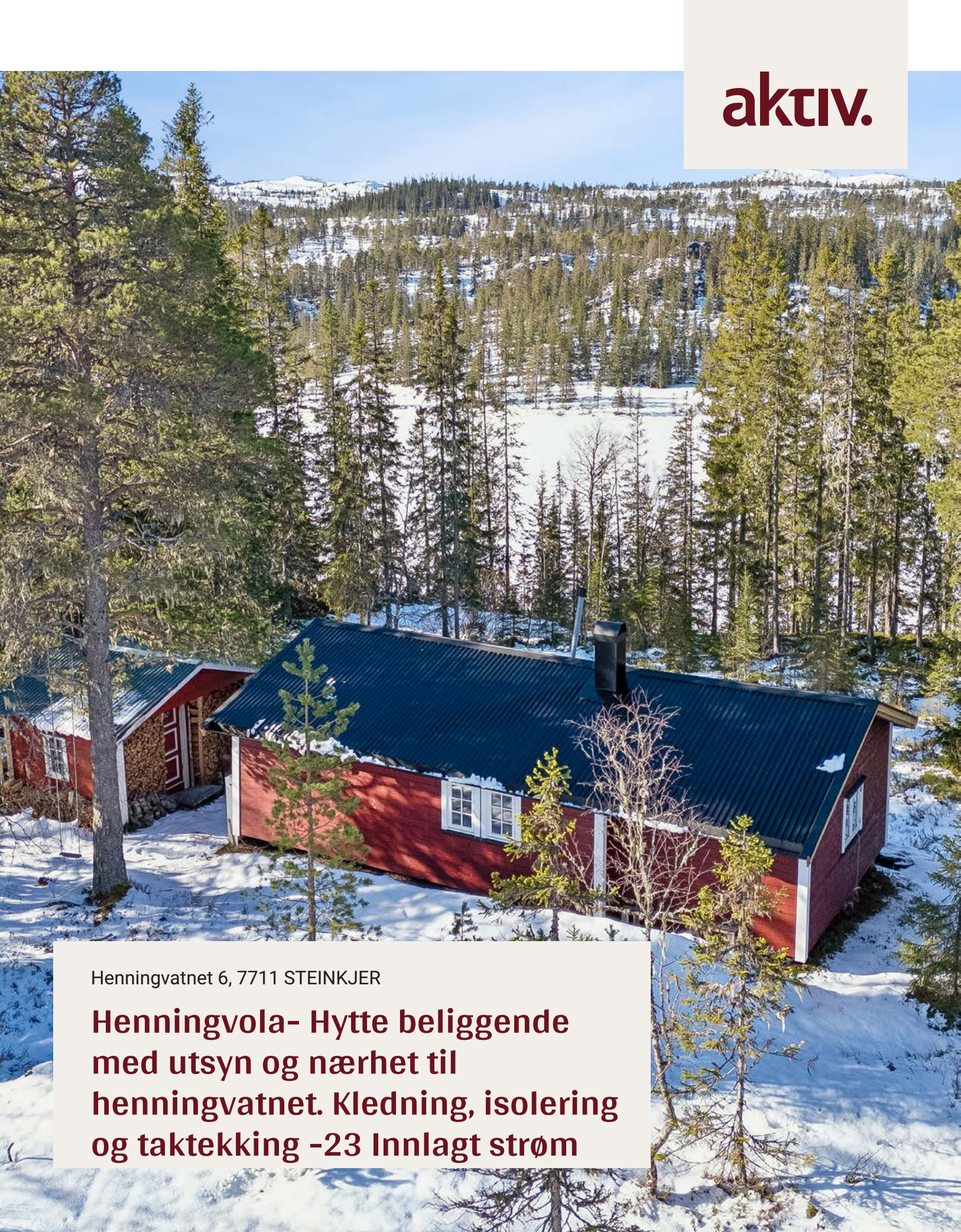




aktiv.

Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER

**Henningvola- Hytte beliggende
med utsyn og nærhet til
henningvatnet. Kledning, isolering
og takteking -23 Innlagt strøm**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 640,-
Total ink omk.: Kr 872 640,-
Selger: Berit Borgan
Bjørn Tore Richstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 45/54 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 480, bnr. 1
Fnr.: 44
Oppdragsnr.: 1708260060

Henningvola- Hytte beliggende med utsyn og nærhet til henningvatnet

Attraktiv beliggenhet kun kort gange fra parkering

Innlagt strøm

Kledning, isolering og takteking 2023

Stålpipes og vedovn 2024

Mulighet for snarlig overtakelse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Energiattest	60
Kommunaleavgifter	65
Kommunaltilknytning	66
El-rapport Tensio	67
Feierapport	68
Festeinfo	69
Matrikkelrapport	72
Byggemeldinger	76
Bygningsskisser	78
Planopplysninger	81
Kart	82
Tinglyst festekontrakt	86
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 19 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Gang, bod, rom med cinderella do, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Terrasse/balkongarealet er å regne som ca da terrassen var dekket av snø.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: På tegninger undertegnede har mottatt er det nå foretatt endringer. Det er tatt litt av en bod for å utvide det ene soverommet, samt vindfang er utvidet med det som er tegnet inn som en av bodene. Dette medfører at det er utført bruksendringer, og det er søknadspliktige tiltak. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.

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

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i tilstandsrapporten.

Det opplyses forøvrig om at deler av hytten er under oppussing innvendig, men dette er ikke fullført, så en del overflater, foringer og listverk er ikke ferdigstilt.

Garasje/bod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Statskog

Årlig festeavgift: 2099,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2027

Festekontrakten utløper: 07.05.2054

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper i 2054. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

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

Beliggenhet

Henningvatnet 6 ligger på Henningvola, ca 18 km fra Steinkjer sentrum. Eiendommen er lett tilgjengelig via privat bomveg, og deretter en kort gåtur på 5-10 minutter.

Området byr på gode vintersportmuligheter med nærmeste langrennsløype kun 180 meter unna, og hele 122 km preparerte løyper innenfor en radius på 15 km. For de som foretrekker alpint, ligger Heggåsåsen alpinbakke 14.9 km fra eiendommen.

For de som er glad i aktiviteter, er Solheim Rideleir 6.5 km unna, mens Steinkjer Racingpark og Steinkjer Golfklubb ligger henholdsvis 10 km og 13.2 km fra eiendommen. Dampsaga Bad og Kulturhus samt Bowling 1 Steinkjer er begge 14.4 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sparbu stasjon på linje R70 13.5 km unna, og Steinkjer stasjon på linje F7 og R70 13.6 km unna. Fagerheim på linje 733 ligger 12.8 km fra eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Sannan, 13.1 km unna, eller Bunnpris Guldbergaunet, 13.5 km fra eiendommen. For el-bil eiere er det ladepunkter tilgjengelig på Kople Sannan Steinkjer 13 km unna og Recharge St1 Steinkjer 13.1 km unna.

Henningvatnet 6 er ideelt for de som ønsker en fritidsbolig med nærhet til både natur og byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført rundt 1970.

Bygningen er fundamentert på pilarer av tre på en svakt skrånende naturtomt med ukjent byggegrunn. Pilarer av treverk bærer preg av alder, og det er registrert skjevheter. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Kledningen, som er en kombinasjon av liggende og stående bordkledning, ble fornyet i 2023 sammen med etterisolering og ny vindpapp. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med dels åpen himling og dels loft. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Det er montert takrenner og beslag i metall. Etasjeskilleren er en trebjelkelagskonstruksjon av typen stubbeloft. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, hvorav vinduene på soverommene ble skiftet i 2023, mens øvrige vinduer er fra 1998. Hovedytterdøren er en malt tredør. Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. Eiendommen har også en enkel utebod oppført på pilarer. Boden har vegger av treverk med liggende panel, saltak tekket med metallplater, vindu med enkeltglass og en enkel tredør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

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

Det er stedvis registrert mangelfull musetetting.

Ny kledning på gavlvegg mot uthus/bod ser ut til å være lagt direkte utenpå den gamle kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Yttertaket har nedbøying.

Det registreres mindre skjevheter på yttertaket.

- Utvendig - Vinduer

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

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

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Det registreres noen bruksmerker og det mangler en innfestingsskrue til dørvrider.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av terrassen er synlige i front, og på sidene, men en fullverdig inspeksjon var ikke mulig.

På synlige deler registreres det skjevheter og betydelig slitasje pga alder og værpåkjenning. Tilstandsgrad er satt ut i fra det som er synlig, og andre avvik kan ikke utelukkes.

Det registreres at bæringen i front ikke er fagmessig utført. Dårlig fundamentering og enkel innfesting av stolper på drager uten underliggende støtte.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er en god del uferdige overflater. Det mangler stedvis noe panel, og mer eller mindre alle vinduer og dører mangler foringer og listverk. Det mangler også en del listverk på vegger ved overganger mot gulv og tak.

Laminatgulvet er lagt for trangt inn mot vegger. Dette medfører at laminaten mangler bevegeslesrom og dermed kan presses sammen så gulvet for buler.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er ikke annen mulighet for ventilerings enn å åpne vinduer på stue/kjøkken.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det registreres skjeve pilarer, samt pilarer av treverk som er påkjent av høy alder. Det registreres også at enkelte pilarer er korte, og at det er etablert improvisert forhøyning på disse for å nå bjelker/bærepunkter under hytten.

Inspeksjonen er begrenset av at adkomst under hytten ikke var mulig pga at det er stedvis trangt, og at det er lagret store mender løsøre under hytten.

Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig fra hyttens ytterkanter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert da det er delvis trangt under hytten, og det er lagret så mye løsøre der at adkomst var vanskelig. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 05.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse: Lagt nytt tak, ny utlekking og nye bølgeblikklater. Også nytt undertak. Revet gammel bordkledning og lekter. Lagt ny vindpapp, ny utlekking og spikret på ny liggende bordkledning. Ny vedovn med stålrør opp i ny takhatt. Vedovn og stålrør ble montert av hytte butikken på Steinkjer i 2024. Det er satt inn 2 nye vinduer.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Noen av fundamentene under hytta er skjeve.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse: Hytte butikken på Steinkjer.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse: Det er innlagt strøm til hytta, gjort av forrige eier. Årstall er jeg usikker på, men tror rundt 2015.

Innhold

BRA-i 45 kvm: Gang, bod, rom med cinderella do, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 9 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har enkel hytteinnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er ikke etablert steke/kokesone på kjøkkenet, og det er derfor heller ikke etablert avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Overflatene er av varierende alder, men store deler er forholdsvis nye.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Anlegget fra ca. 2015 er en åpen installasjon. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

- Andre installasjoner: Det er etablert et Cinderella do.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 05.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

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

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Ny vedovn med stålrør opp i ny takhatt. Vedovn og stålrør ble montert av hyttebutikken på Steinkjer. Opplyst i egenerklæringen.

2023:

- Det er lagt nytt tak, ny utlekking og nye bølgeblikkplater. Også nytt undertak. Revet gammel bordkledning og lekter. Etterisolert, lagt ny vindpapp, ny utlekting og spikret på ny liggende bordkledning. Det er satt inn 2 nye vinduer. Alt opplyst i egenerklæringen og på befaringen.
- Det er etablert takrenner og beslag i metall.

2021:

- Bygningen har malt hovedytterdør.

2015:

- Det ble lagt inn strøm i hytta. Årstall er å regne som ca. Opplyst i egenerklæringen.

1998:

- Øvrige vinduer er fra 1998.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har en vedovn med isolert stålpipeline. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarming i spesifikke rom i dokumentene.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Anlegget er ikke kontrollert. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brannvesenet Midt IKS har ennå ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen. Varslet avtale 24.06.19, ble ikke benyttet av eier, og nytt tidspunkt har ikke blitt avtalt. Årlig avgift 500.-.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 850 000

Omkostninger kjøper

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

22 640 (Omkostninger totalt)

39 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

872 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

889 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

892 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 2 381 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 884,67

Renovasjon fritidsbolig - steinkjer: kr 996,68

Årlig avgift feiing og tilsyn: kr 500,00

Totalt: kr 2381,35

Eiendomsskatt

Kr 884 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 480, bruksnummer 1, festenummer 44 i Steinkjer kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "bygging av hytte og uthus på hyttetomt nr. 5, Henningvatnet", datert 23.06.1977.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tilbygg til hytte på v/Henningvatnet - 480/1/44", datert 15.04.1997.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Det er adkomst via privat bomveg, før man må gå i 5-10 min fra parkering før man kommer fram til hytten.

Tilknytning vann: Det er ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp: Hytten er ikke tilknyttet avløp.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037), ikrafttredelse 17.12.2025. 300 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt fritidsbebyggelse, Nåværende med områdenavn LSF.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 47 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse
1 250 Digital annonsering
7 000 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 050 Utlegg festeinfo Statskog
3 900 Utlegg fotograf
9 815 Utlegg takst/tilstandsrapport, faktura 76013431
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 105 425

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

26.03.2026







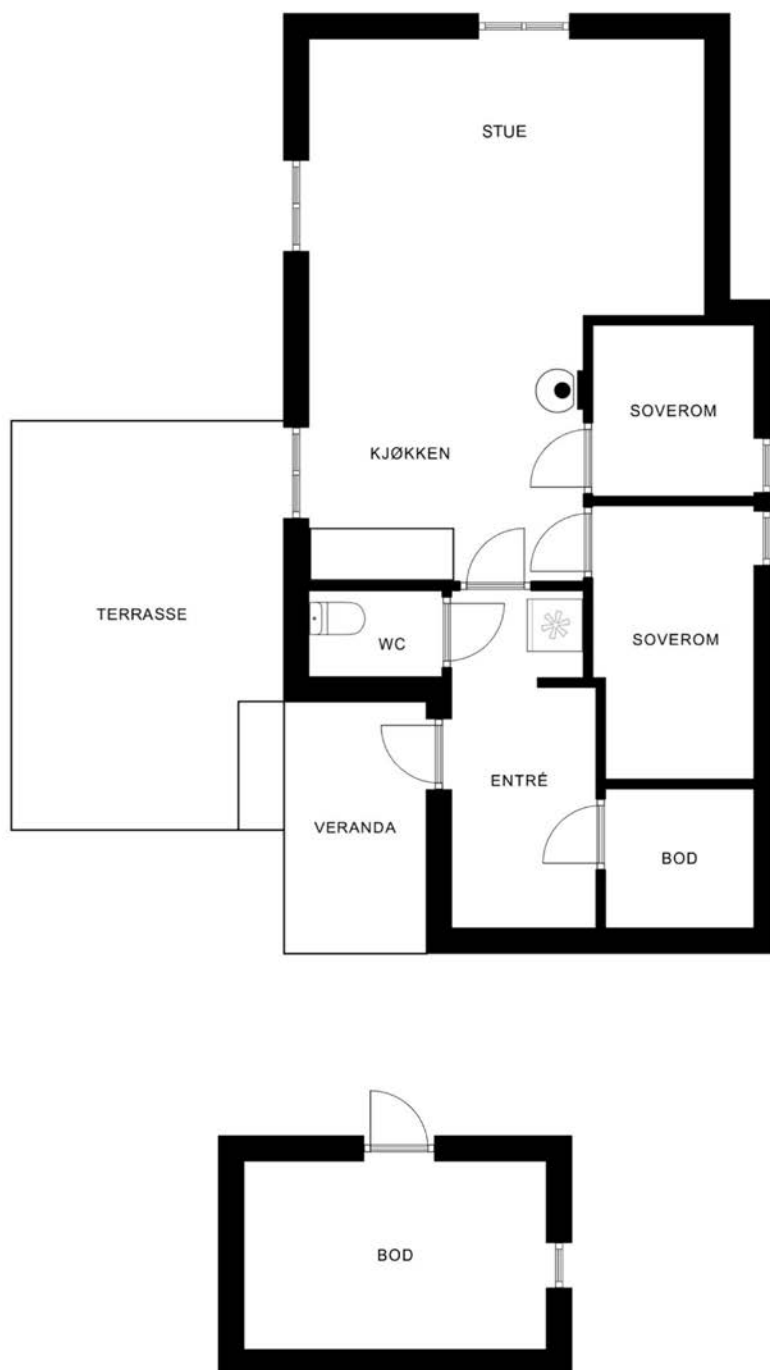








Plantegning

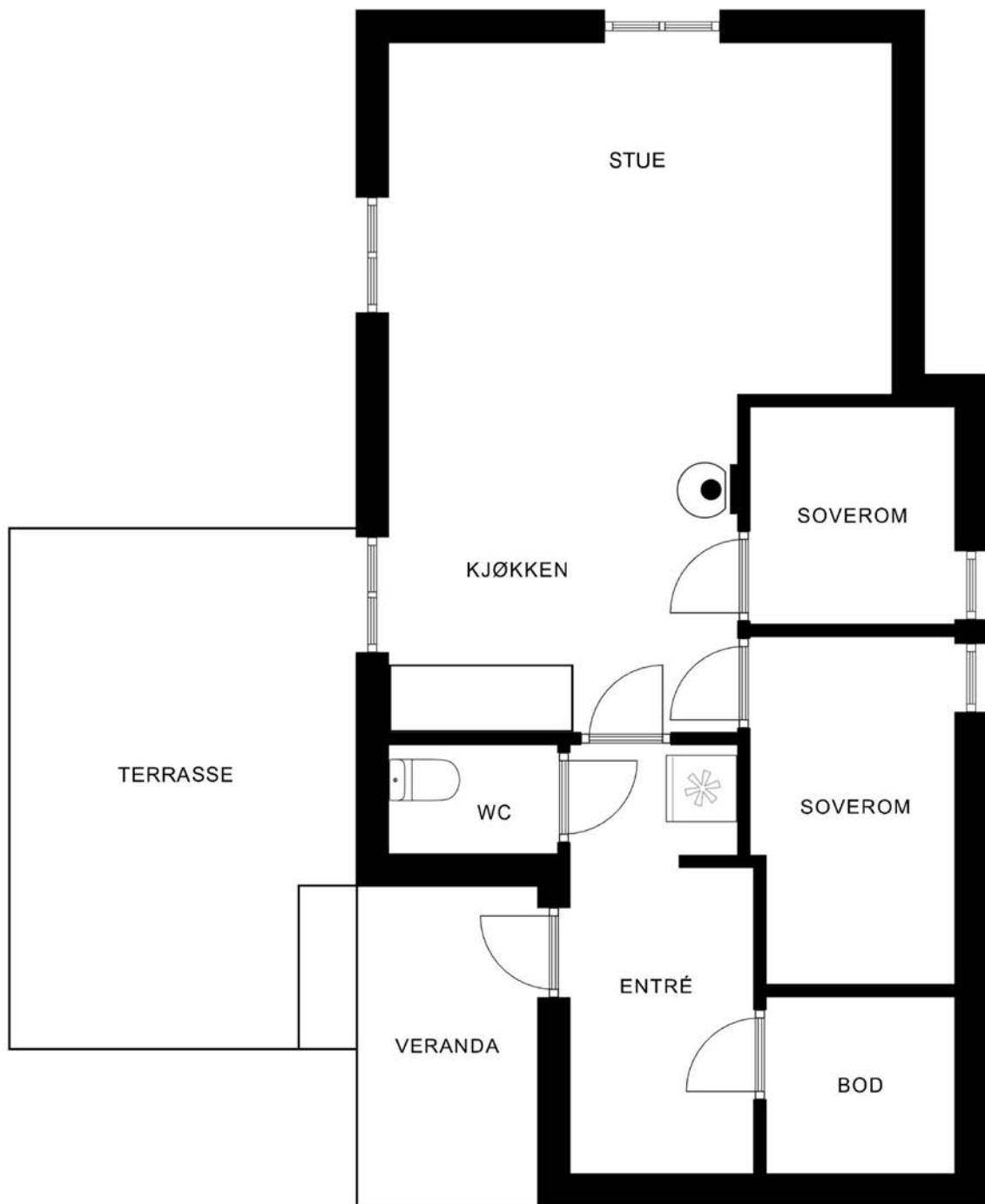


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

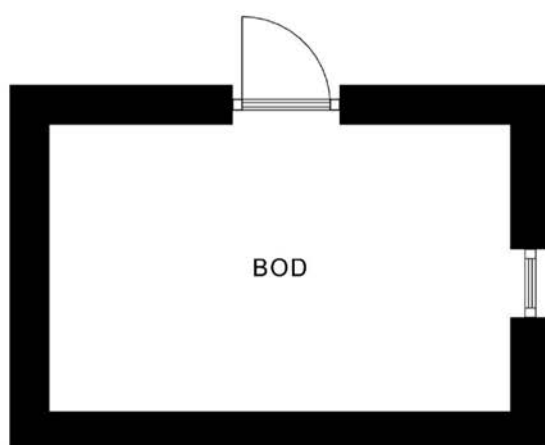


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 480, bnr. 1, fnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1197

Referansenummer: WP1875

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52601742



Norconsult 

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

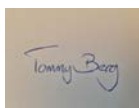
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i ca 1970.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er etablert takstige.
Det er etablert takrenner og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Det opplyses om at det i 2023 ble etterisolert, lagt ny vindpapp, ny utlekting og ny bordkledning. Selve konstruksjonen er fra byggeår.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Deler av hytten har åpen himling, og det er over loft deler av hytten.
Det er en enkel åpning i himlingen som er dekket med treverk, og en overliggende metallplate og isolasjon. Inspeksjonen er begrenset til underliggende himling og det som er synlig ved å løfte opp metallplaten og isolasjonen for å se opp på loftet stående på en stol.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble montert nye vinduer på soverommene i 2023. Vinduene har produksjonsdato fra 2022.
Øvrige vinduer er fra 1998.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Overflatene er av varierende alder, men store deler er forholdsvis nye.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, en stubbeloftskonstruksjon.
Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert da det er delvis trangt under hytten, og det er lagret så mye løsøre der at adkomst var vanskelig.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Innvendig har boligen furu fyllingsdør og malt fyllingsdør.
Dørene er av varierende alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel hytteinnredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Noe justering av dører må påregnes.
Det er ikke etablert steke/kokesone på kjøkkenet, og det er derfor heller ikke etablert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert et Cinderella do.
Dette er ikke funksjonstestet, og må funksjonstestes når det er mulig.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang.
Åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Hytten er oppført på pilarer av tre.
Hytten står på en svakt skrånende naturtomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegninger undertegnede har mottatt er det nå foretatt endringer. Det er tatt litt av en bod for å utvide det ene soverommet, samt vindfang er utvidet med det som er tegnet inn som en av bodene. Dette medfører at det er utført bruksendringer, og det er søknadspliktige tiltak.
Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.

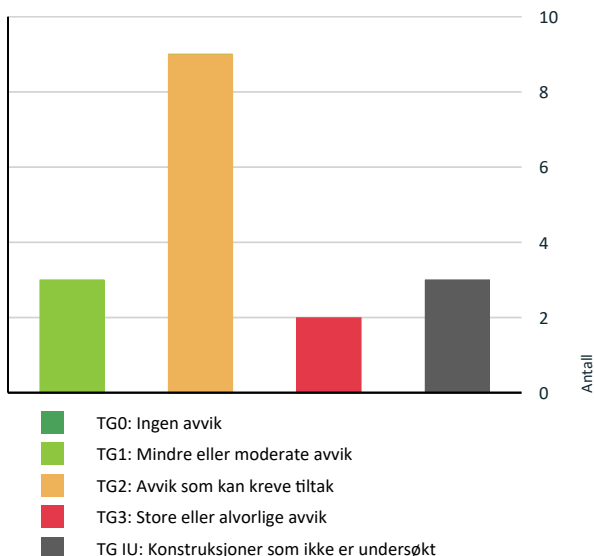
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

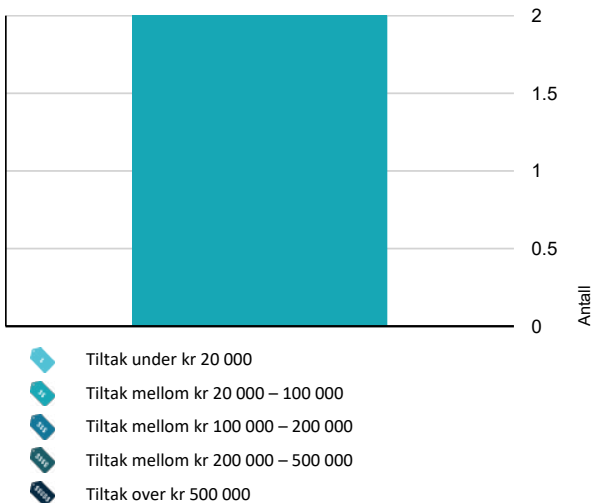
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

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

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Taktekkingen er opplyst skiftet i 2023, og det skulle da vært montert snøfangere. Dette er bevisst valgt bort da det er ønskelig at snø skal skli av taket på hytten.

Taknedløp er ikke montert.

Beslag på inngangspartidelen av terrassen er lagt utenpå underbordene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert da det er delvis trangt under hytten, og det er lagret så mye løsøre der at adkomst var vanskelig. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

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

Det er stedvis registrert mangelfull musetetting.

Ny kledning på gavlvegg mot uthus/bod ser ut til å være lagt direkte utenpå den gamle kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Yttertaket har nedbøying.

Det registreres mindre skjevheter på yttertak.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noen bruksmerker og det mangler en innfestingsskrue til dørvrider.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av terrassen er synlige i front, og på sidene, men en fullverdig inspeksjon var ikke mulig.

På synlige deler registreres det skjevheter og betydelig slitasje pga alder og værpåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut i fra det som er synlig, og andre avvik kan ikke utelukkes.

Det registreres at bæringen i front ikke er fagmessig utført. Dårlig fundamentering og enkel innfesting av stolper på drager uten underliggende støtte.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en god del uferdige overflater. Det mangler stedvis noe panel, og mer eller mindre alle vinduer og dører mangler foringer og listverk. Det mangler også en del listverk på vegger ved overganger mot gulv og tak.

Laminatgulvet er lagt for trangt inn mot vegger. Dette medfører at laminaten mangler bevegelsesrom og dermed kan presses sammen så gulvet for buler.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

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

Det er ikke annen mulighet for ventilering enn å åpne vinduer på stue/kjøkken.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres skjeve pilarer, samt pilarer av treverk som er påkjent av høy alder. Det registreres også at enkelte pilarer er korte, og at det er etablert improvisorisk forhøyning på disse for å nå bjelker/bærepunkter under hytten. Inspeksjonen er begrenset av at adkomst under hytten ikke var mulig pga at det er stedvis trangt, og at det er lagret store mender løsøre under hytten. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig fra hyttens ytterkanter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeår er å anse som ca. Årstall som er satt er basert på at tomten er opplyst etablert i 1969 på norges eiendommer.

Anvendelse

Fritid

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Det ble lagt inn strøm i hytta. Årstall er å regne som ca. Opplyst i egenerklæringen.
2023	Modernisering	Det er lagt nytt tak, ny utlekking og nye bølgeblikkplater. Også nytt undertak. Revet gammel bordkledning og lekter. Etterisolert, lagt ny vindpapp, ny utlekting og spikret på ny liggende bordkledning. Det er satt inn 2 nye vinduer. Alt opplyst i egenerklæringen og på befaringen.
2024	Modernisering	Ny vedovn med stålrør opp i ny takhatt. Vedovn og stålrør ble montert av hyttebutikken på Steinkjer. Opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er etablert takstige.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner og beslag i metall.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Taktekkingen er opplyst skiftet i 2023, og det skulle da vært montert snøfangere. Dette er bevisst valgt bort da det er ønskelig at snø skal skli av taket på hytten.

Taknedløp er ikke montert.

Beslag på inngangspartidelen av terrassen er lagt utenpå underbordene.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp må monteres.

Beslag på terrasse ved inngangsparti bør flyttes bak underbordene.

Det skal i utgangspunktet monteres snøfangere for å tilfredsstille krav til personsikkerhet, men om dette gjøres må dimensjoneringen av takkonstruksjonen kontrolleres mtp at den da må tåle belastningen av at snø blir liggende på taket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av takstige og snøfangere, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Det opplyses om at det i 2023 ble etterisolert, lagt ny vindpapp, ny utlekting og ny bordkledning. Selve konstruksjonen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er stedvis registrert mangelfull musetetting.

Ny kledning på gavlvegg mot uthus/bod ser ut til å være lagt direkte utenpå den gamle kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musetetting der dette mangler.

Det bør etableres bedre lufting av kledningen der det er brukt museklosser.

Det bør kontrolleres om ny kledning er lagt direkte på gammel kledning. Det vil i såfall ikke være en optimal løsning om det er gjort, og det bør da vurderes om kledningen bør tas av då man får bort gammel underliggende kledning før ny kledning monteres igjen.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Deler av hytten har åpen himling, og det er over loft deler av hytten.

Tilstandsrapport

Det er en enkel åpning i himlingen som er dekket med treverk, og en overliggende metallplate og isolasjon. Inspeksjonen er begrenset til underliggende himling og det som er synlig ved å løfte opp metallplaten og isolasjonen for å se opp på loftet stående på en stol.

Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

Det registreres mindre skjevheter på yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet over tid for å se om skjevheten øker.

Behov for tiltak for å rette opp og forsterke takkonstruksjonen på sikt kan ikke utelukkes.

Loftet må kontrolleres nærmere når det er mulig.

Luke med stige anbefales etablert.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble montert nye vinduer på soverommene i 2023. Vinduene har produksjonsdato fra 2022.

Øvrige vinduer er fra 1998.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen bruksmerker og det mangler en innfestingsskrue til dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Manglende skrue til dørvrider må monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av terrassen er synlige i front, og på sidene, men en fullverdig inspeksjon var ikke mulig.

På synlige deler registreres det skjevheter og betydelig slitasje pga alder og værpåkjenning. Tilstandsgrad er satt ut i fra det som er synlig, og andre avvik kan ikke utelukkes.

Det registreres at bæringen i front ikke er fagmessig utført. Dårlig fundamentering og enkel innfesting av stolper på drager uten underliggende støtte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Skjevheter bør rettes opp.

Det må påregnes en del vedlikehold og utskiftninger.

Bæringen på terrassen må påregnes utbedret.

En fullverdig inspeksjon må utføres når terrassen er snøfri, og behov for tiltak ut over nevnte tiltak kan ikke utelukkes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflatene er av varierende alder, men store deler er forholdsvis nye.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en god del uferdige overflater. Det mangler stedvis noe panel, og mer eller mindre alle vinduer og dører mangler foringer og listverk. Det mangler også en del listverk på vegger ved overganger mot gulv og tak.

Laminatgulvet er lagt for trangt inn mot vegger. Dette medfører at laminaten mangler bevegelsesrom og dermed kan presses sammen så gulvet for buler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater, foringer og listing må ferdigstilles.

Avstand mellom vegger og laminatgulv bør økes. Monteringsanvisning har informasjon om hva som er tilstrekkelig avstand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, en stubbeloftskonstruksjon. Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert da det er delvis trangt under hytten, og det er lagret så mye løse der at adkomst var vanskelig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert da det er delvis trangt under hytten, og det er lagret så mye løse der at adkomst var vanskelig. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Undersiden av bjelkelaget må kontrolleres når det er mulig.

Kostnadsoverslaget gjelder kun for en oppretting av bjelkelaget ved oppjekking av bærepunkter under hytten, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpip og vedovn.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malt fyllingsdør. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel hytteinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Noe justering av dører må påregnes.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert steke/kokesone på kjøkkenet, og det er derfor heller ikke etablert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke annen mulighet for ventilering enn å åpne vinduer på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert et Cinderella do.
Dette er ikke funksjonstestet, og må funksjonstestes når det er mulig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015 Årstall er å regne som ca.

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

Ja Eier opplyste på befaringen at anlegget er montert av NTE.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Anlegget er opplyst etablert i ca 2015.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med tanke på manglende dokumentasjon og registrerte avvik anbefales det gjennomført en el-kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten er oppført på pilarer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjeve pilarer, samt pilarer av treverk som er påkjent av høy alder. Det registreres også at enkelte pilarer er korte, og at det er etablert improvisorisk forhøyning på disse for å nå bjelker/bærepunkter under hytten. Inspeksjonen er begrenset av at adkomst under hytten ikke var mulig pga at det er stedvis trangt, og at det er lagret store mender løsøre under hytten. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig fra hyttens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En oppretting av skjeve pilarer må utføres.

Enkelte pilarer bør vurderes skiftet pga slitasje og/eller at de er for korte.

En nærmere kontroll av pilarer lengre inn under hytten anbefales utført for å utelukke uoppdagede avvik.

Terengforhold

Beskrivelse

Hytten står på en svakt skrånende naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

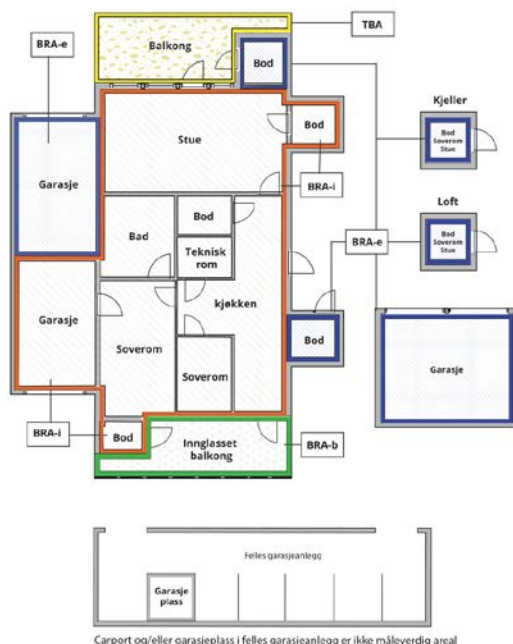
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45			45	19
SUM	45				19
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, rom med cinderella do, stue/kjøkken		

Kommentar

Terrasse/balkongarealet er å regne som ca da terrassen var dekket av snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegninger undertegnede har mottatt er det nå foretatt endringer. Det er tatt litt av en bod for å utvide det ene soverommet, samt vindfang er utvidet med det som er tegnet inn som en av bodene. Dette medfører at det er utført bruksendringer, og det er søknadspliktige tiltak.
Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Det opplyses forøvrig om at deler av hytten er under oppussing innvendig, men dette er ikke fullført, så en del overflater, foringer og listverk er ikke ferdigstilt.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Bjørn Tore Richstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	480	1	44	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Henningvatnet 6							
Hjemmelshaver							
Borgan Berit, Richstad Bjørn Tore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på Henningvola, ca 18 km fra Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Det er adkomst via privat bomveg, før man må gå i 5-10 min før man kommer fram til hytten.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Hytten er ikke tilknyttet avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Hytten ligger i en svakt skrånende naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bod/utedo

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel utebod. Bodene er oppført på pilarer. Bodene har vegger av treverk utvendig kledd med liggende panel, saltak dekket med metallplater, vindu med enkeltglass og en enkel tredør.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørn Tore Richstad

Berit Borgan

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Henningvatnet 6

7711 Steinkjer

5006-480/1/44/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak, ny utlekking og nye bølgeblikkplater. Også nytt undertak. Revet gammel bordkledning og lekter. Lagt ny vindpapp, ny utlekking og spikret på ny liggende bordkledning. Ny vedovn med stålrør opp i ny takhatt. Vedovn og stålrør ble montert av hytte butikken på Steinkjer i 2024. Det er satt inn 2 nye vinduer.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Noen av fundamentene under hytta er skjeve.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Hytte butikken på Steinkjer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Det er innlagt strøm til hytta, gjort av forrige eier. Årstall er jeg usikker på, men tror rundt 2015.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266603

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

184989859

Gårdsnummer

480

Bruksnummer

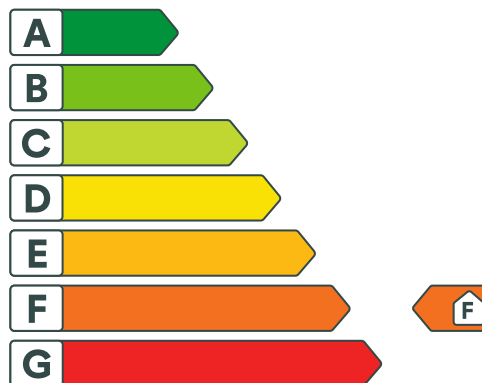
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1970

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

410,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

511,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 622 kWh



Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	480	Bruksnr.	1	Festenr.	44	Seksjonsnr.	
Adresse	Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	884,67 kr
Renovasjon	996,68 kr
Sum	1 881,35 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon fritidsbolig - Steinkjer	25%	1 ab	1250.00	1/1	0 %	1 250,00 kr	416,66 kr
					Sum	1 250,00 kr	416,66 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	480	Bruksnr.	1	Festenr.	44	Seksjonsnr.	
Adresse	Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	480	Bruksnr:	1	Festenr:	44	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER						
Dato:	03.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 9029590
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 480
Bruksnr: 1
Festenr: 44
Seksjonsnr: 0

Adresse: Henningvatnet 6, 7711 Steinkjer

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Brannvesenet Midt IKS har ennå ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen. Varslet avtale 24.06.19, ble ikke benyttet av eier, og nytt tidspunkt har ikke blitt avtalt.

Årlig avgift 500.-.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Statskog Sf;
Postboks 174 Søbakken
2402 Elverum

Vår referanse:
1708260060

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger
Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
03.03.2026

**Salg av Henningvatnet 6, 7711 Steinkjer,
gnr. 480, bnr. 1, fnr. 44 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Berit Borgan og Bjørn Tore Richstad**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2.099,- kroner Forfallsdato: Januar

Neste avtalte regulering: 2027

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2026

Avtalt utløp av festekontrakten: 07.05.2054

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Ikke mulig

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 3900,- kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Fakturaer

+ kr. 1.050,- for
innhenting

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer

74 21 30 00

E-post

kontrakt@statskog.no

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy

Medhjelper

susanne.kongensoy@aktiv.no

Kontaktinformasjon:
Statskog SF Elverum
Postboks 174 Søbakken
2402 Elverum

kontrakt@statskog.no
Telefon 74 21 30 00, tastevalg 2



INFORMASJON TIL FESTER VED OVERFØRING AV FESTEKONTRAKT

Overføring av festekontrakt

Ved arv/skifte eller salg av bygg på festet/leid grunn er det behov for å overføre festekontrakten til den eller de som skal bli ny eier av bygget. Festekontrakten har ofte bestemmelser om overføring av rettigheten. Statskog skal, som grunneier og bortfester, normalt samtykke til slik transport av festerett.

Ved overføring av festerett sendes nødvendige fullmakter, originalt skjøte og/eller kopi av (u)skifteattest til:

Statskog SF, Postboks 174 Søbakken, 2402 Elverum

Innholdet i dette skrevet omtaler primært tomtefeste, men er også relevant for andre typer leie av grunn.

Tomtefesteloven

Tomtefesteloven § 17 gjelder overføring av festerett. Fester har rett til å føre festeretten over til en annen så langt ikke annet følger av det som er avtalt eller av festeformålet. Fester plikter å varsle bortfester/grunneier om hvem festeretten skal overføres til.

Tomtefesteloven har ulike regler for feste av tomt til bolighus/fritidshus og feste av tomt til andre festeformål.

Lenke til tomtefesteloven: [Lov om tomtefeste - Lovdata](#)

Endret leieformål eller endret bruk av tomten

Statskog gjør oppmerksom på at overføring av bygg på festetomt kan føre til en endring av festeformålet. For eksempel: Bygg på festet grunn selges fra en privatperson til et foretak, en organisasjon eller en offentlig eier. Aktuelt regelverk og vilkår for leie av tomten kan da bli endret, bl.a. med tanke på festeavgiftens størrelse, regulering av festeavgiften og ev. adgang til å innløse tomten. Det kan bli aktuelt å inngå en ny festekontrakt på oppdaterte vilkår med ny eier av bygg.

Hvis bruk av tomten eller plassering av bygg avviker fra forutsetningene, kan det også være aktuelt å endre leiekontrakten eller opplysningene i matrikkelen.

Tinglysing

Mange (feste)kontrakter er ikke tinglyst. Statskog anbefaler tinglysing av avtalen om leie av grunn. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av avtalen mellom fester og Statskog. Ved opptak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning.

Ved tinglysing av festekontrakt må tomten først være registrert i matrikkelen og grunnboken, som er de offentlige registrene over eiendom i Norge. Statskog kan være behjelpelig med å kartlegge status for den aktuelle tomten og bestille slik matrikulering hos kommunen.

Kostnader

For arbeidet med overføring av (feste)kontrakten og eventuell saksbehandling mot kommune/Kartverket vil Statskog fakturere sakskostnader etter gjeldende satser. I tillegg kommer gebyr for kommunens saksbehandling og kostnad ved eventuell tinglysing.

Informasjon om festekontrakter, overføring av festerett og tinglysing på Kartverket og Statskogs nettsider:

[Tomtefeste | Kartverket.no](#)

[Tomtefeste | Eiendom | Statskog](#)

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	FJELLHEIM	Beregnet areal	0
Etablert dato	02.07.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Førr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	480/1, 480/1/2, 480/1/3, 480/1/4, 480/1/6, 480/1/7, 480/1/8, 480/1/9, 480/1/10, 480/1/11, 480/1/12, 480/1/13, 480/1/14, 480/1/15, 480/1/16, 480/1/17, 480/1/18, 480/1/19, 480/1/20, 480/1/21, 480/1/22, 480/1/23, 480/1/24, 480/1/25, 480/1/26, 480/1/27, 480/1/28, 480/1/29, 480/1/30, 480/1/31, 480/1/32, 480/1/33, 480/1/34, 480/1/35, 480/1/36, 480/1/37, 480/1/38, 480/1/39, 480/1/40, 480/1/41, 480/1/43, 480/1/44, 480/1/45, 480/1/46, 480/1/47, 480/1/48, 480/1/49, 480/1/50, 480/1/51, 480/1/52, 480/1/53, 480/1/54, 480/1/55, 480/1/56, 480/1/57, 480/1/58, 480/1/59, 480/1/60, 480/1/61, 480/1/62, 480/1/63, 480/1/64
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	480/1, 480/1/2, 480/1/3, 480/1/4, 480/1/6, 480/1/7, 480/1/8, 480/1/9, 480/1/10, 480/1/11, 480/1/12, 480/1/13, 480/1/14, 480/1/15, 480/1/16, 480/1/17, 480/1/18, 480/1/19, 480/1/20, 480/1/21, 480/1/22, 480/1/23, 480/1/24, 480/1/25, 480/1/26, 480/1/27, 480/1/28, 480/1/29, 480/1/30, 480/1/31, 480/1/32, 480/1/33, 480/1/34, 480/1/35, 480/1/36, 480/1/37, 480/1/38, 480/1/39, 480/1/40, 480/1/41, 480/1/43, 480/1/44, 480/1/45, 480/1/46, 480/1/47, 480/1/48, 480/1/49, 480/1/50, 480/1/51, 480/1/52, 480/1/53, 480/1/54, 480/1/55, 480/1/56, 480/1/57, 480/1/58, 480/1/59, 480/1/60, 480/1/61, 480/1/62, 480/1/63, 480/1/64
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.11.2011 01.11.2011			480/1, 480/1/44
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	20.11.2009 20.11.2009			480/1, 480/1/44

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7091904.38	632524.37		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RICHSTAD BJØRN TORE F060673*****	Fester (F) 1/2	Malisvegegen 7 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
BORGAN BERIT	Fester (F)	Malisvegegen 7	Bosatt (B)

F181174*****	1/2	7713 STEINKJER
Statskog SF S966056258	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS

Adresse

Vegadresse: Henningvatnet 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7711 STEINKJER	Kirkesogn	09150404 Henning
Grunnkrets	102 Skarpnes	Tettsted	
Valgkrets	6 Henning		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184989859		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	184989859	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.08.1997
3	185085465		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184989859: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Henningvatnet 6	-	480/1/44	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0

2: Bygningsendring 184989859-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.08.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammeinstallatelse	15.04.1997	09.05.1997	
Igangsettingstillatelse	01.06.1997	09.05.1997	
Tatt i bruk	01.08.1997	09.05.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Henningvatnet 6	-	480/1/44	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygning 185085465: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	480/1/44	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	0	0

4401/77.

BS/Tr.

Olav Aalberg,

7710 Sparbu.

Hyttetomt nr. 5, Henningvatnet, bygging av hytte og uthus.

Deres søknad mottatt 25.5.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningeråds møte 21. juni 1977 (sak 651/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Bygningerådet godkjenner søknaden om bygging av hytte på følgende vilkår:

1. Det skal være stående panel som vist på tegninger.
2. Takvinkel skal være 20°.
3. Avfall skal fjernes eller nedgraves på en måte som helserådet til enhver tid kan godkjenne. "

Dette til orientering .-

Steinkjer, den 23. juni 1977.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Statens skoger.



STEINKJER KOMMUNE
Teknisk etat
Bygnings- og oppmålingsavdelingen

Jan Ove Løkset
Håhammarbrantene 34

4045 HAFRSFJORD

Vår ref:
97/01833-3/OGO

Arkiv
480/1/44 L42

Deres ref:

Dato:
15.04.97

v/HENNINGVATNET - 480/1/44 - TILBYGG HYTTE - GODKJENT

Det vises til melding vedrørende tilbygg til hytte mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 14.02.97.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Varsel i henhold til plan- og bygningslovens § 94 er sendt til Statsskog. Det er ikke kommet merknader til varslet og frist for merknader er gått ut.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 840,-. Jfr gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen


Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

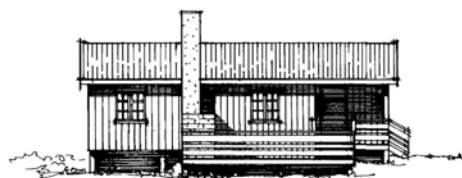

Oddvar Govasmark
avd.ingeniør

Statsskog Trøndelag/Møre Haakon VII's gate 27A 7041 TRONDHEIM

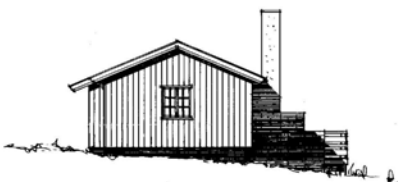
Ogndalsvn. 2
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 14 55 34
Org.nr. 840 029 212 mva

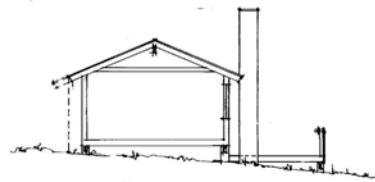
Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444



FASADE VEST



FASADE NORD



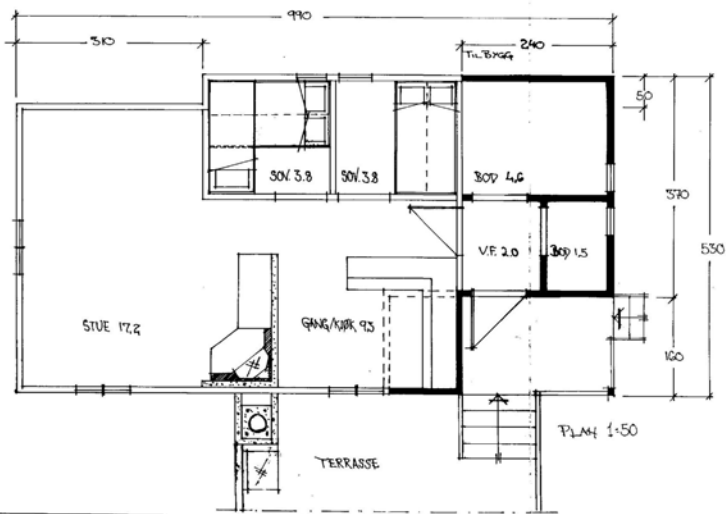
SNITT



FASADE ØST



FASADE SYD



5

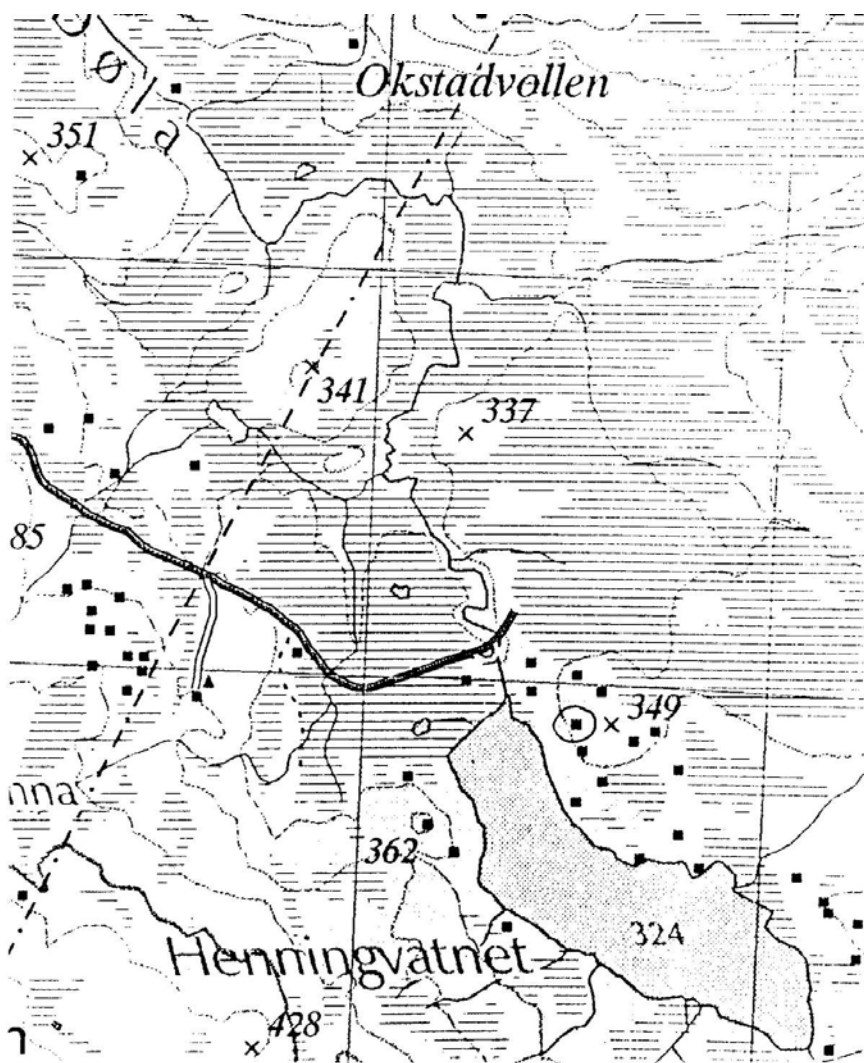
BYGGERE = ANNE LARSEN
BYGGEADRESSE: BRU STASSTADEN 1702/480/1/44

MÅLESTOKK
GRUNNPLAN: 1:50
FASADER: 1:100

FØRDELINGSPLAN:

97 : NY PIPE / LODSTED
98 : TERRASSE / GRUNNBEIDER TILBYGG
99/00: FØRDELINGS TILBYGG / NYTT TAK / NYE VINDUER

DATO: 10. FEB 97
SIGN: *[Signature]*



STEINKJER

SITUASJONSPLAN

BYGGHERRE: JAN OVE LØKSET
 BYGGADRESSE: BÅBU STATSAKMEVLING
 1702/480/1/44

skogforvaltning

Stampe

MERKNADER:

SAKSBEHANDLING:

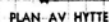
DATE:	MAL:	TEGNET AV:
-------	------	------------

GODKENT AV.

DATO:	MÅL:
	1:
	1:100

TEGNET AV:

HYTE VED: Hemminggratne
BYGGHERRE: Einar Raaberg
BOSTED: 7710 Sparbu



Sak nr. 657 p. 22
godkjent den 24/6
Konf. brev av 23/6
Børnegeråd
ref. Jølsen



UTY. KLEDNING:	<i>biggende tøvløs</i>	TAKTEKNING:	<i>slagssingel</i>
UTY. FARGE:	<i>barberant</i>	TAKFARGE:	<i>sort</i>
TAKVINKEL:	<i>20°</i>	HØYDE FUNDAMENT:	<i>lavest mulig</i>



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	480	Bruksnr.	1	Festenr.	44	Seksjonsnr.	
Adresse	Henningvatnet 6, 7711 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

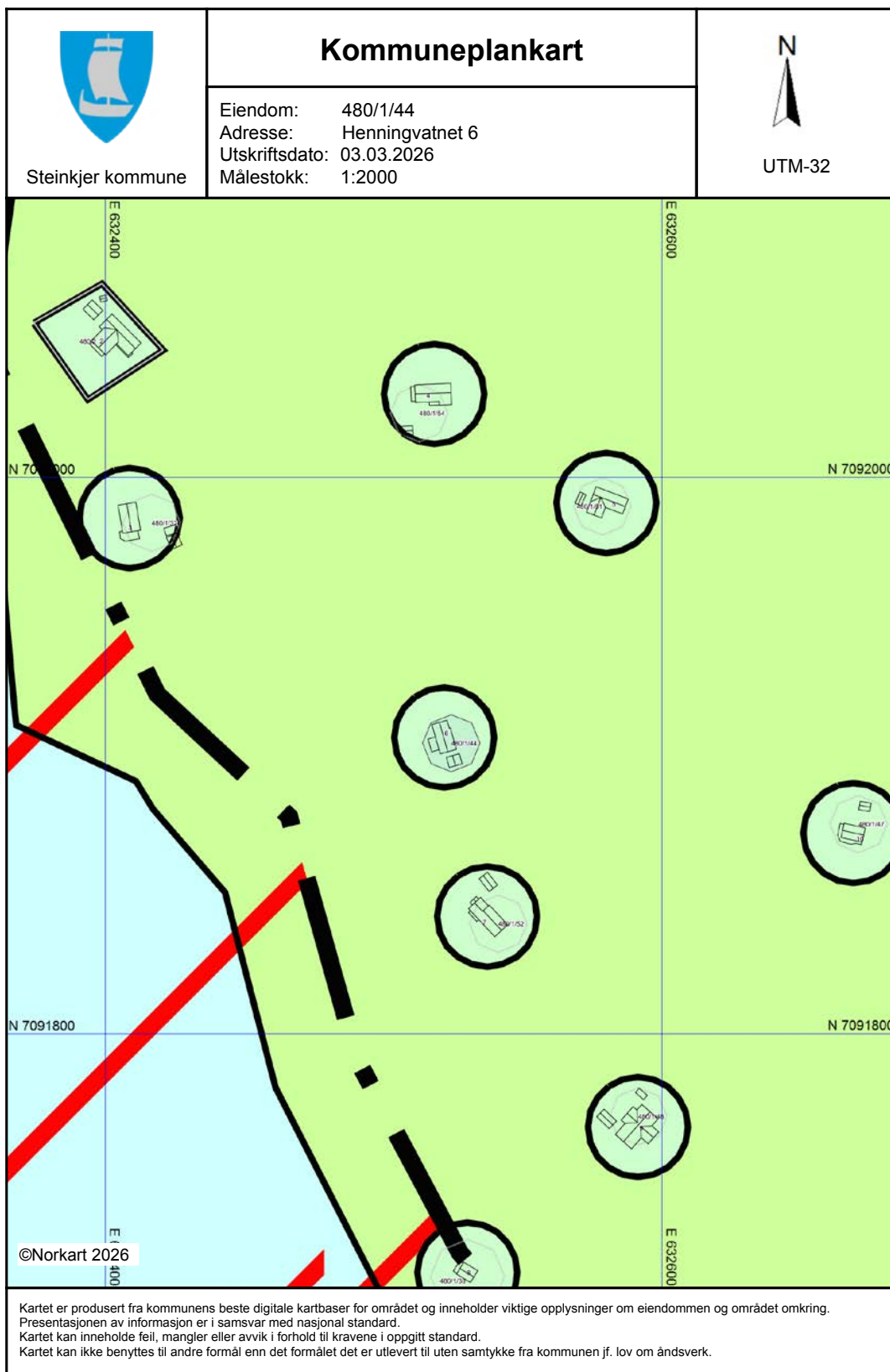
Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 300 m ² Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn LSF



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - eksisterende

 LNFR-areal, Spredtfritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Flomfare

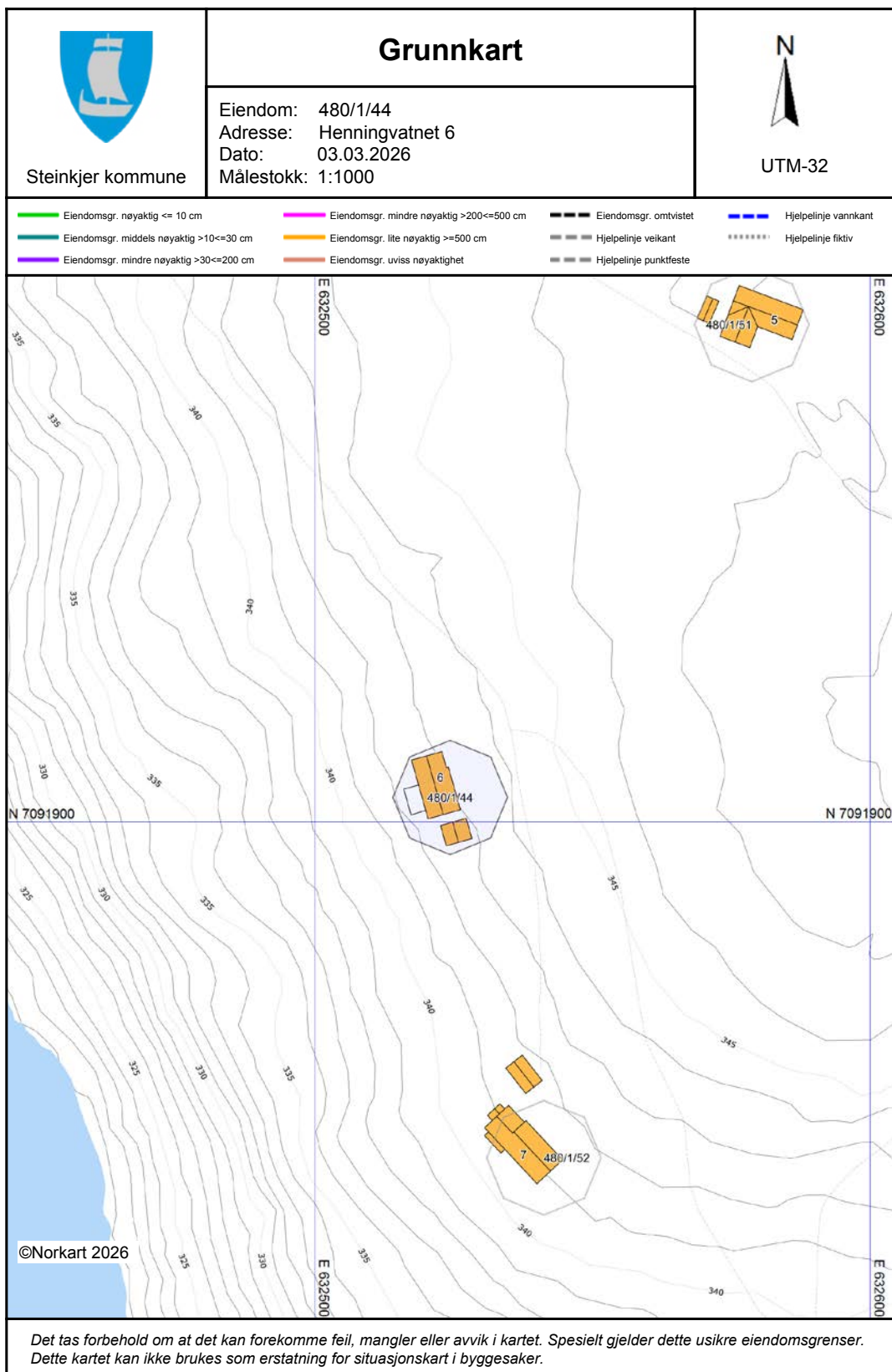
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål





Oversiktskart for eiendom 5006 - 480/1/44/



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

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Berit Borgan og Bjørn Tore Richstad		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1438948 Tinglyst: 19.12.2022 STATENS KARTVERK
Adresse Malisveien 7		
Postnr. 7713	Poststed Steinkjer	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 181174	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	480	1	44		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg- enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Røkkehus- kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
kr 730.000,-		
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 730.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
300763	Jan Ove Løkset	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
181174	Berit Borgan	☒ Ja ☐ Nei	1/2
060673	Bjørn Tore Richstad	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato 1/11-22 Sted Steinkjer

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Bjørn Tore Richestad
Berit Borgan

BJØRN TORE RICHA5TAD
BERIT BORGAN

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato _____ Sted _____

Utstedeis underskrift ⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____

Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Jan Anders Skevik

JAN ANDERS SKEVIK

Adresse

Sollergvegen 1264, 7730 Beitstad

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Jørgen Larsen Mikkelsen

JØRGEN LARSEN MIKKELSEN

Adresse

Steinvegen 8, 7716 Steinkjer

Bortfester underskrift

Samtykke som bortfester

Gjenta med blokkbokstaver

1/12-22 Elin Maurud

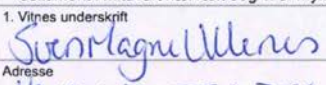
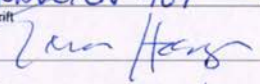
og hjemmelshaver

ELIN MAURUD

Statskog SF

Dato _____ Utstedeis underskrift _____

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁹⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato Stavanger 25.10.2022	
Fødselsnr./Org.nr. 300763	Underskrift  Gjenta med blokkbokstaver Jan Ove Løkset
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver
⁹⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver SVEN MAGNÉ ULLENES
Adresse HANASANDVEIEN 704 4150 RENNESØY	
2. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver EINAR HØEGGEN
Adresse HAMMARBREKTEVEI 30, 4045 HATRSFJORD	

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift . 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3


DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

**FESTEKONTRAKT
HYTTETOMT**

Festets nummer	Internt nummer			GAB-nummer			
	Forv.nr. 13	Eiend.nr. 50	Festenr. 53	Kommunenr. 1702	G.nr. 480	B.nr. 1	Festenr. 44
Fester	Navn Jan Ove Løkset					Fødselsnr. (11 siffer) 300763 [redacted]	
	Adresse						
	Postnr. 2340		Poststed LØTEN				
Bort-fester	Staten v/ Innherad skogforvaltning						
	Adresse Høvdingv. 10,			Postnr. 7700		Poststed Steinkjer	
Festets beliggenhet	Eiendom, sted Båbu statsallmenning					Fjellstyrenr. 13	
	Hytteområde					Allm.styrenr.	
	Kommune Steinkjer						
	Koord.system NGO	Kartplate CV 138-5-2	X-koordinat 660915		Y-koordinat 48335		
Årlig avgift m.v.	Årlig avgift, kr. 620,-		Avgiften løper fra dato 1.01.1985		Første reguleringsår 1995, jfr. pkt. 6		
	Kontrakten trer i kraft 1.01.1988		Kontrakten opphører 07.05.2054		Avløser kontrakt av 07.05.74 m/Olav Aalberg		

Festevilkår, se bakside.

SÆRVILKÅR o.a.:



Rett kopi bekreftes

Ea

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår ovenfor og på baksiden av denne kontrakt.

Sted
Steinkjer
Dato
17.06.88
For Direktoratet for statens skoger

Sted
Løten
Dato
13. juni 1988
Fester

VEND

FESTEVILKÅR:

1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktfeste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan.

Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

2. Festetid

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve feste forlenget etter tomtfestelovens regler.

3. Overføring av festeretten

Fstekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan bare overføres til ektefelle eller livsarving.

Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse.

Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester.

Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år.

~~Festeren tillates ikke delt på flere juridiske personer selv om hytte eies i fellesskap av flere.~~

4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten skriftlig samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak av vesentlig omfang rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre tiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa.

6. Festeavgift

Avgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering, dog ikke oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente. For skyldig festeavgift har bortfester panterett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomten.

7. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg m.v.

Grunnlagsinvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelse. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg til å dekke disse kostnadene.

8. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester m.h.t. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

9. Hyttevedtekter i hytteområde

Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet.

10. Kontraktsforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

11. Byggeplikt

Kontraktsforholdet opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

12. Betaling av tinglysingsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av fstekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.

Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysingseksemplar.

Nabolagsprofil

Henningvatnet 6

Høyde over havet

339 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	65.6 km
✈ Namsos lufthavn	60.9 km
🚆 Sparbu stasjon Linje R70	13.5 km
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	13.6 km
🚆 Fagerheim Linje 733	12.8 km

Avstand til byer

Steinkjer	13.9 km
Trondheim	85 km

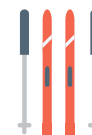
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Sannan Steinkjer	13 km
🚗 Recharge St1 Steinkjer	13.1 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 180 m
- 122 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Heggåsåsen alpinbakke
- Avstand til nærmeste bakke: 14.9 km
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

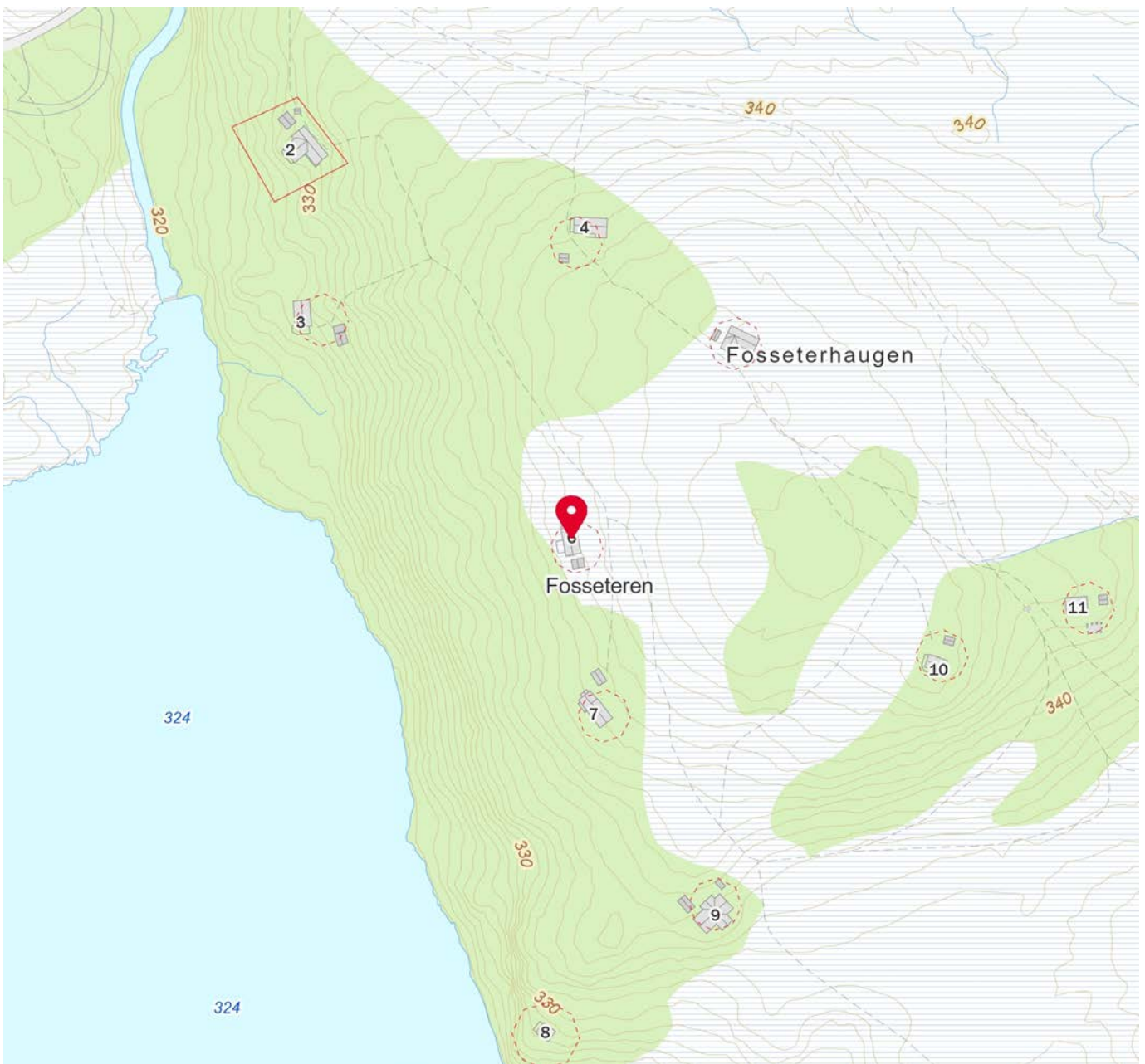
Solheim Rideleir	6.5 km
Steinkjer Racingpark	10 km
Steinkjer Golfklubb	13.2 km
Dampsaga Bad og Kulturhus	14.4 km
Bowling 1 Steinkjer	14.4 km

Sport

⚽ Poengtrøa grasbane Fotball	5.5 km
⚽ Skarpnes skole ballbinge Ballspill	5.7 km
🏊 Motus Treningssenter	13.2 km
🏊 3T-Steinkjer	13.6 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	13.1 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	13.5 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Henningvatnet 6
7711 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre