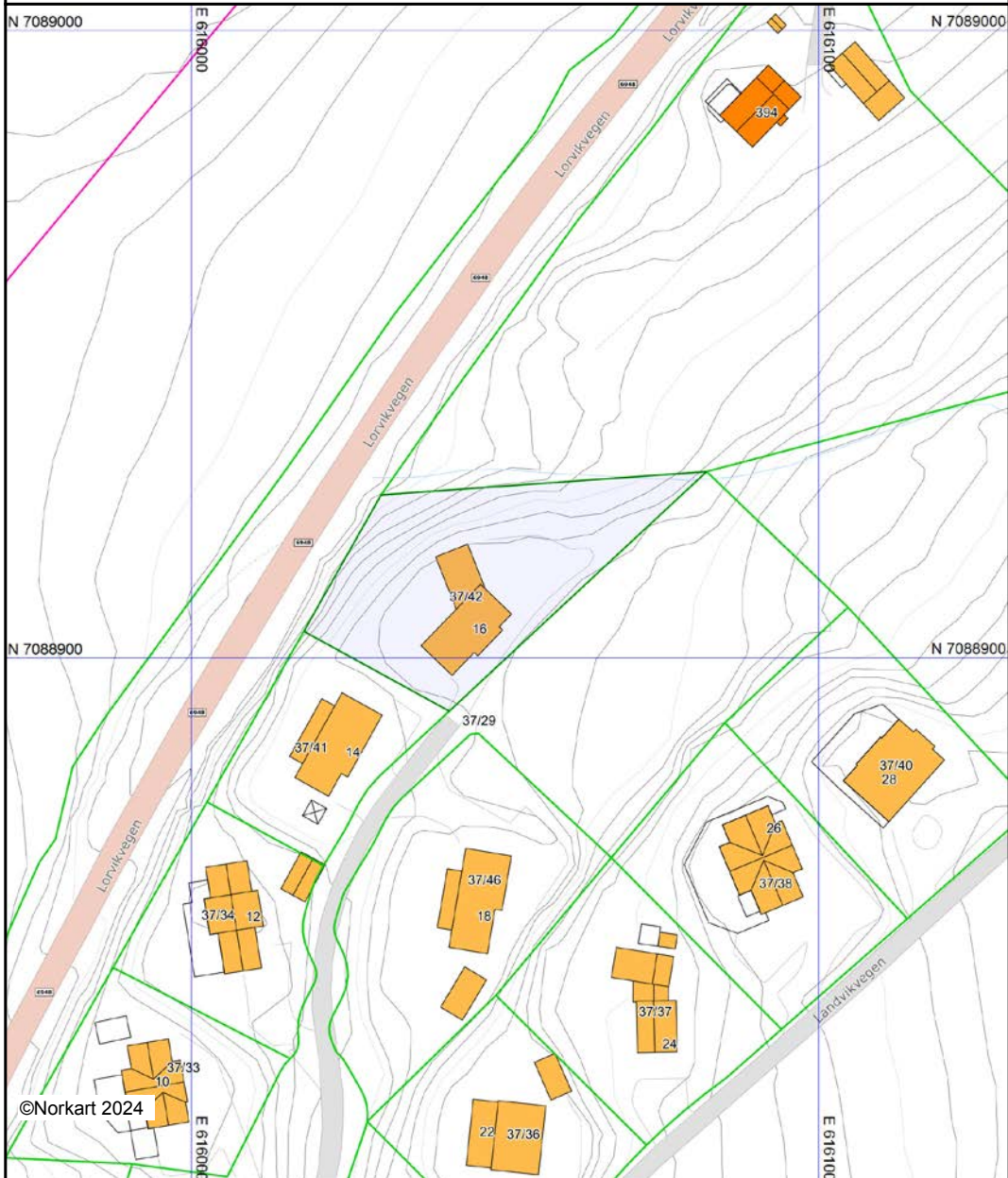
# Grunnkart

Eiendom: 37/42  
Adresse: Landvikvegen 16  
Dato: 21.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 21.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Landvikvegen 16, 7710 SPARBU								

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

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018007		
Navn	Kommunedelplan Børgin		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	<a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1483/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1483/2018001_bestemmelser.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	1 245 m <sup>2</sup>	
	KPHensynsonenavn	2013004	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042013004		
Navn	Bulling Nedre - hyttefelt nord		

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.05.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/840/2013004_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/840/2013004_best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 245 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende



## 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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Landvikvegen 16  
7710 SPARBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Georg Høin**Telefon:** 990 00 004  
**E-post:** georg.hoin@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre