

An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, two bright yellow houses with dark grey roofs are situated on a grassy area. A gravel driveway leads to a detached garage. A road runs horizontally across the middle ground. Beyond the road is a large, flat, green field. In the background, a vast body of water stretches to the horizon, with several islands and mountains visible under a blue sky with scattered white clouds.

**aktiv.**

Strandaveien 139, 7740 STEINSDALEN

**Oppusset enebolig/fritidsbolig  
med attraktiv beliggenhet og 2,2  
mål tomt. | Sjøutsikt | 109 kvm  
isolert garasje | 4 soverom**



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 1 850 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 850 000,-  
**Selger:** Egil Bulling  
Mari Bulling Neerland  
Tore Bulling

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1916  
**BRA-i/BRA Total** 147/256 kvm  
**Tomtstr.:** 2203.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 31  
**Oppdragsnr.:** 1708250105

- 2,2 mål tomt
- Sjøutsikt
- 109 kvm isolert garasje
- 4 soverom

Velkommen til Strandaveien 139 - Oppusset enebolig med flott utsikt

I tillegg til en pent oppusset bolig har man kvaliteter som dobbelgarasje, hobby-rom, terrasse og stor hage å boltre seg i.

Innholdsrik enebolig med 4 soverom og familievennlig planløsning. Isolert dobbelgarasje oppført i 2010 som har verkstedrom/hobbyrom med stort loft. Plan tomt med romslig gårdsplass og pent opparbeidet hage. Eiendommen ligger attraktivt til med nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Kun 500 meter til skole.

Boligen er opprinnelig oppført ca 1916 men er vesentlig oppusset fra 2012 -2024 og fremstår i god stand:

TG 0: 3 stk  
TG 1: 39 stk  
TG 2: 12 stk  
TG 3: 1 stk

- Vinduer og dører fra 2012
- Tak 2014
- Bad 2014
- El-anlegg 2014
- Rør-i-rør
- Vedovn



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 34  |
| Tilstandsrapport .....  | 36  |
| Egenerklæring .....     | 75  |
| Energiattest .....      | 95  |
| Nabolagsprofil .....    | 107 |
| Budskjema .....         | 115 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 109 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 256 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Vindfang, entre, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, 3 soverom, gang, toalettom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### Dobbel garasje/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 m<sup>2</sup> Dobbel garasje, innredet rom og trapperom

2. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> 5 innrede rom og trapperom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent. Det er ikke framlagt byggetegninger slik at dagens bruk av bygning ikke er kontrollert opp i mot godkjente tegninger

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2203.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomtens beliggende er ved Strandaveien i Osen i retning Sandviksberget. Frittliggende tomt som ligger nær boligfelt på Strand.

Standard: Beplantet grøntanlegg, uteområder ellers er singelbelagt gårdsplass.

Om tomten: Tomten har forholdsvis flatt terreng med lett adkomst til tomt fra offentlig vei. Tomt grenser til vei og utmark. Åpen fin utsikt i retning sjøen/fjorden. Sør/vest hellende tomt med gode lysforhold.

**Beliggenhet**

Attraktivt beliggende på Sand med nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Beliggenheten passer både for fastboende og fritid. Ca 100 meter ned til sjøen og bademuligheter. Gangavstand til småbåthavn. Frittliggende tomt som ligger nært næring og boligfelt på Strand. Kun 500 meter til skoler.

**Adkomst**

Se kartskisse

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boliger, fritidsboliger, næring og landbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Strand barne- og ungdomskole.

**Skolekrets**

Osen

**Offentlig kommunikasjon**

Buss og båt

**Bygningssakkyndig**

Inge Rygg

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Spørsmål ikke besvart da den selges som dødsbo og arvinger ikke har kjennskap til eiendommens tilstand.

### **Innhold**

Enebolig:

1. etasje: Vindfang, entre, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, stue og kjøkken
2. etasje: Trapperom, gang, 3 soverom, gang, toalettom og bod

Garasje:

1. etasje: Dobbel garasje, innredet rom og trapperom
2. etasje: 5 innrede rom og trapperom

### **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:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Terrengforhold:

Det er gravet en grøft på øvre side av bolig, men undertegnede vet ikke om hvor stor vassføring det kan bli. Det er langt skrånende terreng ovenfor bolig mot grøfta. Ellers svak eller manglende helling fra grunnmuren. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur:

Gråsteinsmur og støpt betong. Registrert sprekker i puss utvendig.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Intet umiddelbar tiltak nødvendig

Drenering: Drenering og fuktsikring:

Ingen synlig grunnmursplast og ingen opplysninger om drenering. Terreng heller inn til betongfundament på øvre side. Det er gravet en åpen grøft på øvre side for å ta unna overflatevann.

Kan se ut som eternittplate er lagt som fuktsikring mot betongplate. Ingen synlig fuktsikring. TG 2 er satt pga bemerkede forhold

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Vurdere mere drenering på øvre side da det er fuktig i blindkjeller/krypkjeller.

Yttertak: Utstyr på tak

Integrert takstige, mangler snøfangere ihht dagens standard.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Krypkjeller:

Beskrivelse:

Eldre krypkjeller, dels med veldig lav høyde og ikke kontrollerbart trebjelkelag og svill.

Vurdering / Avvik:

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig. Det er observert skade eller symptom på skade som for eksempel svikt i bjelkelag, sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist i rom over. Ikke registrert ventilasjon eller lufting.

Ingen påviselig lufting, ikke fall fra konstruksjonen. Flere

åser har ikke berøring med understøttelse. Ikke kontrollmulighet ved lav høyder.

Mangler fuktsperre på grunnen, som er vanlig i eldre krypkjellere. Registrert høy luftfuktighet. Krypkjeller fremstår som en risikokonstruksjon. Konstruksjoner som ikke var synlige ved befaringen er heller ikke vurdert. Det anbefales nærmere kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

Innvendig inspeksjon er mulig. Ved inngang er det tidligere potetkjeller, høyde ca 140 cm. Det er indikertmålt forhøyet fuktverdier. Ingen synlig ventilasjon. Visuell fukt på betongdekke. Flere åser mangler berøring med understøttelse. Krypkjeller mangler ventilasjon og fuktsperre på grunnen. Stubbgulv er pårønt og behov for utbedringer.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Bad:

Kombinert bad/wc/vaskerom ferdigstilt 2014

Vurdering / Avvik:

Overflater - Gulv:

Belegg med oppbrett lagt på betongdekke. Lokalt fall i dusjsone, ellers begrenset fall -høydeforskjell sluk/dørterskel er ok. Indikert normale fuktutslag på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak. Bemerkede forhold må eventuelt oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Overflater - Vegger:

Våtromsplater. Vannrør er lagt åpen med rørgjennomføring i dusjsone -kan være en risikokonstruksjon, men indikert normale fuktutslag på vegg ved befaring.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak pr i dag. Bemerkede forhold må eventuelt oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone:

Registrert innebygd rør lagt i yttervegg -kan være risiko for frosne vannrør ved sterk kulde. Ingen dokumentasjon

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, men før pkt kan gis TG 0-1 må pkt oppgraderes.

Etasjeskiller: Etasjeskiller og gulv på grunn:

Registrert vesentlige svanker/skjevheter/ustabilitet/knirk. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik <10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. Registrert trebjelkelag i blindkjeller/krypkjeller som ikke har understøttelser, således steder som ikke er besiktiget er heller ikke vurdert.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2. Påregnelig med utbedringer, avvik er merkbar konsekvens ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1. Kostnad vedr. tiltak er vanskelig å anslå pga det ikke var adkomst i krypkjelleren

Innvendige trapper:

Vurdering / Avvik:

Malt tretrapp med sving, normal å gå i -mangler gelender på ene side ihht dagens krav

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold på trapp må utbedres før pkt kan gis TG 1

Elektrisk anlegg:

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget:

Hovedsaklig oppgradert el-anlegg, men pga dels eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes/godkjennes før pkt kan gis TG 1.

Forhold som har fått TG3:

Toalett (ikke våtrom): Ventilasjon:

Mangler ventilasjon og tilluft på wc.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

Estimert kostnad:

16 000,-

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Vinduer og dører fra 2012
- Tak 2014
- Bad 2014
- El-anlegg 2014
- Rør-i-rør
- Vedovn
- Varmepumpe
- De fleste overflater innvendig

### **Modernisert/Påkostet år**

2013

### **Parkering**

Dobbelgarasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

### **Solforhold**

Gode solforhold

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Megler skal få slettet en borett som tilhører en person som har gått bort. Det kan ikke aksepteres bud før dette er avklart. Konferer megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn, panelovner, varmepumpe og gulvvarme.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

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

Kr 1 850 000

**Kommunale avgifter**

Kr 15 346

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Bolig inntil 140 m2 BRA 10925,- (inkl.mva.)

Septiktank volum 0 - 5 m<sup>3</sup> (årlig tømning) kr. 3270,- (inkl mva)

Eiendomsskatt kr 1151,-

Feiing kommer i tillegg.

**Formuesverdi primær**

Kr 340 762

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 363 049

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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 14, bruksnummer 31 i Osen kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5020/14/31:

28.05.1952 - Dokumentnr: 764 - Bestemmelse om gjerde

31.05.1958 - Dokumentnr: 983 - Bestemmelse om vannledn.  
Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i  
forbindelse med vanningsanlegg  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1972 - Dokumentnr: 186 - Bestemmelse om kloakkledn  
Vegvesenets betingelser vedtatt

26.11.2013 - Dokumentnr: 1025618 - Borett  
Rettighetshaver: Strand Møyfrid  
Fnr: 080750 42621  
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bulling Olav

26.11.2013 - Dokumentnr: 1025618 - Borett  
Rettighetshaver: Bulling Olav  
Fnr: 300946 41310  
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bulling Olav

28.05.1952 - Dokumentnr: 764 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5020 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 149630 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1633 Gnr:14 Bnr:31

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for garasjen, datert 10.04.2025.  
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg enebolig, datert 12.11.2014.

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

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

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vei: Offentlig vei

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Privat septik

Private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030. Kopi kan fås hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

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

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

---

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 850 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 865 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 868 700 (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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Oppdragsansvarlig**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
[georg.hoin@aktiv.no](mailto:georg.hoin@aktiv.no)  
Tlf: 990 00 004

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

### **Salgsoppgavedato**

15.04.2025























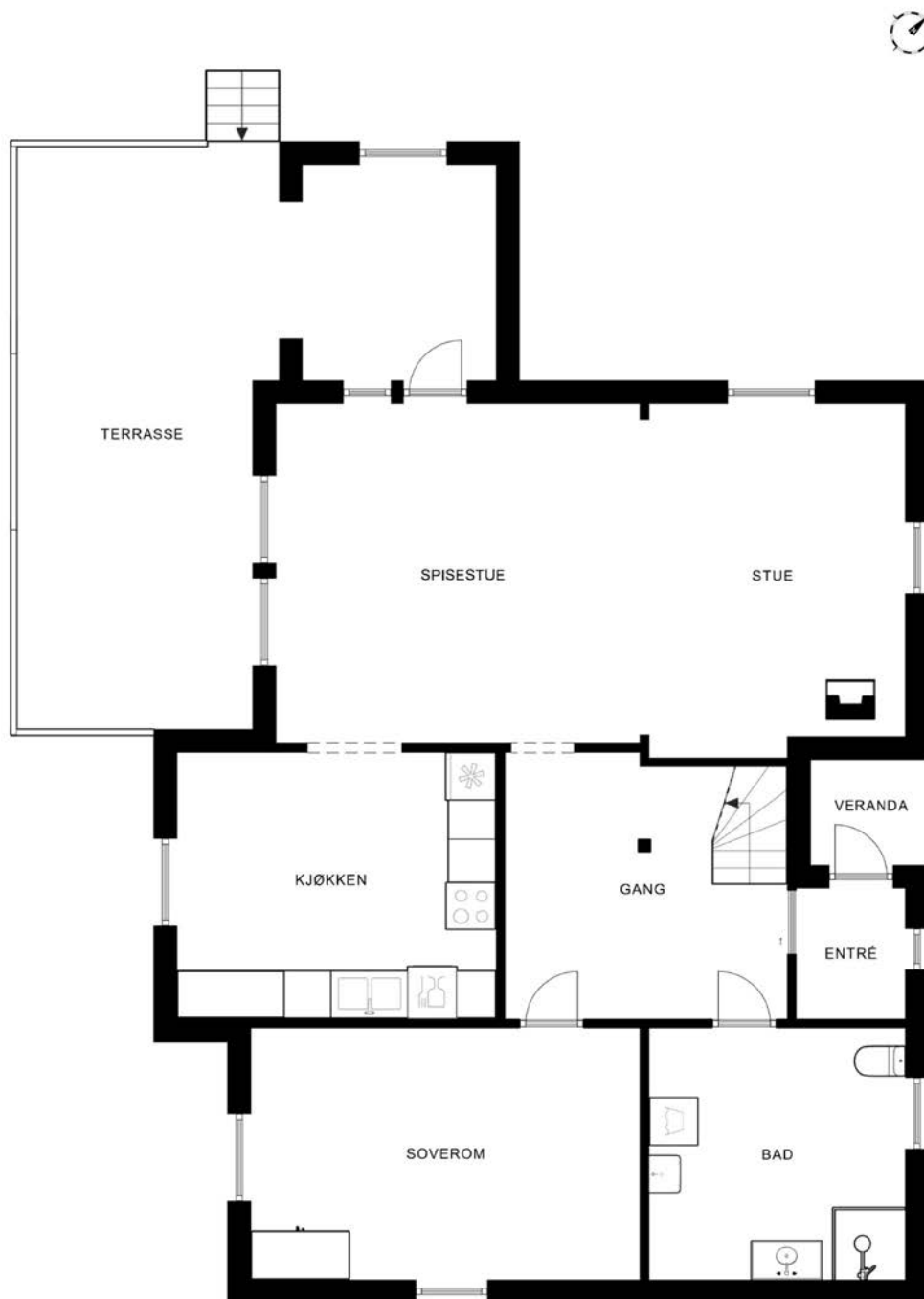








# Plantegning

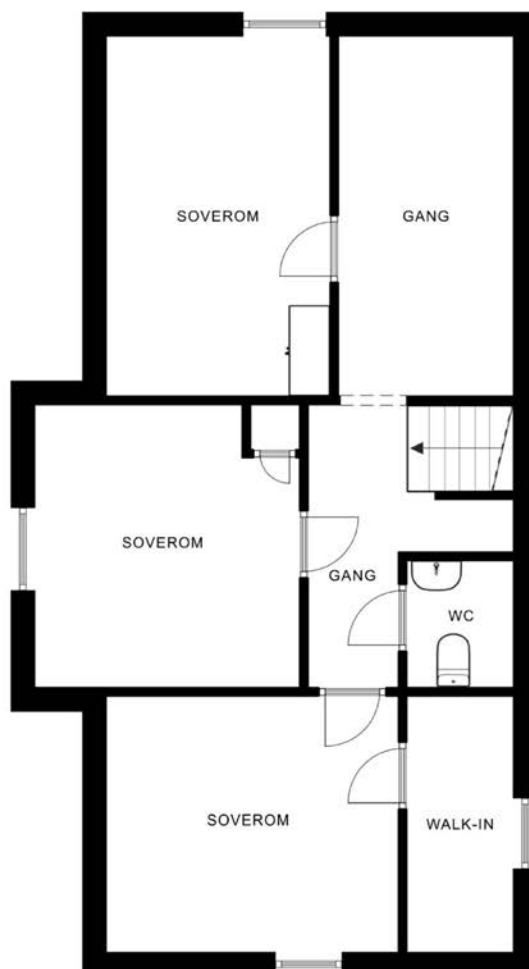


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Strandaveien 139**

**7740 Steinsdalen**

Gnr: 14 Bnr: 31



**Bygningssakkyndig**

Inge Rygg

**Rapport kode: 846562**

**Opprettet: 02.04.2025**

**Utskrift: 14.04.2025**

**ABC-takst as**

**ABC-Takst AS**

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Asvegen 86  
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

**Tilstandsgrader****TG 0****Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

**TG 1****Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.  
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

**TG 2****Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

**TG 3****Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.  
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

**TG IU****Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.  
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Bygningssakkyndig - Inge Rygg

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør/bygningssakkyndig Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannskole i 2003, før det utdannet som byggmester og har således lang erfaring i byggfaget.

ABC-takst as ble etablert januar i 2005. Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom. Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men vi kan også bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

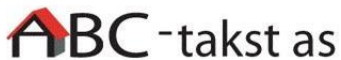
Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Undertegnede takstingeniør utfører:

- \* Tilstandsrapport NS 3600 av enebolig/flermannsbolig/fritidsbolig
- \* Plantegninger av bygninger
- \* Energiattest av boliger
- \* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- \* Verdivurdering av bolig, fritidsbolig.
- \* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- \* Taksering av Landbrukseiendom/konsesjonsbelagte eiendom
- \* Reklamasjon/Skadetaksering
- \* Byggelånskontroll
- \* Uavhengig kontroll



### Godkjenningsmerker / logoer

ABC-takst as

AKTIV BYGG CONTROL

**NITO**

MEDLEM AV NITO  
TAKSTINGENIØR



BYGGMESTER

## Premisser og forutsetninger

### Premisser

- 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### Forutsetninger

#### Forutsetninger:

- Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll på eiendommen og heller ikke foretatt noen kontroll om innredede utførelser er byggeanmeldt og godkjent.
- Kosmetiske feil eller mangler på overflater er ikke kommentert eller hensyntatt i denne rapport.
- El-anlegg, vann og avløp samt piper og ildsteder er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.
- Det er ikke rekvirert utskrift fra tinglyst grunnbok og andre tinglyste servitutter - som forutsettes innhentet og vurdert før eventuelt salg av eiendom.

DET FORUTSETTES AT SELGER/KUNDEN/REKVIRENTEN KONTROLL LESER DOKUMENTET FØR BRUK OG GIR TILBAKEMELDING TIL TAKSTMANNEN HVIS DET FINNES FEIL/MANGLER SOM BØR RETTES OPP, DETTE GJELDER OGSÅ I DE TILFELLER DET BENYTTES EIENDOMSMEGLER

Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert.

Boligens hovedkonstruksjon er ikke isolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Eventuelle krav til ventilasjon i bygning er ikke hensyntatt eller vurdert i rapport.

Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på bygningsdeler/konstruksjoner samt opplysninger om innbygde

konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst av selger.

For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapport.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre.

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

**TG 0**  
3 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**TG 1**  
39 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

**Yttervegg**

Konstruksjon

Kledning

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

**Bad**

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Toalett (ikke våtrom)**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

**Innvendige overflater**

**Kjøkken**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Gulv på grunn

**Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Overflater - Gulv  
 Overflater - Vegger  
 Overflater - Himling  
 Konstruksjonsoppbygging  
 Statikk (ved innredet loft)  
 Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)  
 Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
 Varmtvannsbereder  
 Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**  
12 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Yttertak**

Utstyr på tak

**Krypkjeller**

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige  
 observasjoner er mulig

Innvendig inspeksjon er mulig

**Bad**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**TG 3**  
1 stk**Toalett (ikke våtrom)**

Ventilasjon

16 000,-

**Estimerte kostnader på TG3**

16 000,-

## TG IU

5 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Bad**

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

**Radon**

Radon

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand****HOVEDKONKLUSJON**

Eldre bolig som er tilbygget/oppusset/oppgradert og ferdigstilt i 2014. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på om bemerkede forhold på pkt etasjeskillere og krypkjeller under Bygningsbeskrivelse.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

Rekvirent: Egil Bulling

Rekvirert dato: 02.04.2025

**Besiktigelse**

Til stede: Egil Bulling

Besiktigelsesdato: 02.04.2025

## Matrikelopplysninger

**Eiendomsopplysninger**

Adresse: Strandaveien 139, 7740 Steinsdalen

Kommunnr: 5020

Kommune: Osen

Gnr Bnr

14 31

**Eieropplysninger**

Hjemmelshaver(e): Olav Bulling's bo

## Dokumentkontroll

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

### Dokumenter

| Dokumenter        | Dato       | Kommentar   |
|-------------------|------------|-------------|
| Egenerklæring     |            | Ikke levert |
| Grunnboksutskrift | 11.04.2025 | Innhentet   |

### Kommentar til dokumentkontroll

Dette er et dødsbo og selgere har ikke bebodd bolig, de har således lite eller ingen kjennskap til tilstand og spesifikke opplysninger.

## Utstyrskontroll

### Type utstyr

| Beskrivelse                      | Kommentar                             |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Laser avstandsmåler              | Arealmåler / innvendig bruk           |
| Fuktmåler på overflate uten pigg | For innvendig bruk                    |
| Lasernivellering                 | For nivellering av gulv/etasjeskiller |

## Tomteopplysninger

### Tomten

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Tomtens areal (m <sup>2</sup> ): | 2 203            |
| Type tomt:                       | Eiet             |
| Areal innhentet fra:             | Statens Kartverk |

### Tomtebeskrivelse

Beliggenhet: Tomtens beliggende er ved Strandaveien i Osen i retning Sandviksberget.  
Frittliggende tomt som ligger nær boligfelt på Strand.  
Standard: Beplantet grøntanlegg, uteområder ellers er singelbelagt gårdsplass.  
Om tomten: Tomten har forholdsvis flatt terreng med lett adkomst til tomt fra offentlig vei. Tomt grenser til vei og utmark. Åpen fin utsikt i retning sjøen/fjorden.  
Sør/vest hellende tomt med gode lysforhold.  
Regulering: Status for reguleringsplan er ikke kontrollert.  
Adkomstvei: Forholdsvis flat tomt med lett adkomst til gårdsplass.  
Tilknytning vann: Offentlig vann  
Tilknytning avløp: Privat septik

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

| Byggeår    | Arstall for andre tiltak | Kommentar til andre tiltak |
|------------|--------------------------|----------------------------|
| Antas 1916 | 2014                     | Tilbygget/oppussing        |



## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86  
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

**ABC**-takst as

### Dobbel garasje/anneks

#### Byggeår

2010



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Enebolig

#### Arealskjema

| Etasje      | BRA (m <sup>2</sup> ) | P-rom (m <sup>2</sup> ) | S-rom (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2.etasje    | 55                    | 51                      | 4                       |
| 1.etasje    | 92                    | 92                      |                         |
| <b>Sum:</b> | <b>147</b>            | <b>143</b>              | <b>4</b>                |

#### Romfordeling - BRA

| Etasje   | P-Rom                                                               | S-Rom |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-------|
| 2.etasje | Trapperom, gang, 3 soverom, gang, toalettom                         | Bod   |
| 1.etasje | Vindfang, entre, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken |       |

### Dobbelgarasje/anneks

#### Arealskjema

| Etasje      | BRA (m <sup>2</sup> ) | P-rom (m <sup>2</sup> ) | S-rom (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2.etasje    | 45                    |                         | 45                      |
| 1.etasje    | 64                    |                         | 64                      |
| <b>Sum:</b> | <b>109</b>            |                         | <b>109</b>              |

#### Romfordeling - BRA

| Etasje   | P-Rom | S-Rom                                   |
|----------|-------|-----------------------------------------|
| 2.etasje |       | 5 innrede rom, trapperom                |
| 1.etasje |       | Dobbel garasje, innredet rom, trapperom |

### Sum areal alle bygninger

| Bygning              | BRA (m <sup>2</sup> ) | P-rom (m <sup>2</sup> ) | S-rom (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Enebolig             | 147                   | 143                     | 4                       |
| Dobbelgarasje/anneks | 109                   |                         | 109                     |
| <b>Sum:</b>          | <b>256</b>            | <b>143</b>              | <b>113</b>              |

### Kommentar til arealopplysninger

Det er bruken av rommene ved befaring som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom. Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

| Etasje          | BRA-i      | TBA       |
|-----------------|------------|-----------|
| 2.etasje        | 55         |           |
| 1.etasje        | 92         | 31        |
| <b>Sum:</b>     | <b>147</b> | <b>31</b> |
| <b>Sum BRA:</b> | <b>147</b> |           |

#### Romfordeling

| Etasje   | Romtype                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.etasje | <b>BRA-i:</b> Trapperom, gang, 3 soverom, gang, toalettom, bod                                           |
| 1.etasje | <b>BRA-i:</b> Vindfang, entre, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken<br><b>TBA:</b> Veranda |

### Dobbel garasje/anneks

#### Arealskjema

| Etasje          | BRA-e      |
|-----------------|------------|
| 2.etasje        | 45         |
| 1.etasje        | 64         |
| <b>Sum:</b>     | <b>109</b> |
| <b>Sum BRA:</b> | <b>109</b> |

#### Romfordeling

| Etasje   | Romtype                                               |
|----------|-------------------------------------------------------|
| 2.etasje | <b>BRA-e:</b> 5 innrede rom, trapperom                |
| 1.etasje | <b>BRA-e:</b> Dobbel garasje, innredet rom, trapperom |

### Kommentar til arealopplysninger

Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke framlagt byggetegninger slik at dagens bruk av bygning ikke er kontrollert opp i mot godkjente tegninger

## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### TG 2

##### Terrengforhold

Det er gravet en grøft på øvre side av bolig, men undertegnede vet ikke om hvor stor vassføring det kan bli. Det er langt skrånende terreng ovenfor bolig mot grøfta. Ellers svak eller manglende helling fra grunnmuren. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann.

##### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

##### Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

##### TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Synlig avløpsrør av plast. Ikke registrert stakeluke.  
Synlig vannrør av plast. Utvendig stoppekran ved bolig.  
Offentlig vann  
Privat septik fra ca 2013.

##### TG IU

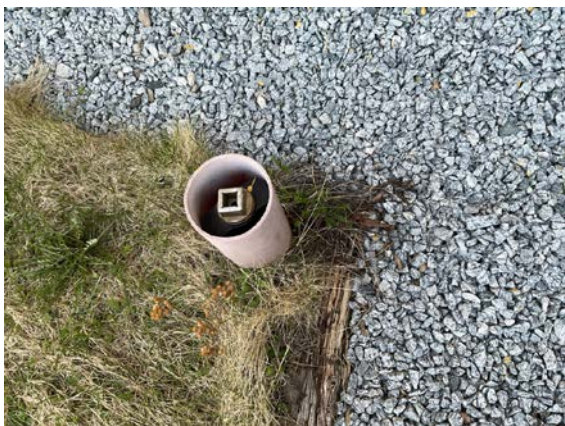
##### Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Kum septik på plen opplyst fra ca 2014 -ikke inspisert.

##### Oljetanker

Ikke opplyst om nedgravd oljetank -TG ikke satt

#### Bilder



Utvendig stoppekran ved bolig



Kum septik på plen



Bilde av grøft/bekk like ved bolig og garasje

## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Byggegrunn

Ikke kjent og derfor heller ikke vurdert.

TG 2

#### Fundamenter

Tilbygg har fundamentert på betongplate anlagt på terreng. Hovedbygg ikke synlig fundament og heller ikke vurdert.

#### Grunnmur

Gråsteinsmur og støpt betong. Registrert sprekker i puss utvendig.

#### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

#### Anbefalt tiltak:

Intet umiddelbar tiltak nødvendig

### Levetider

Normal levetid for plasstøpt betongoverflate er 15 til 40 år

Normalt med utbedring av sår og overflatebehandling utvendig for plasstøpt betongoverflate/murt blokk er 20 - 60 år

**Bilder**

Betongmur



Gråsteinsmur

**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik****TG 2****Drenering og fuktsikring**

Ingen synlig grunnmursplast og ingen opplysninger om drenering. Terreng heller inn til betongfundament på øvre side. Det er gravet en åpen grøft på øvre side for å ta unna overflatevann.

Kan se ut som eternittplate er lagt som fuktsikring mot betongplate. Ingen synlig fuktsikring. TG 2 er satt pga bemerkede forhold

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere mere drenering på øvre side da det er fuktig i blindkjeller/krypkjeller.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjon**

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk og dels plankevegg, oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår.

**TG 1****Kledning**

Liggende kledning ferdigstilt i 2014 -bra vedlikehold

## Bilder



Liggende kledning



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Vinduer og ytterdører fra 2012

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer/ytterdører med isolerglass produsert i 2012 -normal standard/funksjon/vedlikehold

### Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

**ABC**-takst as

### Bilder



**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

**Beskrivelse**

Veranda med utgang fra stue.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Veranda fra nyere tid fundamenter på betongsøyler/vegg. Trebjelkelag med trespaltegulv. Dels med takoverbygg. Rekkverk av malt tre-rekkverk litt lavere enn dagens krav. Deler med ttakoverbygg

**Bilder****Takkonstruksjon**

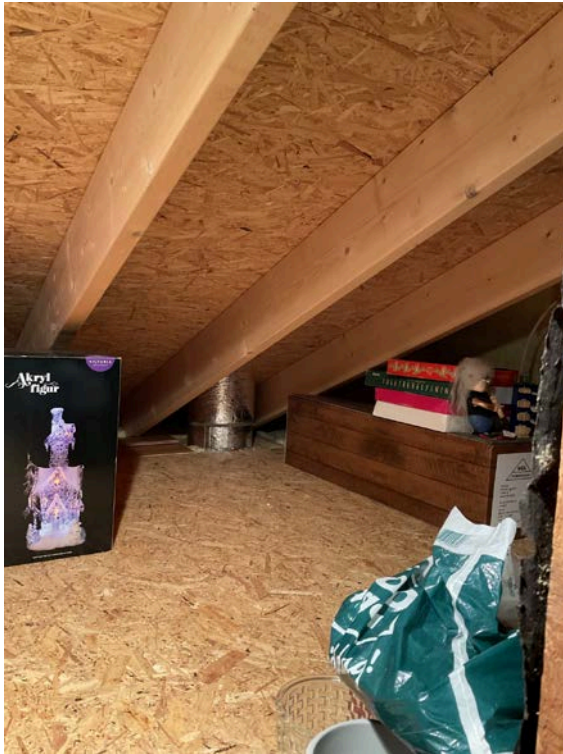
NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG IU****Takkonstruksjon**

Saltakkonstruksjon/kaldloft av åser/sperrer/drager, bordtro/spontro med ukjent undertak. Det er skråhimling med lukket takkonstruksjon med begrenset kontrollerbarhet. Det foreligger ingen informasjon vedr. oppbygging av konstruksjonen med tanke på ventilering og dampsperre. Ingen tegn eller symptomer til skader ved besiktigelse. Synlige deler av eldre kaldloft og kaldloft over tilbygg -normal ventilert pr i dag.

Tilstandsgrad ikke vurdert pga begrenset kontrollmulighet

## Bilder



Kaldloft til tilbygg



Kaldloft hovedbygg. Lav høyde, eldre taktro og begrenset kontrollerbarhet på eldre kaldloft

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Decra stålpanner ferdigstilt 2014

**TG 2**

#### Utstyr på tak

Integrert takstige, mangler snøfangere ihht dagens standard.

#### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

#### Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

**TG 1**

#### Skorsteiner over tak

Helbeslått stålbeslag

## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

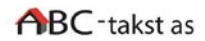
Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

### Bilder



### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Renner og nedløp

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål ferdigstilt 2014.

**TG 1**

##### Beslag

Pipe med helbeslag av plastbelagtstål og ellers plastbelagt stålbeslag.

## Bilder



Takrenne, nedløp



Nedløp satt kontrollert ned i grunna løp

## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

### Beskrivelse

Eldre krypkjeller, dels med veldig lav høyde og ikke kontrollerbart trebjelkelag og svill.

### Vurdering / Avvik

#### TG 2

#### Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Det er observert skade eller symptom på skade som for eksempel svikt i bjelkelag, sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist i rom over. Ikke registrert ventilasjon eller lufting. Ingen påviselig lufting, ikke fall fra konstruksjonen. Flere åser har ikke berøring med understøttelse. Ikke kontrollmulighet ved lav høyder. Mangler fuktsperre på grunnen, som er vanlig i eldre krypkjellere. Registrert høy luftfuktighet. Krypkjeller fremstår som en risikokonstruksjon. Konstruksjoner som ikke var synlige ved befaringen er heller ikke vurdert. Det anbefales nærmere kontroll.

#### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

#### Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

## TG 2

**Innvendig inspeksjon er mulig**

Ved inngang er det tidligere potetkjeller, høyde ca 140 cm. Det er indikertmålt forhøyet fuktverdier. Ingen synlig ventilasjon. Visuelt fukt på betongdekke. Flere åser mangler berøring med understøttelse. Kryp kjeller mangler ventilasjon og fuktsperre på grunnen. Stubbegulv er pårøyt og behov for utbedringer.

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2

**Anbefalt tiltak:**

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Kombinert bad/wc/vaskerom ferdigstilt 2014

**Vurdering / Avvik**

## TG 2

**Overflater - Gulv**

Belegg med oppbrett lagt på betongdekke. Lokalt fall i dusjsone, ellers begrenset fall -høydeforskjell sluk/dørterskel er ok. Indikert normale fuktutslag på gulv.

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2

**Anbefalt tiltak:**

Ikke behov for tiltak. Bemerkede forhold må eventuelt oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

## TG 2

**Overflater - Vegger**

Våtromsplater. Vannrør er lagt åpen med rørgjennomføring i dusjsone -kan være en risikokonstruksjon, men indikert normale fuktutslag på vegg ved befarng.

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2

**Anbefalt tiltak:**

Ikke behov for tiltak pr i dag. Bemerkede forhold må eventuelt oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

## TG 1

**Overflater - Himling**

Tak-ess' plater

## TG 1

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Vinylbelegg lagt under klem ring i sluk

## TG 1

**Avløp og vannrør**

Plast avløp, vannrør av plast rør i rør

## TG 1

**Ventilasjon**

Mekanisk vifte på vegg m/tilluft

**TG 1**

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Hvit innredning m/vask, dusjhjørne med foldedører, skyllekar, klosett og opplegg for oppvaskmaskin

**TG 2**

**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Registrert innebygd rør lagt i yttervegg -kan være risiko for frosne vannrør ved sterk kulde. Ingen dokumentasjon

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2.

**Anbefalt tiltak:**

Ikke nødvendig med tiltak, men før pkt kan gis TG 0-1 må pkt oppgraderes.

**TG IU**

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Ikke hullborret fra bakside på av blandebatteri pga at det er yttervegg.

**Bilder**



Gjennomgangsrør i dusjsone



Plastsluk i dusjsone



**Toalett (ikke våtrom)**

NS 3600 - Pkt. 3

**Beskrivelse**

Toalettrom fra nyere tid

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Belegg

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt mdf

**TG 1****Overflater - Himling**

Malt panel

**TG 3****Ventilasjon**

Mangler ventilasjon og tilluft på wc.

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 3

**Anbefalt tiltak:**

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

**Estimert kostnad:****16 000,-****TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Vask og klosett.

**Levetider**

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

**ABC**-takst as

### Bilder



### Innvendige overflater

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Hovedsaklig oppusset, dels eldre overflater i 2. etasje. Normal standard.  
Oppusset/oppgraderte overflater gis TG 1.  
Gulv: Parkett/laminat/belegg  
Vegger: Malt plater/panel  
Himlinger: Hovedsakelig tak-ess plater

### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

**Overflater - Gulv**  
Laminat

**TG 1**

**Overflater - Vegger**  
Malt mdf

**TG 1****Overflater - Himling**

Tak-ess

**TG 1****Avløp og vannrør**

Plast avløp, vannrør av plast rør i rør

**TG 1****Avtrekk**

Ventilatoren er med type kullfilter som ikke er ventilert ut i det fri

**TG 1****Innredning**

Furu heltre kjøkkeninnredning fra ukjent år -normal standard

**Bilder****Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Vurdering / Avvik****TG 2****Etasjeskiller**

Registrert vesentlige svanker/skjevheter/ustabilitet/knirk. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik <10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. Registrert trebjelkelag i blindkjeller/krypkjeller som ikke har understøttelser, således steder som ikke er besøkt er heller ikke vurdert.

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2. Påregnelig med utbedringer, avvik er merkbar konsekvens ved bruk.

**Anbefalt tiltak:**

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1. Kostnad vedr. tiltak er vanskelig å anslå pga det ikke var adkomst i krypkjelleren.

**TG 1****Gulv på grunn**

Tilbygg har betongplate anlagt på terreng. Litt målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm. Avvik er ikke merkbar konsekvens ved bruk.

**Levetider**

Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

**Bilder**

Det finnes trebjelkelag som ikke har understøttelse i krypkjeller

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik****TG 2****Innvendige trapper**

Malt tretrapp med sving, normal å gå i -mangler gelender på ene side ihht dagens krav

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2.

**Anbefalt tiltak:**

Bemerkede forhold på trapp må utbedres før pkt kan gis TG 1

## Bilder



Tretrapp med sving mellom 1. og 2.etasje

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Vedovn på stue

TG 1

#### Skorsteiner inne i huset

Røykrør av stål

## Bilder



Vedovn på stue



Røykeør på kaldloft/tilbygg

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**  
laminatgulv/belegg

TG 1

**Overflater - Vegger**  
MDF-plater/panel

TG 1

**Overflater - Himling**  
Tak-ess plater/panel

TG 1

**Konstruksjonsoppbygging**  
Normal bruksslitasje

TG 1

**Statikk (ved innredet loft)**  
Ingen synlige svekkelser med unntak eldre fuktflekker på undertak i kottrom.  
Dokumentasjon av statiske inngrep mangler.

## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

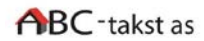
Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

**TG 1**

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ventil på vinduer

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

OK

#### Dagslysflate

OK

#### Takhøyde

OK

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

**TG IU**

#### Radon

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

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen, men det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie.

Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-i-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Selger opplyser at status for denne eiendommen er:

Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

**TG 0**

#### Skredfare

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

**TG 0**

#### Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Synlige vannrør av plast, stoppekran på bad ved v.v.bereder og utvendig stoppekran

**TG 1****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Synlige avløpsrør av plast

**TG 1****Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder opplyst fra 2013

**TG 1****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig ventilasjon på vinduer.

**TG IU****Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe luft til luft, Panasonic fra 2018. Varmepumpe er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

**Bilder**

Bilde av v.v.bereder og stoppekran mellom v.v.bereder og vaskemaskin



Fordelerskap vann rør i rør på bad

uponor

UPONOR TAPPEVANN- OG RADIATORRØRSYSTEM PEX

BRUKSLEDDER TIL PEX RØR  
FRITS RIKARSEN AS

| KALDTVANNSKURSER |        |      | VARMTVANNSKURSER |        |      |
|------------------|--------|------|------------------|--------|------|
| Kurs             | Antall | Pris | Kurs             | Antall | Pris |
| 1. VVC TETG      | 12     |      | 1. VVC TETG      | 12     |      |
| 2. VVC TETG      | 12     |      | 2. VVC TETG      | 12     |      |
| 3. VVC TETG      | 12     |      | 3. VVC TETG      | 12     |      |
| 4. VVC TETG      | 12     |      | 4. VVC TETG      | 12     |      |
| 5. VVC TETG      | 12     |      | 5. VVC TETG      | 12     |      |
| 6. VVC TETG      | 12     |      | 6. VVC TETG      | 12     |      |
| 7. VVC TETG      | 12     |      | 7. VVC TETG      | 12     |      |
| 8. VVC TETG      | 12     |      | 8. VVC TETG      | 12     |      |
| 9. VVC TETG      | 12     |      | 9. VVC TETG      | 12     |      |
| 10. VVC TETG     | 12     |      | 10. VVC TETG     | 12     |      |
| 11. VVC TETG     | 12     |      | 11. VVC TETG     | 12     |      |
| 12. VVC TETG     | 12     |      | 12. VVC TETG     | 12     |      |
| 13. VVC TETG     | 12     |      | 13. VVC TETG     | 12     |      |
| 14. VVC TETG     | 12     |      | 14. VVC TETG     | 12     |      |
| 15. VVC TETG     | 12     |      | 15. VVC TETG     | 12     |      |
| 16. VVC TETG     | 12     |      | 16. VVC TETG     | 12     |      |
| 17. VVC TETG     | 12     |      | 17. VVC TETG     | 12     |      |
| 18. VVC TETG     | 12     |      | 18. VVC TETG     | 12     |      |
| 19. VVC TETG     | 12     |      | 19. VVC TETG     | 12     |      |
| 20. VVC TETG     | 12     |      | 20. VVC TETG     | 12     |      |

Kursfortegnelse/fordelerskap på vann rør i rør på bad



varmepumpe

## Frittstående byggverk Dobbel garasje/anneks

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Frittstående dobbel garasje fra ca 2010. Betongdekke anlagt på terreng. Veggkonstruksjon av isolert bindingsverk, utvendig fasade av malt liggende kledning -mangler maling bak vedstabel. Saltakkonstruksjon med isolert skråhimling, utvendig tekt med Decra stålpanner. Etasjeskiller av tre. Loft med spongulv. Garasjerom på 38 m<sup>2</sup> tak/vegg kledd med gips og innredet rom på 25 m<sup>2</sup> i 1.etasje. Loft på 45 m<sup>2</sup> målbart/målverdig arealer og total gulvarealer på 63m<sup>2</sup>. Opplyst isolert og innvendig kledd med sponplater. Trapp/trapperom mangler rekkverk. 2 stk leddporter i metall m/åpner. Opplyst at det er forberedt for vann/avløp i garasjebygget. Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert.

## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

**ABC**-takst as

### Bilder



Loft innvendig



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Deler er oppgradert, dels eldre el-anlegg. Nytt el-skap i gang og i garasje.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                         | Svar | Kommentar                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?                                                                                                                                                     | 2014 | Ingen opplysninger                                                                                     |
| 2  | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?                                                                                                                   | Ja   | Ikke opplyst, heller ingen mistanke om                                                                 |
| 3  | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?                                                                                                             | Ja   | Ikke levert dokumentasjon (samsvarserklæring), men rapport EL-kontroll fra Tensio datert: 28. aug-2009 |
| 4  | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?                                                                                                                      | 2014 | Vedrørende tilbygging/oppgradering                                                                     |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?                                                                                           | Ja   | Dato for siste kontroll av anlegget: 28. aug-2009                                                      |
| 6  | Forekommer det ofte at sikringene løses ut?                                                                                                                                                                                        | Nei  | Ingen opplysninger om                                                                                  |
| 7  | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei  | Ingen opplysninger om                                                                                  |
| 8  | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?                                                                                                                                                              | Ja   |                                                                                                        |

## Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                        | Svar | Kommentar |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 9  | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei  |           |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?                                                                                                                                                | Nei  |           |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?                                                                                                           | Nei  |           |

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                           | Svar | Kommentar                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Nei  | Pga dels eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll. |

**Vurdering / Avvik****TG 2****Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Hovedsaklig oppgradert el-anlegg, men pga dels eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

**Årsak / Konsekvens:**

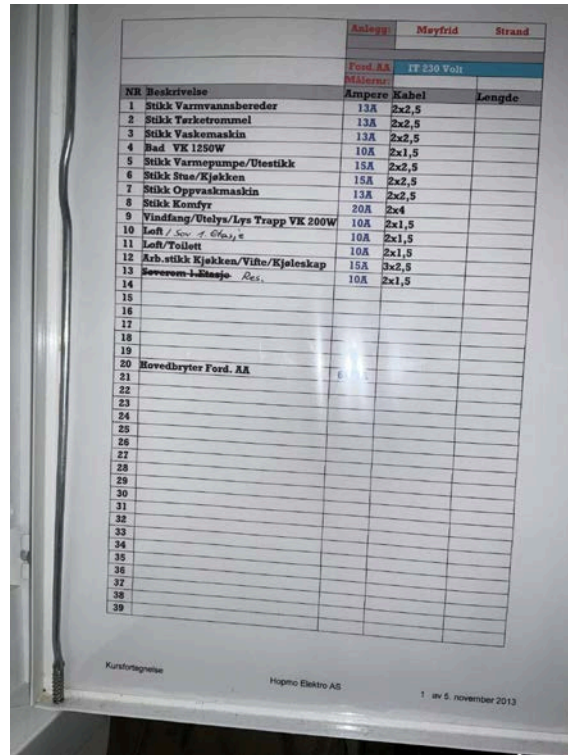
Bemerkede forhold gis TG 2.

**Anbefalt tiltak:**

Bemerkede forhold må oppgraderes/godkjennes før pkt kan gis TG 1.

**Bilder**

Elskap i garasjen med hovedsikringer og måler



Sikringsskap i bolig kursfortegnelse

## Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as



Sikringsskap i bolig med automatsikringer

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                            | Svar          | Kommentar |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| 1  | Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?                                                     | Ja            | 6 stk     |
| 2  | Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?                                                            | Ja            | 1 stk     |
| 3  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?                          | Ja            |           |
| 4  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ja            |           |
| 5  | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.                   | Ikke relevant |           |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                       | Svar          | Kommentar |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| 6  | Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?                                                                                                              | Ikke relevant |           |
| 7  | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift. | Ikke relevant |           |
| 8  | Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?                                                                                                          | Ikke relevant |           |

## Vurdering / Avvik

TG 0

## Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

## Teknisk beregning

## Teknisk verdi og verdireduksjon

| Bygning(er)           | Byggekostnad iht. gjeldende TEK | Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc. | Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3 | Teknisk verdi etter fradrag    |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Enebolig              | 3 234 000,-                     | 1 500 000,-                                      | 16 000,-                                   | 1 718 000,-                    |
| Dobbel garasje/anneks | 1 900 000,-                     | 0,-                                              | 0,-                                        | 1 900 000,-                    |
| Tomt(er)              | Tomteverdi inkl. opparbeidelse  |                                                  |                                            | Tomteverdi inkl. opparbeidelse |
| Tomt                  | 400 000,-                       |                                                  |                                            | 400 000,-                      |
| <b>Sum</b>            | <b>5 534 000,-</b>              | <b>1 500 000,-</b>                               | <b>16 000,-</b>                            | <b>4 018 000,-</b>             |

## Signatur

## Signatur

Steinkjer - 14.04.2025

Sted - Dato

Inge Rygg

INGE RYGG

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                                                             |               |
| Aktiv EM Steinkjer                                                                                      |               |
| Oppdragsnr.                                                                                             |               |
| 1708250105                                                                                              |               |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn |
| Mari Bulling Neerland                                                                                   | Egil Bulling  |
| Gateadresse                                                                                             |               |
| Strandaveien 139                                                                                        |               |
| Poststed                                                                                                | Postnr        |
| STEINSDALEN                                                                                             | 7740          |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |               |
| Avdødes navn                                                                                            | Olav Bulling  |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |               |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |

Document reference: 1708250105

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250105

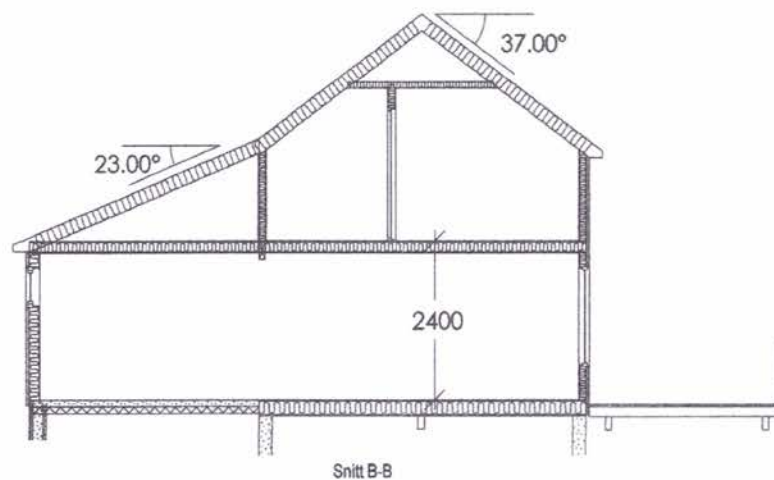
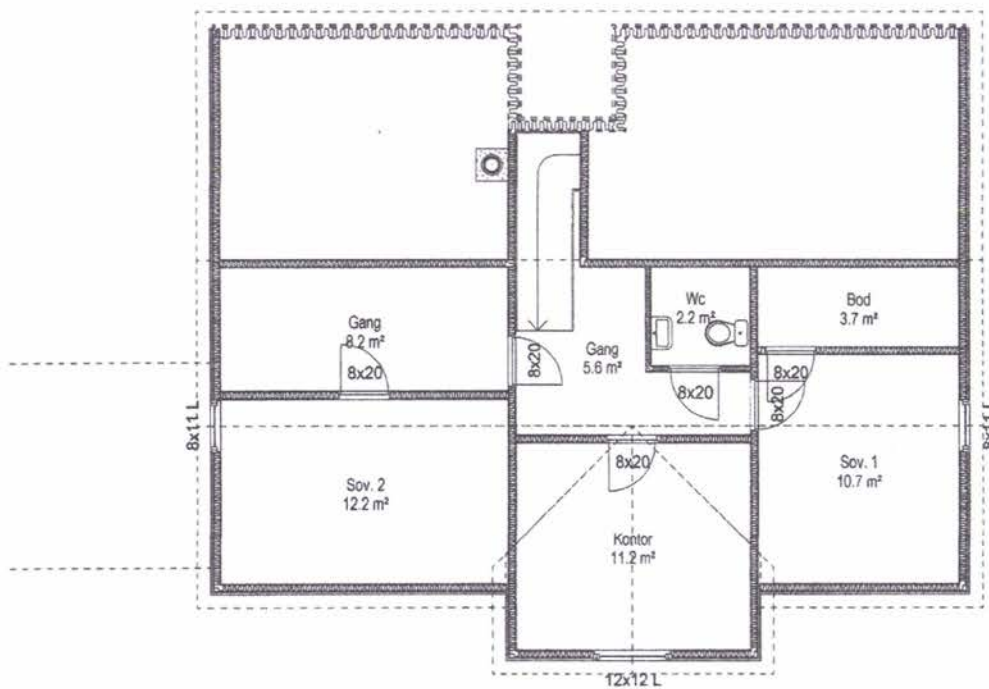
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Egil Bulling   | 6da0f4934de99f06db8c05<br>69b21e1fd37abcfff4 | 14.04.2025<br>08:44:57 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Egil Bulling   | 6da0f4934de99f06db8c05<br>69b21e1fd37abcfff4 | 15.04.2025<br>13:25:34 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1708250105

- 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>





Revidert 06.12.12

*Fosen-  
Hytta*

Sjøvegen 10, 7170 Åfjord  
www.fosen-hytta.no TLF: 975 79 945

Tiltakshaver: Møyfrid Strand og Olav Bulling

Byggeplass: Strand

Kommune: Osen

Gnr: 14 Bnr: 31 Mål: 1 : 100

Planer og snitt

DATA DESIGN SYSTEM

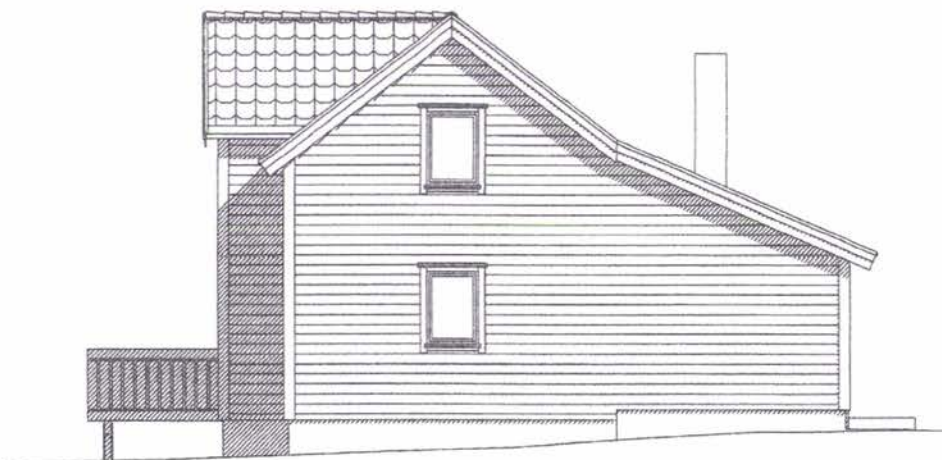
Dato: 09.11.2012

Tegn: JB

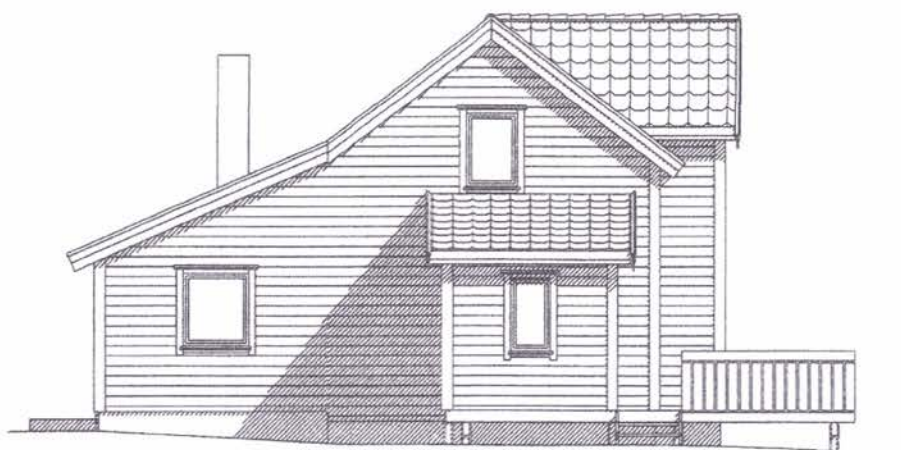
Prosjekt: Bulling

Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Fasade 2



Fasade 4

der 06.12.12

DATA DESIGN SYSTEM

Osen  
Hytta

jøvegen 10, 7170 Åfjord  
osen-hytta.no TLF: 975 79 945

Tiltakshaver: Møyfrid Strand og Olav Bulling

Byggeplass: Strand

Kommune: Osen

Gnr: 14 Bnr: 31 Mål: 1 : 100

Fasader

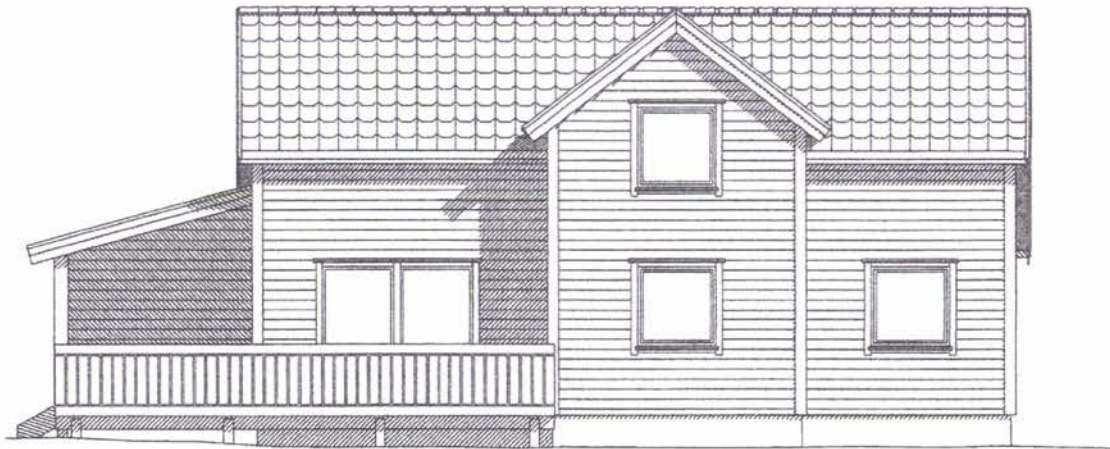
Dato: 09.11.2012

Tegn: JB

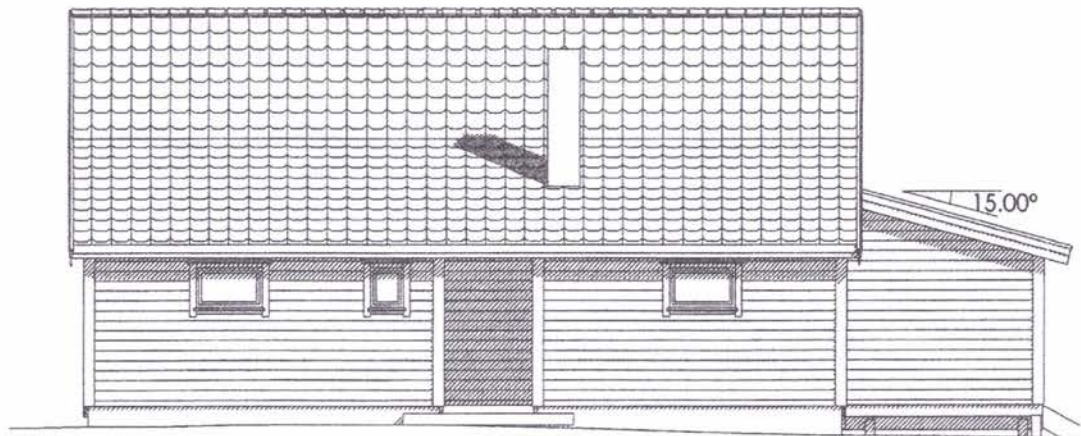
Prosjekt: Bulling

Tegn.nr: 502

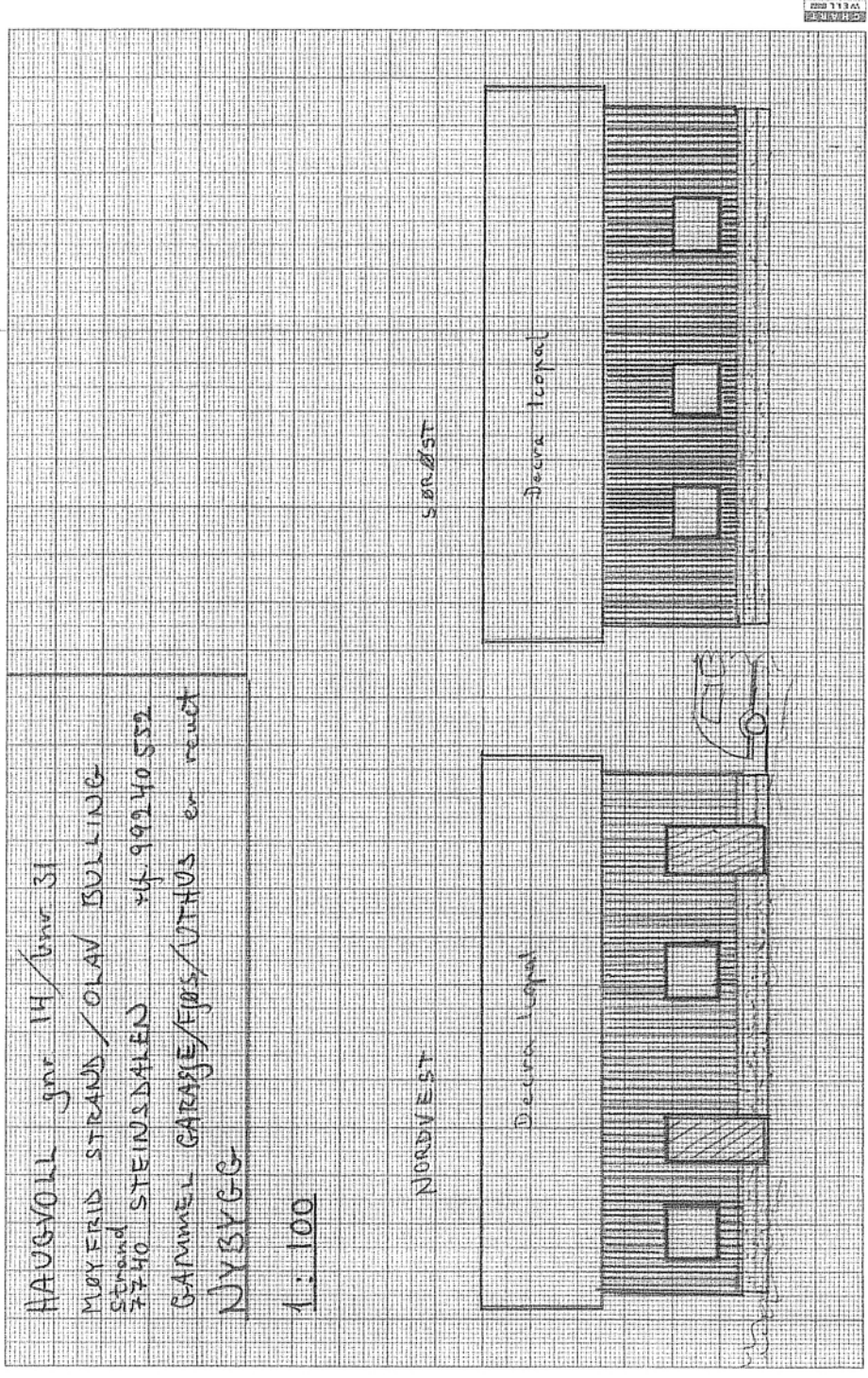
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Fasade 1



Fasade 3



4 AUGEROLL ger 14 / br 31

MOYERID STRAND / OLAV BULLING

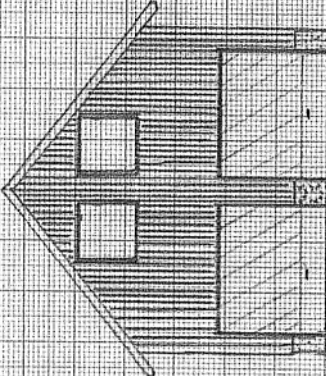
Strand  
7740 STEINSDALEN  
H. 992 40 552

GAMMEL GARAGE / FJOS / UT-HUS er reved.

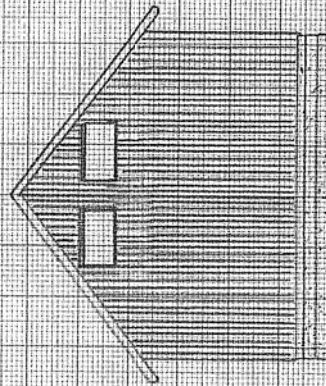
xyzyzy

$$1:100$$

LEAVES



NO. 37









|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
|  <b>Osen kommune</b><br>Utvikling og Miljø |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Ferdigattest</b><br>etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10 |                  |            |
| Ansvarlig søker (navn og adresse)<br>Øverdalen og Bye Byggservice AS<br>7194 Brandsfjord                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tiltakshaver (navn og adresse)<br>Møyfrid Strand<br>7740 Steinsdalen         |                  |            |
| <b>Ferdigattest er gitt for</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
| Eiendom/adresse                                                                                                             | Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bnr                                                                          | Festenr          | Seksjonsnr |
|                                                                                                                             | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31                                                                           |                  |            |
| <b>Spesifikasjon</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
| Tiltakets/byggets art<br>Tilbygg til bolighus                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
| Vedtak fattet av: Utvikling og Miljø                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dato: 12.11.2014                                                             | Saksnr: DS 48/13 |            |
| Dato sluttkontroll: 01.10.2014                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kontrollansvarlig: Øverdalen og Bye Byggservice AS                           |                  |            |
| <b>Merknader</b>                                                                                                            | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).<br><br>(Ingen) |                                                                              |                  |            |
| <b>Underskrift</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
| Sted:                                                                                                                       | Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stempel/underskrift                                                          |                  |            |
| Steinsdalen                                                                                                                 | 12.11.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ronald Bratberg<br>Avdelingsingeniør                                         |                  |            |
| <b>Kopi sendt til:</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
| <b>Funksjon</b>                                                                                                             | <b>Navn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Adresse</b>                                                               |                  |            |
| Tiltakshaver                                                                                                                | Møyfrid Strand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7740 Steinsdalen                                                             |                  |            |
|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |
|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                  |            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                                                                             |                |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |                |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            | JplD: 25/1587                                                                                                                                               |                |                         |
| Ansvarlig søker:<br>Egil Bulling<br>Namsosvegen 2446<br>7750 Namdalseid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | Tiltakshaver:                                                                                                                                               |                |                         |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                                                                             |                |                         |
| Adresse:<br>Strandaveien 139                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Gårdsnr.<br>14                                                                                                                                              | Bruksnr.<br>31 | Festenr.<br>Seksjonsnr. |
| Tiltakets/byggets art<br>Nybygg / Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                                                                                             |                |                         |
| Vedtaksdato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Saksnr     |                                                                                                                                                             |                |                         |
| 10.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 024/25     |                                                                                                                                                             |                |                         |
| Dato for søknad om ferdigattest:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | 09.04.25                                                                                                                                                    |                |                         |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                                                                             |                |                         |
| Merknader: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul> |            |                                                                                                                                                             |                |                         |
| Sted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dato       | Underskrift                                                                                                                                                 |                |                         |
| Osen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10.04.2025 | Ronald Bratberg<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>                                                  |                |                         |

**Gebyr**

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                               |                    |              |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 14, Bruksnr 31        | <b>Kommune:</b>    | 5020 Osen    |
| <b>Adresse:</b>        |                               | <b>Grunnkrets:</b> | 104 Strand   |
| Veiadresse:            | Strandaveien 139, gatenr 1074 | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Strand     |
|                        | 7740 Steinsdalen              | <b>Kirkesogn:</b>  | 9050502 Osen |
| Oppdatert:             | 29.12.2017                    |                    |              |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Haugvoll           | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 28.05.1952         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 2 203,4 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,02 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>           | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|-----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering         | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker     | 5020/14/31       | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 01.01.2018 |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning  | Forretning:    | 16.12.2015 | Berørt       | 5020/14/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 16.12.2015 | Berørt       | 5020/14/31       | 0,0                 |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 13.05.2013 | Berørt       | 5020/14/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 13.05.2013 | Berørt       | 5020/14/31       | 0,0                 |
| Skylddeling           | Forretning:    | 28.05.1952 | Avgiver      | 5020/14/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5020/14/31       | 0,0                 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse          | Nr    | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Strandaveien 139 | H0101 | Bolig | 83,0 |             | 1          | 1   | 1  |
| Strandaveien 139 | L0101 | Bolig | 25,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |      |                   |  |  |   |
|-----------------|----------------------|---------------|------|-------------------|--|--|---|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt         | Bebygd areal: | 60,0 | Rammetillatelse:  |  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    | 80,0 | Igangset.till.:   |  |  |   |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |  |  |   |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 80,0 | Midl. brukstil.:  |  |  |   |
| Avløp:          | Privat kloakk        | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |  |   |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |      | Antall boliger:   |  |  | 2 |
| Bygningsnr:     | 183715453            |               |      | Antall etasjer:   |  |  | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 55,0  |       | 55,0   |      |       |       |        |
| L01 | 1            |      | 25,0  |       | 25,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |     |                   |  |
|-----------------|--------------|---------------|-----|-------------------|--|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:  |  |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk  | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:   |  |
| Energikilde:    |              | BRA annet:    |     | Ferdigattest:     |  |
| Oppvarming:     |              | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:  |  |
| Avløp:          |              | Har heis:     | Nei | Tatt ibruk (GAB): |  |
| Vannforsyning:  |              |               |     | Antall boliger:   |  |
| Bygningsnr:     | 183715054    |               |     | Antall etasjer:   |  |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

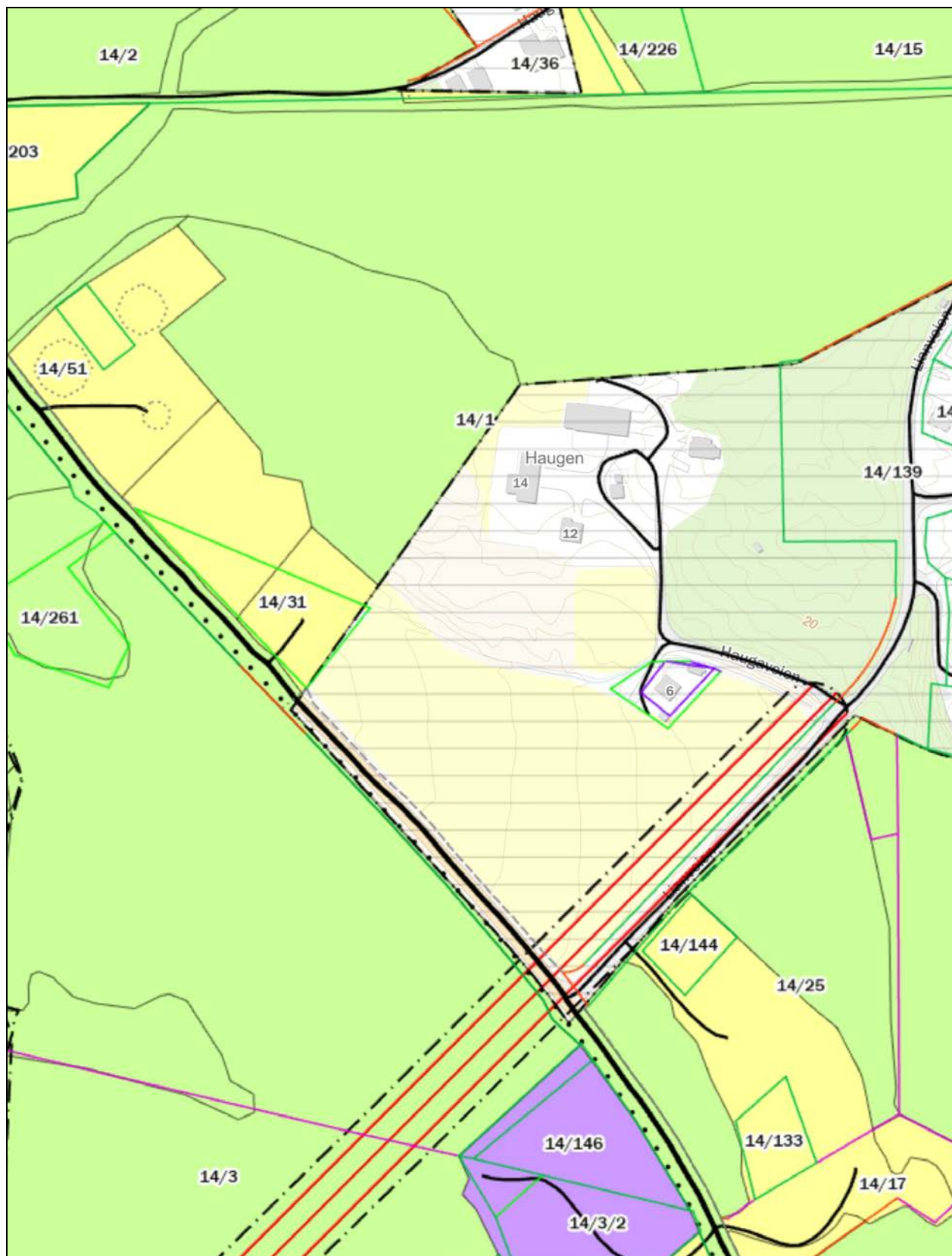


# Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 10.04.2025 Omtrentlig målestokk: 1:2093 Koordinatsystem: UTM-32N



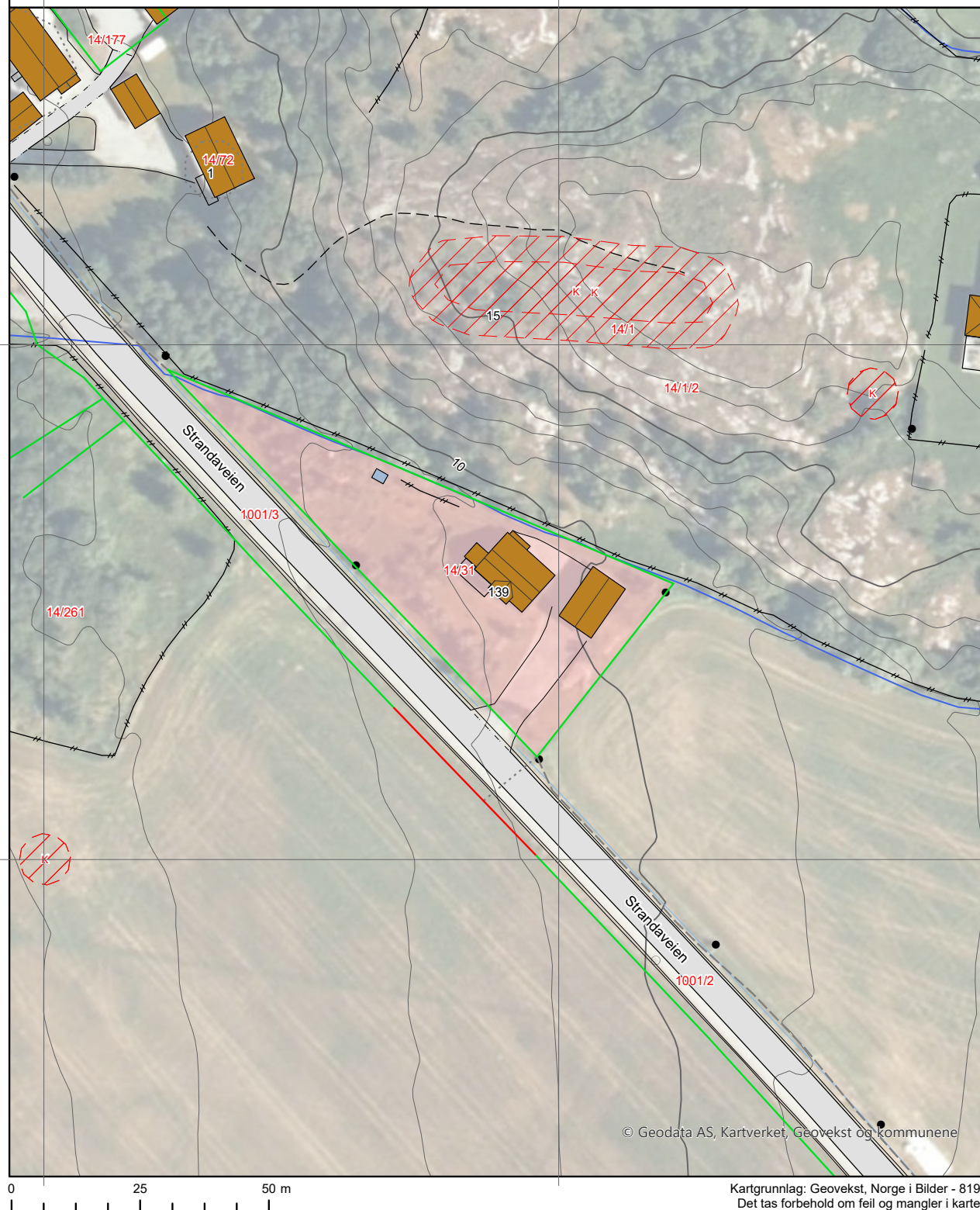
Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Eiendomsgrenser

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

Ålestokk 1:1000  
Dato: 7.4.2025



Kommune: 5020 Osen

Eiendom: 5020/14/31/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

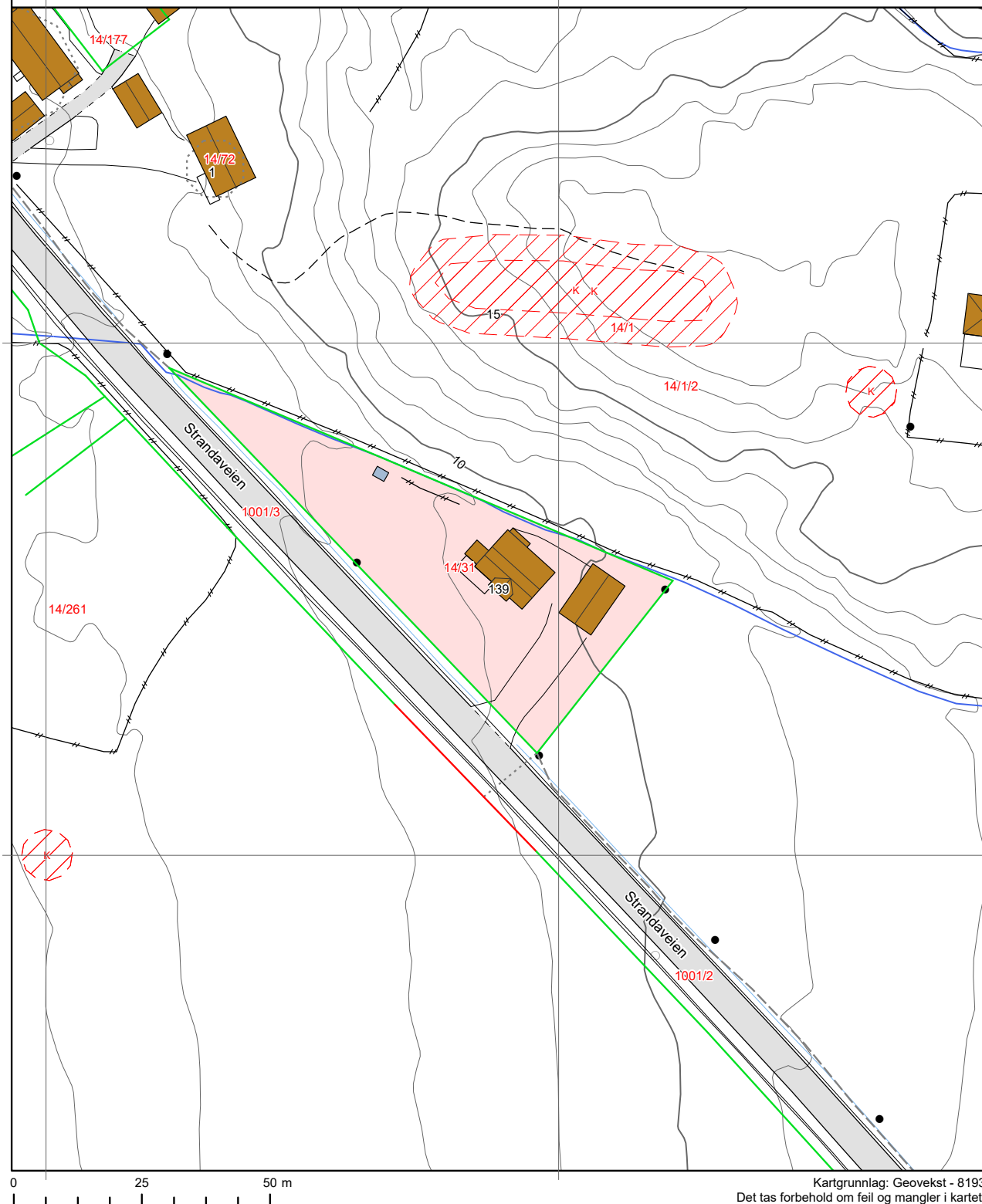
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 7.4.2025



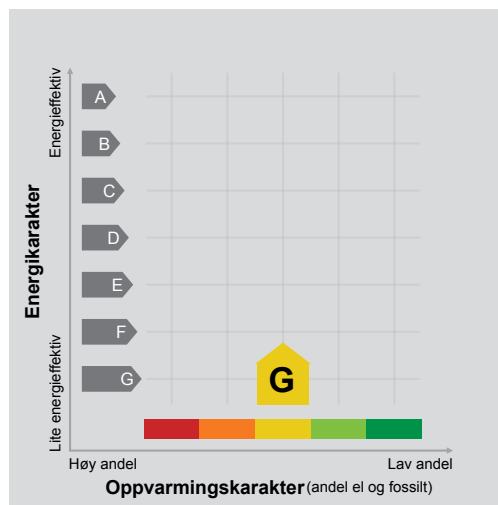
0 25 50 m

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Strandaveien 139         |
| Postnummer        | 7740                     |
| Sted              | STEINSDALEN              |
| Kommunenavn       | Osen                     |
| Gårdsnummer       | 14                       |
| Bruksnummer       | 31                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 183715453                |
| Bruksenhetsnummer | L0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-106904 |
| Dato              | 14.04.2025               |



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

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

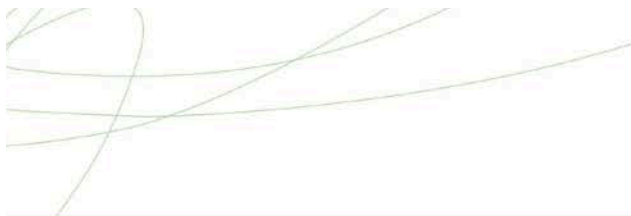
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1916  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 147  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Brukertiltak

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

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

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

#### Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

#### **Tiltak 12: 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 13: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.



## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                  |          |              |          |  |             |  |
|----------|------------------|----------|--------------|----------|--|-------------|--|
| Gnr      | 14               | Bruksnr: | 31           | Festenr: |  | Seksjonsnr: |  |
| Adresse: | Strandaveien 139 |          |              |          |  |             |  |
| Dato:    | 07. april 2025   |          | Målernummer: |          |  |             |  |

## FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

|                                                       |              |     |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----|
|                                                       | Ja           | Nei |
| Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg? |              | X   |
| I tilfelle ja, hvilke?                                |              |     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:                  | 28. aug-2009 |     |
|                                                       |              |     |

### TENSIO TS

|           |             |                       |                |                        |
|-----------|-------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| Telefon:  | 73 99 45 03 | Postadresse:          | Besøksadresse: | www.tensio.no          |
| Telefaks: |             | Postboks 9480 Sluppen | Tempeveien 15  | Dle.ts@tensio .no      |
|           |             | 7496 Trondheim        | 7031 Trondheim | Org.nr: NO 978 631 029 |
|           |             |                       |                | MVA                    |



## Osen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7740

Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Osen Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5020 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 31

**Adresse:** Strandaveien 139, 7740 STEINSDALEN

**Referanse:** 1708250105

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

| Avgift              | Grunnlag                                                                    | Årlig avgift          |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Vann                | Bolig inntil 140 m2 BRA 10925,- (inkl.mva.)                                 | 10925,- (inkl mva)    |
| Branntilsyn, feiing | Ekstern leverandør                                                          | Brannvesenet Midt IKS |
| Slamtømming         | Septiktank volum 0 - 5 m <sup>3</sup> (årlig tømming) kr. 3270,- (inkl mva) | 3270,- (inkl mva)     |
| Eiendomsskatt       |                                                                             | 1151                  |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



**Osen kommune**  
Utvikling og Miljø

## MELDING OM VEDTAK

Møyfrid Strand

7740 STEINSDALEN

Deres ref.

Vår ref.  
14465/2013/1633/14/31/4RBR

Dato  
13.05.2013

Saksnr: 49/13

### **1633/14/31 - MØYFRID STRAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FRA BOLIGHUS SAMT ANSVARSRETT FOR ARBEIDET.**

|                              |                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------|
| Eiendom:                     | Gnr. 14/31                                   |
| Saksopplysninger:            | Det søkes om utslippstillatelse fra bolighus |
| Tiltakshaver:                | Møyfrid Strand                               |
| Ansvarlig søker utslipp:     | Møyfrid Strand                               |
| Ansvarlig søker ansvarsrett: | Egil Aune Entreprenør AS                     |

#### **De underrettes herved om at det i samsvar med Osen kommunes delegasjonsreglement er fattet følgende vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 20-1, Forurensningsloven samt Forurensningsforskriftens kap. 12 gis det utslippstillatelse for kloakk fra bolighus ved eiendommen gnr. 14/31 som omsøkt og under følgende forutsetninger:

- Det skal monteres en 3 - kamret slamavskiller med minimum våtvolum på 4,0 m<sup>3</sup>.
- Anlegget skal bygges som et infiltrasjonsanlegg med minimum infiltrasjonslengde på 48 m. Hver enkelt grøft skal ikke overstige 24 m.
- Nødvendig prøvetaking og analysering av grunnforholdene skal gjennomføres før anlegget bygges.
- Alternativt skal monteres en 3 - kamret slamavskiller med minimum våtvolum på 4,0 m<sup>3</sup> med avløp til sjø som legges ut til minimum 2,0 m under laveste lavvann.
- Slamavskiller må ikke plasseres lengre unna kjørbare veg enn 30 m.



Postadresse  
7740 Steinsdalen  
Besøksadresse  
Kommunehuset

Telefon 72 57 82 00  
Telefaks 72 57 82 01  
E-post postmottak@osen.kommune.no  
Internett www.osen.kommune.no  
Bankgiro 4360 06 00169

**Tildeling av ansvarsrett og lokal godkjenning:**

Følgende foretak gis lokal godkjenning og / eller ansvarsrett (hvor sentral godkjenning foreligger er merket \*), for det omsøkte tiltaket og funksjoner, fagområder og tiltaksklasse som angitt:

Egil Aune Entreprenør AS\*

|                |                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PRO/KPR        | Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjektering for alle oppgaver i forbindelse med omsøkte tiltak i tiltaksklasse 1 |
| UTF/KUT        | Ansvarlig utførende og kontroll av utførelsen for alle oppgaver i forbindelse med omsøkte tiltak i tiltaksklasse 1         |
| Arbeidsområde: | Utførelse av avløpsanlegg                                                                                                  |

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelse gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen

  
Hanne Skjæggestad  
sektorleder

  
Ronald Bratberg  
Avdelingsingeniør

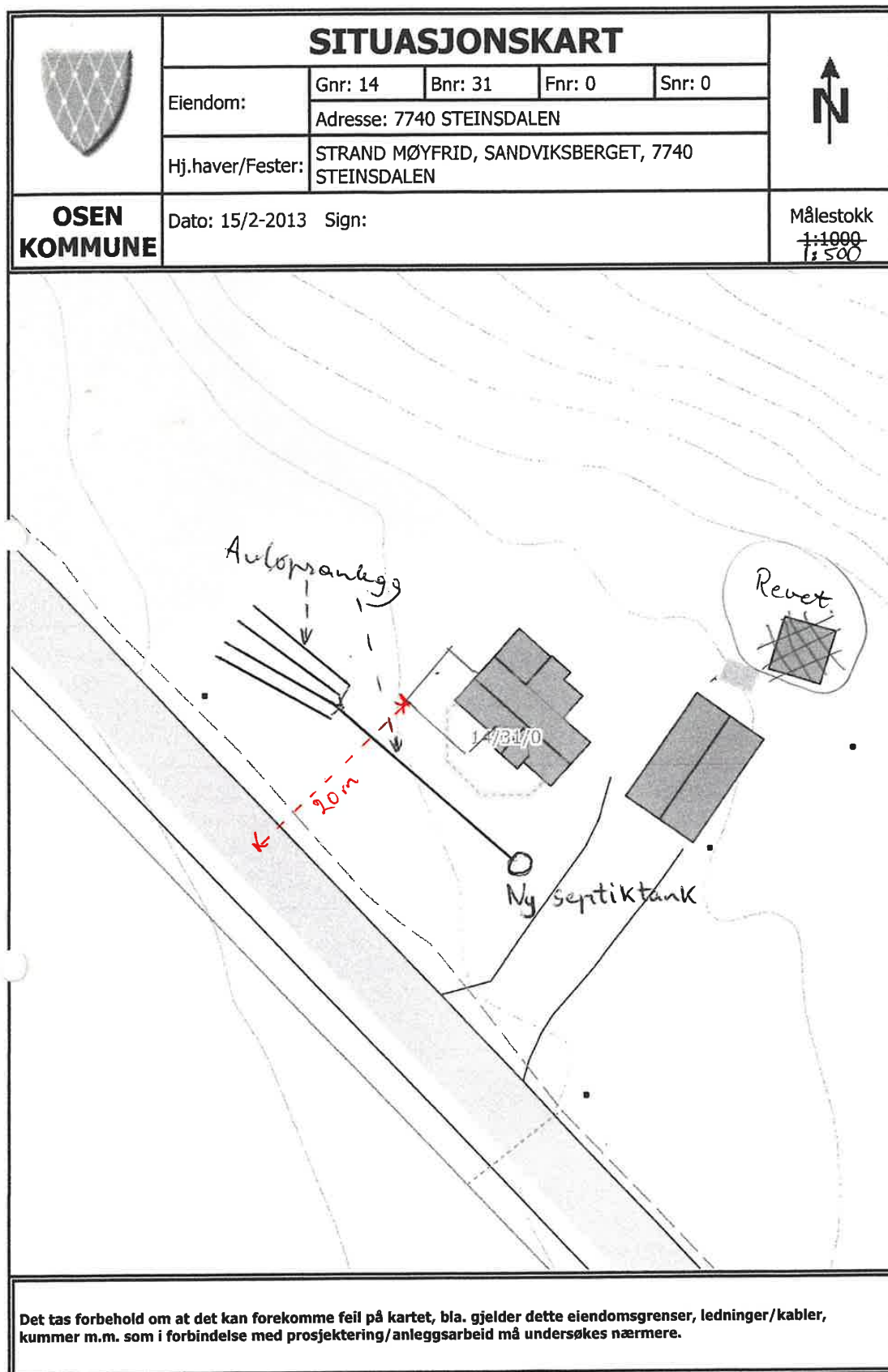
Kopi til:  
Egil Aune Entreprenør AS

7740 STEINSDALEN



Postadresse 7740 Steinsdalen  
Besøksadresse Kommunehuset

Telefon 72 57 82 00  
Telefaks 72 57 82 01  
E-post [postmottak@osen.kommune.no](mailto:postmottak@osen.kommune.no)  
Internett [www.osen.kommune.no](http://www.osen.kommune.no)  
Bankgiro 4360 06 00169



# Nabolagsprofil

Strandaveien 139

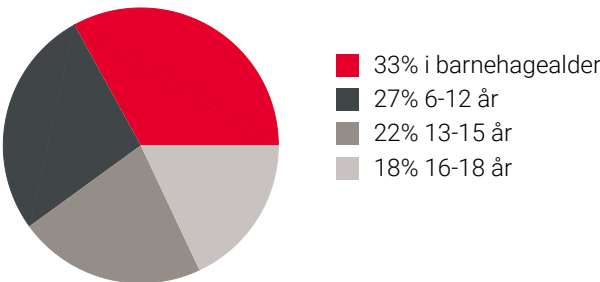
## Offentlig transport

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| 🚶 Strand             | 8 min 🚶     |
| Linje 452, 490, 5908 | 0.7 km      |
| ✈️ Namsos lufthavn   | 1 t 9 min 🚗 |

## Skoler

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Strand barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) | 9 min 🚶  |
| 79 elever, 5 klasser                     | 0.7 km   |
| Åfjord videregående skole                | 45 min 🚗 |
| 145 elever, 12 klasser                   | 58 km    |

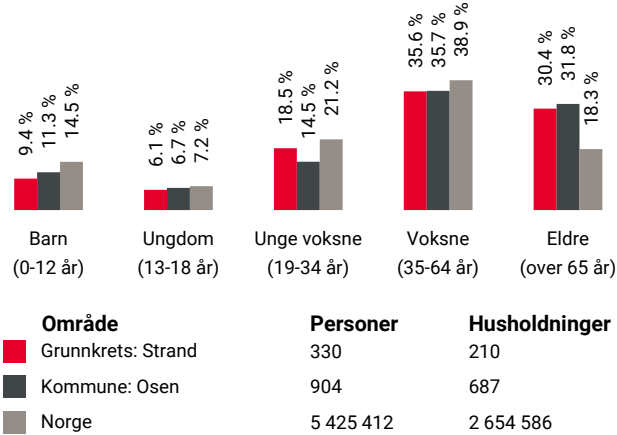
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

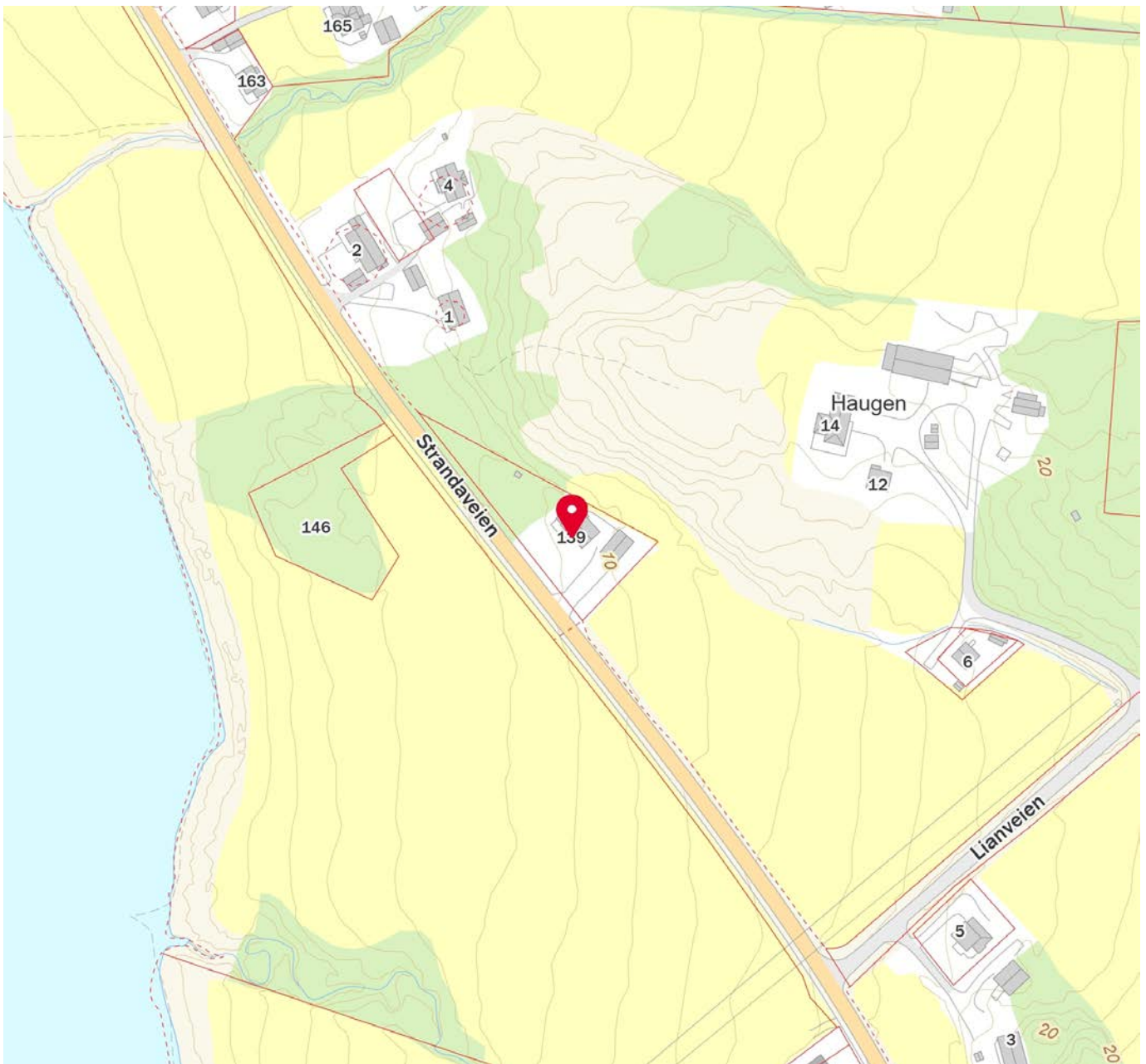
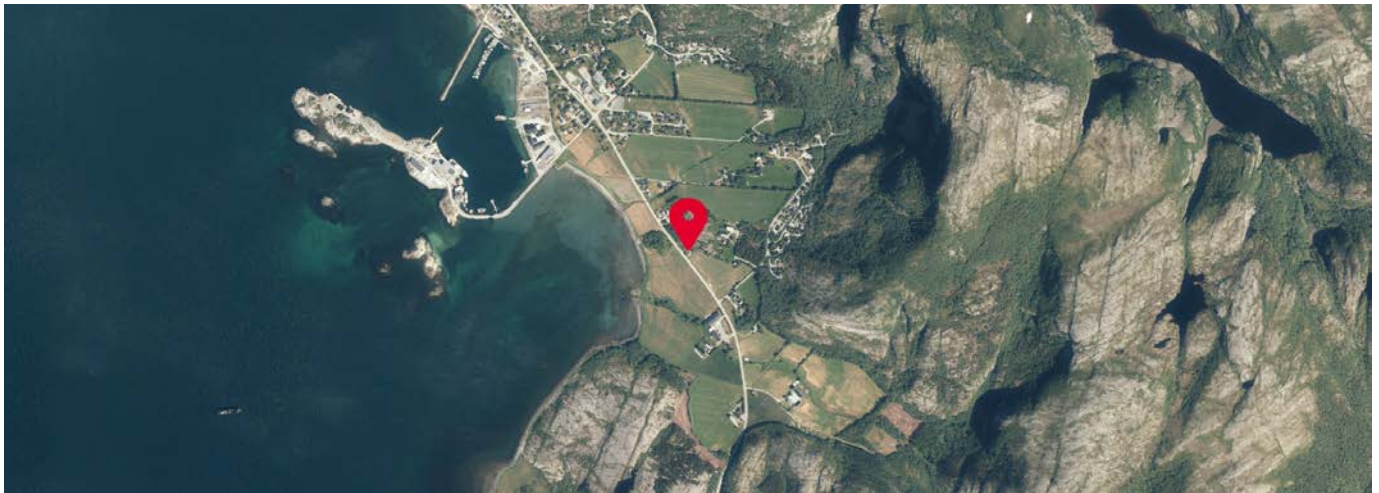
|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Havgløtt barnehage (1-5 år) | 9 min 🚶 |
| 40 barn                     | 0.8 km  |

## Dagligvare

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Nærbutikken Sandviksberget | 16 min 🚶 |
| PostNord                   | 1.4 km   |
| Coop Prix Osen             | 5 min 🚗  |
| Post i butikk              | 5.3 km   |

## Sport

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| ⚽ Strand barne og ungdomsskole          | 8 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill               | 0.7 km   |
| ⚽ Strand barne og ungdomsskole - Gru... | 11 min 🚶 |
| Fotball                                 | 1 km     |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELASSER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# 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 avgis.
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:** Strandaveien 139  
7740 STEINSDALEN

**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 viderefremidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre