

aktiv.



Setervikvegen 27, 7730 BEITSTAD

**Nyere og moderne familiehytte på Sør-Beitstad med gode sol- og utsiktsforhold | Bilveg helt frem | 3 soverom**



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 4 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 398 490,-  
**Selger:** Bjørn Aakre  
Nina Malmo Aakre

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 86/91 kvm  
**Tomtstr.:** 1198.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 457, bnr. 45  
**Oppdragsnr.:** 1708240255

# Nyere og moderne familiehytte på Sør-Beitstad med gode sol og utsiktsforhold

Velkommen til Setervikvegen 27 - en idyllisk hytteperle med en svært attraktiv beliggenhet i Setervika på Sør-Beitstad.

Denne flotte hytta har tre romslige soverom, en moderne, åpen stue- og kjøkkenløsning som innbyr til hygge og samvær. Uteområdene er like imponerende, med steinlagt innkjøring og gårds plass som gir et stilrent førsteinntrykk. Terrassen strekker seg rundt hytta hvor de fantastiske sol- og utsiktsforholdene kan nytes.

Verdt å merke seg:

- Lekker hytte fra 2019
- Alt på ett plan
- Upåklagelige sol- og utsiktsforhold
- Terrasse rundt hele hytta
- Påkostet materialvalg
- Medfølgende jacuzzi

Velkommen til en trivelig visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	52
Energiattest .....	57
Kommunale avgifter .....	63
Kommunal tilknytning .....	64
El-rapport Tensio .....	65
Feierapport .....	66
Ferdigattest .....	67
Bygningsskisse .....	68
Planstatus .....	72
Grunnkart .....	74
Matrikellrapport .....	75
Reguleringsplan .....	77
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 130 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom Teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Lager rom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av takoverbygget balkong mot nord/vest står noe over på naboeiendommen. Det er ikke fremvist skriftlig avtale.

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1198.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1198 kvm.

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

**Beliggenhet**

Ca 15 km fra Steinkjer sentrum. Nyere hytte, panorama utover sjøen. Ligger i et mindre hyttefelt i Sør-Beitstad, romslige eiendoms-tomter

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Offentlig kommunikasjon**

Fly: Trondheim Værnes

Fly: Namsos lufthavn

Tog: Steinkjer stasjon Linje F7, R70

Buss: Sætervika 8, Linje 732

**Bygningssakkyndig**

Vidar Nordgård

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid med bad når hytte var under bygging.

Arbeid utført av: Rørtek Steinkjer

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattest Steinkjer kommune

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt arbeid med el utført av semi elektro. Ny bygg 2019

Arbeid utført av: Semi elektro

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Randonfrie masser i grunn

Radonmåling

År: 2019

Verdi: 0

### **Innhold**

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.

Sekundærrom 1. etasje: Teknisk rom.

### **Standard**

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme.

Teknisk rom: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Bereder, rørfordelingsskap, sikringsskap, stoppekran og vannmåler rørfordelerskap for vannbåren varme, opplegg for vaskemaskin.

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt panel og stålplate på vegg over benk på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og mikroovn.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Soverom 1: Laminat på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel i himling. Gulvvarme. Durgoventil med luke i vegg.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør og vest: Oppsummering:  
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er krav til rekkverk på deler av markterrasse mot nord/vest. Rekkverket blir målt til 52 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

Det må etableres rekkverk på markterrasse der avstand er over 50 cm ned til terreng for å lukke avviket.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/vest: Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Deler av balkong har rekkverket som blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

Det må etableres rekkverk iht forskriftskrav på 100 cm der rekkverk er for lavt for å lukke avviket.

Utstyr på tak, Oppsummering:

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige, dette anbefales montert for å lukke avviket selv om det er kun svak helning på pipe og lett adkomst.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold har fått TG3 i tilstandsrapporten utført av Vidar Nordgård, datert: 26.09.2024

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På egen gårds plass

## **Forsikringsselskap**

Storebrand

## **Polisenummer**

2881646

## **Diverse**

Brøyting og strøing utføres av bonde. Vi er 5 som deler på det. Ca 1000.- pr vinter Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

# Energi

## **Oppvarming**

Elektrisk og Ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Varme i stue/ kjøkken og soverommene er vannbåren varme som går fra varmvannstank som er dobbelmantlet

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 05.09.24.

Anmerkninger som er registrert:

1. Stål skorsteinen, Jøtul NVI 2000 Venti, er ikke kontrollert i tak-gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.

2. Til informasjon: Slokkemiddel (skum) er datert 2018 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år.

Årlig avgift 428.-.

## **Energikarakter**

D

## **Energifarge**

Oransje

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og



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

## Økonomi

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

Kr 4 290 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 753

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 490

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 937 500

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Vannavgift**

Kr 1 384

### **Vannavgift år**

2024

### **Tilbud lånefinansiering**

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

finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 457, bruksnummer 45 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/457/45:

31.08.2015 - Dokumentnr: 786919 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:457 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 21177 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:457 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 769086 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:457 Bnr:45

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.10.2019.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.10.2019.

### **Vei, vann og avløp**

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

Felles kloak som tømmes av Steinkjer kommune inngår i kommunale avgifter.

### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 290 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

107 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

108 490 Omkostninger totalt  
123 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
126 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 398 490 Totalpris. inkl. omkostninger  
4 413 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
4 416 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 108 490

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 1875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5740,-. Utleggene omfattertinglysningsgebyr pantedokument, fotograf og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

01.10.2024



























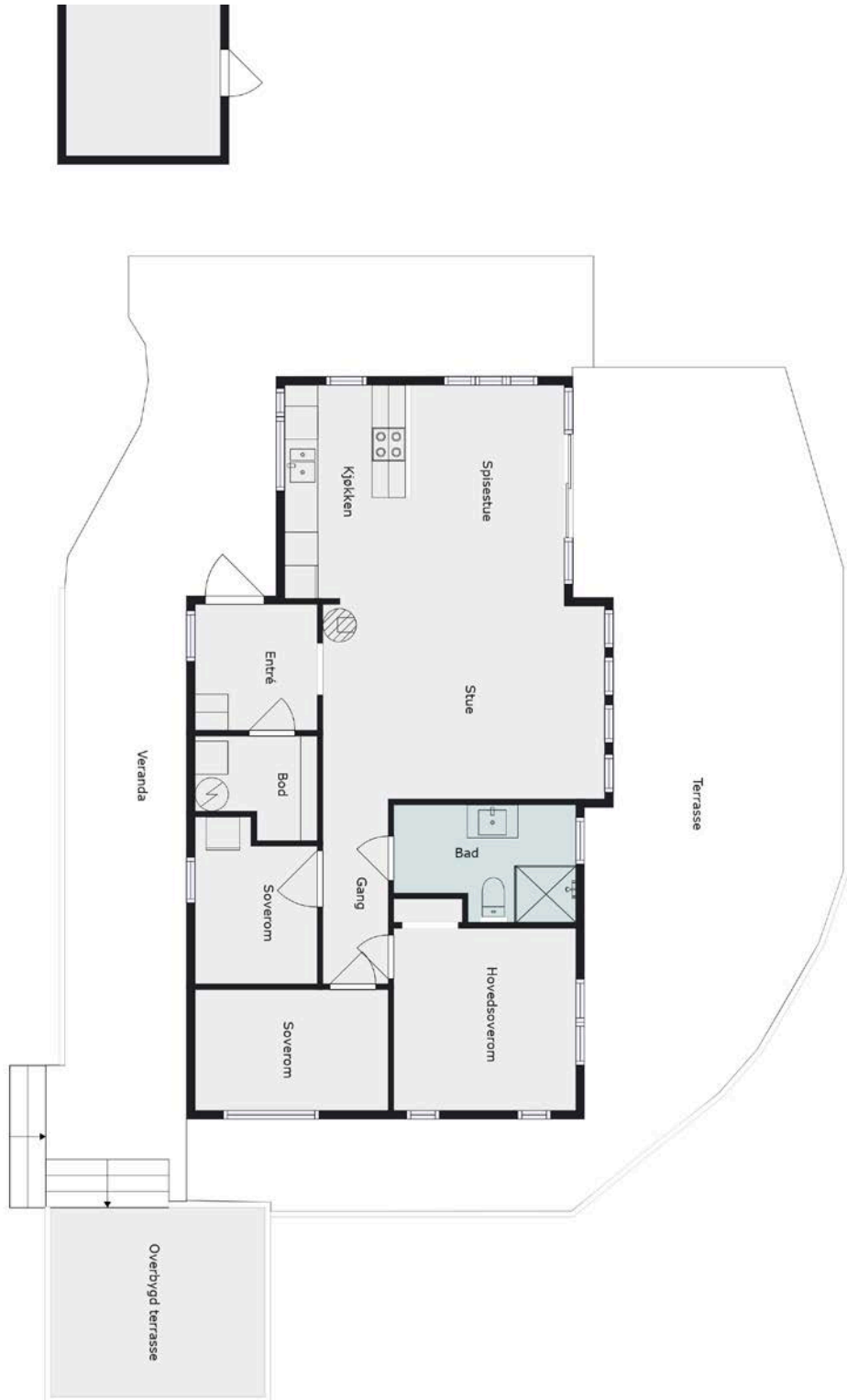








# Vedlegg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Setervikvegen 27 7730 BEITSTAD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2019

BRA: 86 m<sup>2</sup>

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

21

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 457 BNR: 45

Vidar Nordgård  
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com  
46978350

Setervikvegen 27  
7730 Beitstad



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23165>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør og vest

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er krav til rekkverk på deler av markterrasse mot nord/vest. Rekkverket blir målt til 52 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

##### Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk på markterrasse der avstand er over 50 cm ned til terreng for å lukke avviket.

#### Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/vest

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Deler av balkong har rekkverket som blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

##### Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk iht forskriftskrav på 100 cm der rekkverk er for lavt for å lukke avviket.

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige, dette anbefales montert for å lukke avviket selv om det er kun svak helning på pipe og lett adkomst.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
25.9.2024

Rapportdato  
26.9.2024

### Hjemmelshavere


Navn: Aakre Bjørn 1 / 2 Tranavegen 60, 7713 STEINKJER  
Navn: Aakre Nina Malmo 1 / 2 Tranavegen 60, 7713 STEINKJER

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård      Telefon: 46978350  
Firma: Norconsult      Epost: vidar.nordgard@norconsult.com  
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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.

### Informasjon om boligen

Adresse: Setervikvegen 27, 7730 Beitstad

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 457      Bruksnr: 45      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2019 - Ferdigattest

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig i en etasje med støpt plate på grunn som er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående Royal impregnert rektkant panel. Taket har pulltaksform tekket med asfaltapp. Vindu, ytterdør og skyvedør med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	86	86	0	0	130
Frittsående bod	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>86</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>130</b>

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	130
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	82	4	Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom	Teknisk rom
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>86</b>	<b>82</b>	<b>4</b>		

## Bygning: Frittsående bod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4		Lager rom
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av takoverbygget balkong mot nord/vest står noe over på naboeiendommen. Det er ikke fremvist skriftlig avtale. Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på drenering.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Fjellgrunn med oppfylt med pukk og stein, med avrenning fra tomt ut til grunn. Tilført radonfrie masser. Montert radonduk under støpt plate. Eier opplyser at det er montert 200 mm isolasjon under plate.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
Det er i all hovedsak bygget markterrasser inntil støpt plate. Ut fra registrerte forhold er det ikke noen avvik eller skader på fundament og støpt plate.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot øst og nord

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Deler av markterrasse er takoverbygget mot nord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrasse.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør og vest

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er krav til rekkverk på deler av markterrasse mot nord/vest. Rekkverket blir målt til 52 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må etableres rekkverk på markterrasse der avstand er over 50 cm ned til terreng for å lukke avviket.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/vest

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en takoverbygget balkong i impregnert trevirke mot nord/vest.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Deler av balkong har rekkverket som blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må etableres rekkverk iht forskriftskrav på 100 cm der rekkverk er for lavt for å lukke avviket.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Skyvedør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduer og dører ut over normalt vedlikehold iht FDV.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående rettkant Royal impregnert kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på kledningsbord.</p>	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke registrert noen avvik, drypplekkasjer eller skader på takrenner og nedløpsrør.</p>	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader.	

## 6.11 Takteking

Type teking	Papp
Takteking av asfaltpapp.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takteking.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-2**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.  
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).  
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige, dette anbefales montert for å lukke avviket selv om det er kun svak helning på pipe og lett adkomst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Støpt gulv på grunn
------	---------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Laminatgulv med dempefolieplater lagt på støpt plate.  
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

**6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Stål
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Jøtul NVI 2000 Venti.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på stålpipe eller ildsted. Vedovn og stålpipe er montert av godkjent bedrift.

Anmerkninger som er registrert ut fra tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS den 19.09.2024:

1. Stål skorsteinen, Jøtul NVI 2000 Venti, er ikke kontrollert i tak-gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbar materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbar materiale skal være.

2. Til informasjon: Slokkemiddel (skum) er datert 2018 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år.

**6.15 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med minimal bruksslitasje.

Laminat benkeplate. Automatisk vannstopper er installert i servantskap.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

Komfyrvakt montert under avtrekk.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Stakeluke påvist innkledd med luke på soverom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p>	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.  
Stoppekran er plassert på teknisk rom bak luke i vegg.  
Vannledninger fungerer som tiltenkt.

**6.19 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

**Oppsummering av elektrisk****TG-0**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i da el-anlegg var nytt i 2019.

**6.20 Vannbåren varme**

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

**Oppsummering av vannbåren varme****TG-1**

Vannbåren varme stue/kjøkken med egen soneinndeling.  
Soverom med vannbåren varme og egen soneinndeling pr. soverom.  
Vannbåren varme fungerer som tiltenkt.

**6.21 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse	
	170/120 liter.
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-1</b>
Dobbelmandla varmtvansbereder med egen tank for vannbåren varme. Det er også klarert for montering av solcelleanlegg.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg for soverom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra fritidsboligen bruk.	

## 6.23 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei



Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Overflater med minimal bruksslitasje.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, vegghengt monolith klosett med synlig sisterne, dusjhjørn med innfellbare dusjvegger og servantskap med helstøpt servanttopp.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av fukt

**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

## 6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

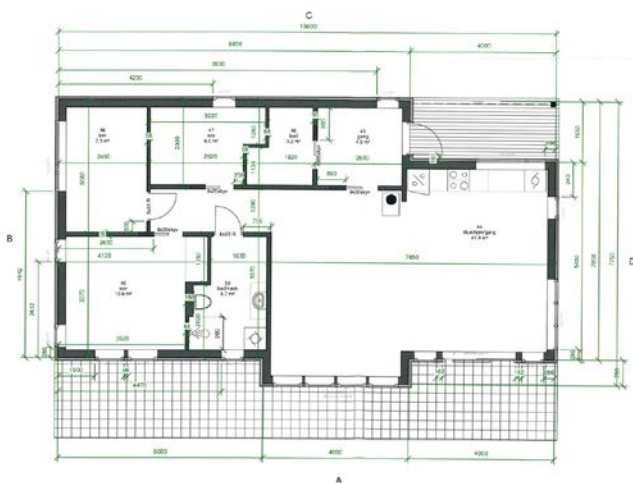
## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Fritidsbolig

### 1. etasje



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240255	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Nina Malmo Aakre	Bjørn Aakre
<b>Gateadresse</b>	
Setervikvegen 27	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BEITSTAD	7730
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2881646

Document reference: 1708240255

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: NMA, BA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid med bad når hytte var under bygging.
Arbeid utført av	Rørtek Steinkjer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ferdigattest Steinkjer kommune
-------------	--------------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt arbeid med el utført av semi elektro. Ny bygg 2019
Arbeid utført av	Semi elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Randonfrie masser i grunn

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1708240255

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Malmo Aakre	1b61a087431e3378f9d454b 77394d0328cc1a037	17.09.2024 17:15:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Aakre	0091410343858141a64dd6f 0cde99bd4ce2baf71	17.09.2024 17:09:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

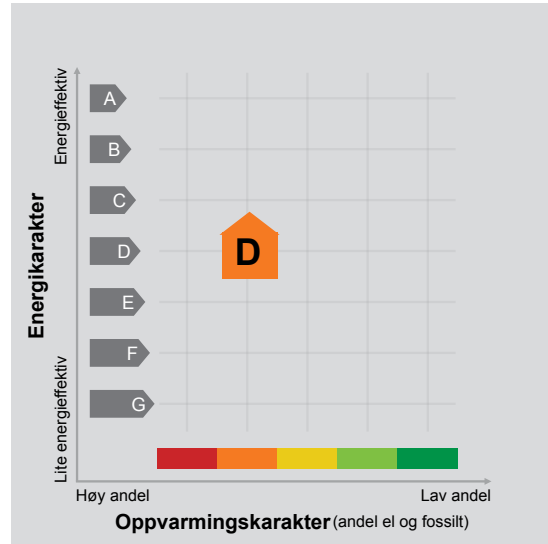
Document reference: 1708240255

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# ENERGIATTEST

Adresse	Setervikvegen 27
Postnummer	7730
Sted	BEITSTAD
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	457
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300732073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30657
Dato	26.09.2024



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

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

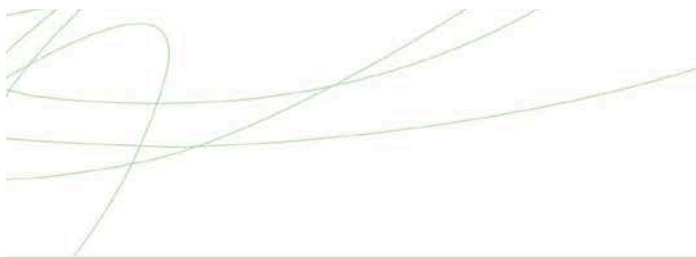
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Fyr riktig med ved**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	86
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs**

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

#### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### **Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 457

Bnr: 45

Adresse: Setervikvegen 27

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	698,95	Basert på siste års forbruk	35 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	920,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	3 002,95		
	25% mva. Kr.	750,74		
	SUM inkl. mva.	3 753,69		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	5 490,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	9 243,69		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

225 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

23 m3



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 457/45/0/0

**Adresse:** Setervikvegen 27

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

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	457	Bruksnr:	45	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Setervikvegen 27, 7730 BEITSTAD						
Dato:	17.09.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 19.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8060564  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 457  
Bruksnr: 45  
Festnr: 0  
Adresse: Setervikvegen 27, 7730 Beitstad

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ett ildsted som er registrert: Morsø på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 05.09.24.

Anmerkninger som er registrert:

1. Stål skorsteinen, Jøtul NVI 2000 Venti, er ikke kontrollert i tak-gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.
2. Til informasjon: Slokkemiddel (skum) er datert 2018 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år.

Årlig avgift 428.-.

Ved oppussing av hytta, oppfordres ny eier og ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



Bjørn Aakre  
Tranavegen 60

7713 Steinkjer

Vår ref.:  
2019/352-43626/2019/HASK

Arkiv:  
457/45/L42

Deres ref.:

Dato:  
11.10.2019

## Ferdigattest

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

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert: 19.02.2019.

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

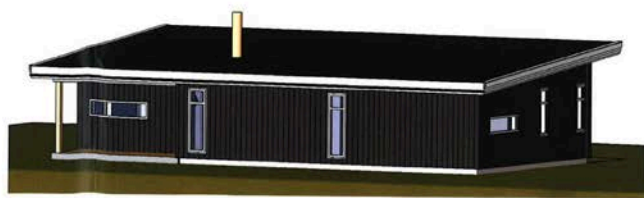
Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig  
e.f.

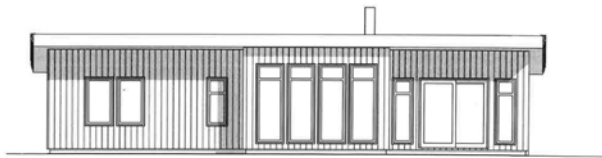
Haakon Sletbakk Skavdahl  
ingeniør

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*

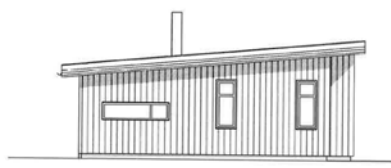
VEDLEGG 1



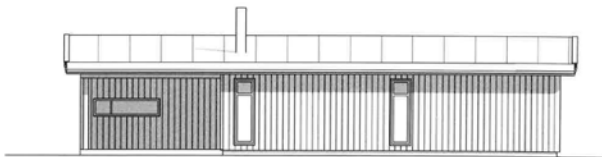
Date		Byggherre: Opheim Ubygging AS	Drawn by: Delneo
Date			
Date			
Scale		Date: 16.07.2018	Date: 14.07.2018
HYTTE		PERSPEKTIV	
Delneo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Sivikstad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 16 768 delneo@online.no			



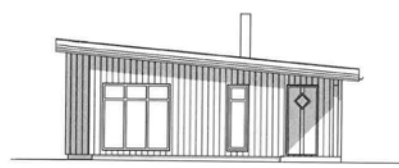
FASADE A



FASADE B



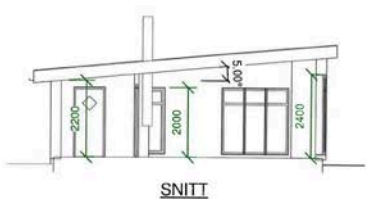
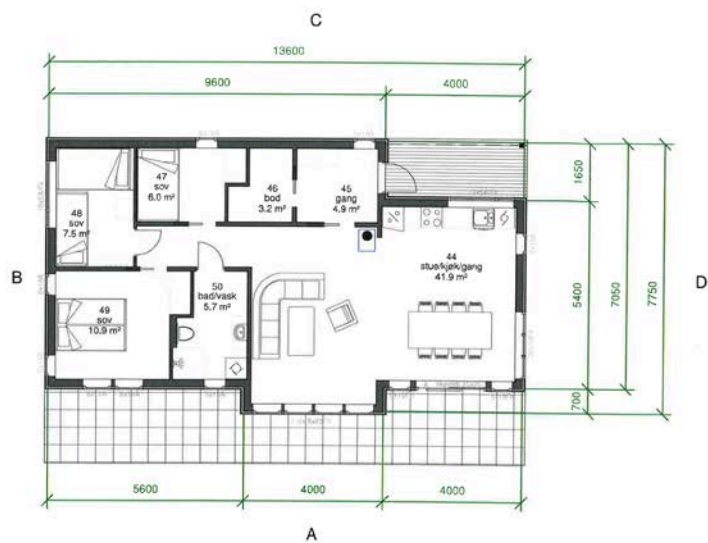
FASADE C



FASADE D

Delineo tegning og prosjektering Lisebet Andersen Sindsgaard Allé 1, 7654 Verdal MOB 959 16 768 delineo@online.no	HYTTE  FASADER	Byggherre: Opheim Utbygging AS	Date	Date	Date
			Scale 1:100	Date 16.01.2018	Drawn by: Delineo

VGO LGG 2



BVA bygning 81,0m<sup>2</sup>  
BVA arendag 6m<sup>2</sup>

BPA innvendig 70,0m<sup>2</sup>  
BPA arendag 4m<sup>2</sup>

AREALBENEVELSER	m <sup>2</sup> BVA	m <sup>2</sup> BPA	m <sup>2</sup> BPA	m <sup>2</sup> BPA
Areal ekskl. bebygg	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Areal for bebyggelse	97	m <sup>2</sup>	30	m <sup>2</sup>
Parkeringsareal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Sum areal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bereg. grad av utnyttg	%	%	%	%

NB! DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEKNIKK!

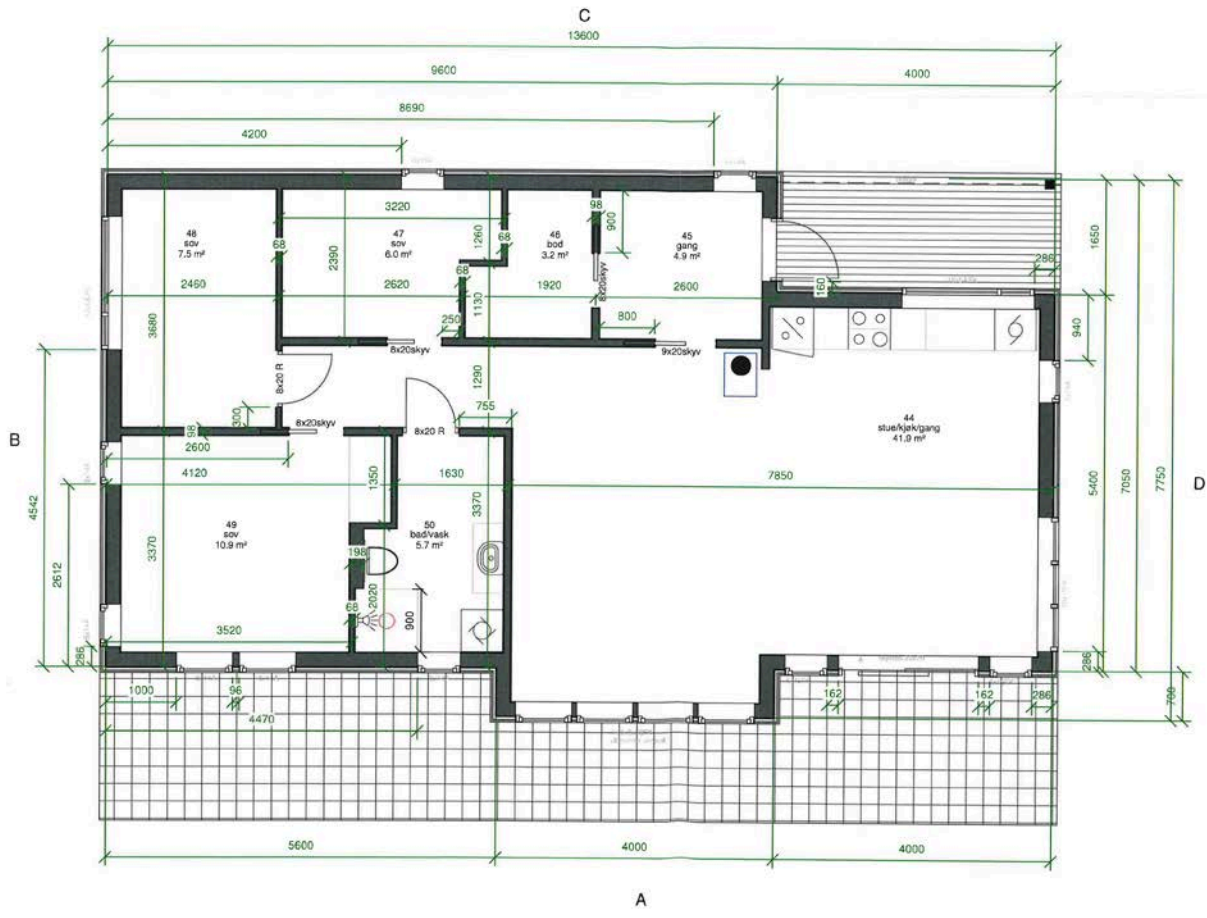
Byggherre: **Opheim Utbygging AS**

Delineo tegning og prosjektering  
Lisbet Andersen  
Sjøkkesdal Allé 1, 7650 Verdal  
Mob 959 16 768 delineo@online.no

**HYTTE**  
**PLAN OG SNITT**

Scale 1:100 Date 16.01.2016 Drawn by: **Delineo**  
Date 16.07.2016

Vedlegg 4



Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Silkesfod Allé 1, 7654 Vordal Mob 959 18 768 delineo@online.no	<b>ARBEIDSTEGNING</b>	Byggherre: Opherm Ubygging AS	Date
		Skala: 1:50	Date: 16.01.2018
		Drawn by: Delineo	Date: 14.07.2018



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 17.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	457	<b>Bruksnr.</b>	45	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Setervikvegen 27, 7730 BEITSTAD								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018001	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 198 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	2012001
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	1 198 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_2

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



<b>Id</b>	50042012001
<b>Navn</b>	Sætervika hytteområde, Sør-Beitstad
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.01.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/844/2012001_best_2013-12-18.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/844/2012001_best_2013-12-18.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 198 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende <b>Feltnavn</b> FRF



Steinkjer kommune

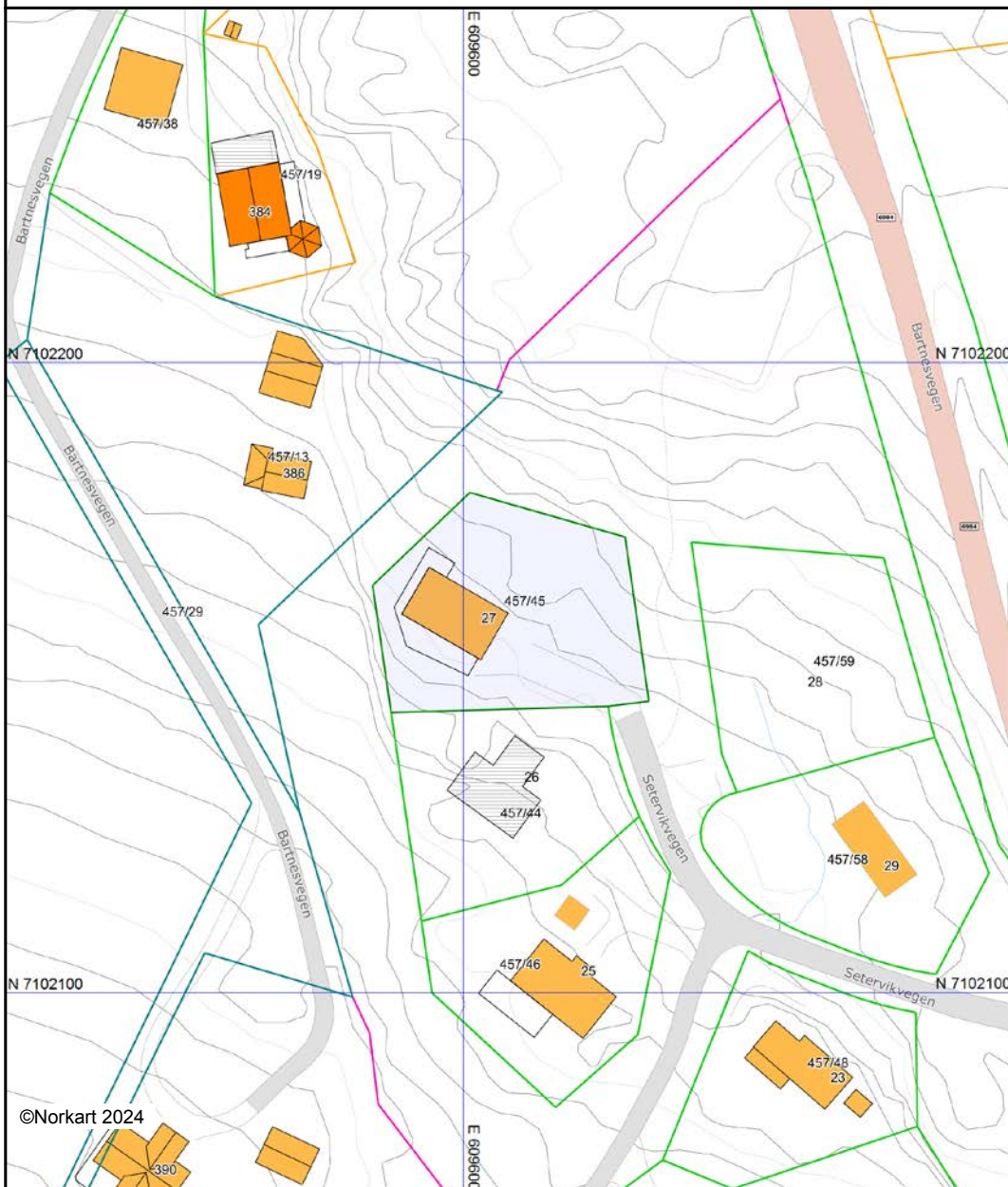
# Grunnkart

Eiendom: 457/45  
Adresse: Setervikvegen 27  
Dato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1198.4
Etablert dato	31.08.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylt	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	457/45
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	457/45
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.08.2015 20.08.2015	15/2981 L33	Tinglyst 03.09.2015	457/2 (-1198,4), 457/45 (1198,4) 457/44

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7102152.14	609597.78		Ja	1198.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAKRF NINA MALMO	Hjemmelshaver (H) 1/2	TRANAVEGEN 60 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
AAKRE BJØRN	Hjemmelshaver (H) 1/2	TRANAVEGEN 60 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Setervikvegen 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7730 BEITSTAD	Kirkesogn	09150409 Beitstad
Grunnkrets	402 Bartnes	Tettsted	
Valgkrets	8 Beitstad		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300732073		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	11.10.2019

1: Bygning 300732073: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 11.10.2019

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	83
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	97
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.02.2019	27.02.2019
Igangsettingstillatelse	19.02.2019	27.02.2019
Ferdigattest	11.10.2019	15.10.2019

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Setervikvegen 27	H0101	457/45	83	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	83	83	0	0	0

Dato: 02.01.2014  
Saksnr/løpenr: 2012/236-14/2014  
Klassering: L13

## **REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) SÆTERVIKA HYTTEOMRÅDE, SØR-BEITSTAD. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 18.12.2013**

Forslagsstiller: Norconsult på vegne av By Brug AS  
Planforslagets dato: 13.08.2013

### **Saksbehandling:**

1.gang formannskapet		22.08.13
Offentlig ettersyn i perioden	28.08.13 -	11.10.13
2.gang formannskapet		28.11.13
Kommunestyret, vedtak		<b>18.12.13</b>

### **Revisjoner:**

Høringsversjon		13.08.13
Iht. vedtak i Kommunestyret	18.12.13	10.01.14

---

## **§ 1 GENERELT**

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 75 daa.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5: (SOSI-koder angitt i parantes)

- **Bebyggelse og anlegg:** fritidsbebyggelse – frittliggende (1121), Energianlegg (1510), Avløpsanlegg (1542), Uthus/ naust (1589)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:** kjøreveg (2011), annen veggrunn grøntanlegg (2019), parkeringsplasser (2080)
- **Grønnstruktur:** naturområde (3020), turveg (3031), friområde (3040), badeplass-/ område (3041)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag:** friluftsområde i sjø (6710)
- **Hensynssoner:** frisiktsone ved veg (H140), høyspenningsanlegg (H370) båndlegging etter kulturminneloven (H730)

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON**

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

## § 2.2 UTFORMING OG ESTETIKK

Bygninger og uteareal skal gis en helhetlig utforming. Det skal stilles høye krav til estetisk kvalitet og god og varig materialbruk for alle bygninger og utearealer innenfor planområdet. Anleggs- og byggearbeid skal så langt mulig bevare landskapet og hensynta omgivelsene.

Traséer for kabler og rør skal legges i vegtrasé eller på en slik måte i terrenget at det medfører minst mulig synlige inngrep og endringer av vegetasjon. Ved fremføring av ledningstraséer over grønne arealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres.

## § 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

## § 2.4 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

Søknader om ombygging/nybygging etter PBL som berører ID 157472 skal være godkjent av kulturminnemyndighetene hos fylkeskommunen før kommunen kan gi tillatelse.

## § 2.5 GRUNNFORHOLD

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

## § 2.6 EIERFORM

Alle veger, parkeringsplasser, natur- og friområder innenfor planområdet er private områder som er felles for alle hytteeiendommene i Sætervika.

# § 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

## § 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

### § 3.1.1 Bebyggelse:

Innen de ulike områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus/ annek. Innen hver tomt tillates kun en bruksenhets.

### § 3.1.2 Tomteutnyttelse:

Tomteutnyttelsen beregnes i forhold til maksimalt tillatt bruksareal (BRA). BRA regnes som golvareal i fritidsbolig og uthus/ annek samt åpent overbygget areal. Parkeringsareal inngår ikke i beregnet bruksareal.

Maksimal tillatt BRA er 100 m<sup>2</sup> for alle tomter utenfor 100 m beltet (6, 7, 12, 16, 19 – 24). Maksimum bebygd areal for uthus/ annek er 30 m<sup>2</sup>.

Innenfor 100 m beltet er maksimal tillatt BRA 80 m<sup>2</sup>. Maksimum bebygd areal for uthus/ anneks er 20 m<sup>2</sup>. For tomt 9, 10, 11, 13 og 14 gjelder også maksimum BRA for hytta 60 m<sup>2</sup>.

#### § 3.1.3 Parkering

Hver tomt skal ha tilgang på 2 biloppstillingsplasser innenfor planområdet.

#### § 3.1.4 Plassering av bygninger på tomta

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Angitte omriss av planlagt ny bebyggelse er retningsgivende. Uthus/ anneks tillates plassert inntil 2 m fra tomtengrense.

#### § 3.1.5 Terrengtilpasning og fundamentering

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt/ tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde, inkludert støttemur, er 2,5 m. Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,2 m høy.

Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pelehøyde for bygg/ veranda er 30 cm over terrengnivå i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Ved pelefundamentering skal åpning mellom hyttevegg og bakke tettes.

#### § 3.1.6 Utforming av bygningene; - høyder og takform

**Høyder:** Det tillates oppført fritidsboliger i en etasje. Maksimal mønehøyde (øvre gesims ved pulttak) skal være maksimalt 5,2 m fra gjennomsnittlig terreng ved hytte. Maksimal mønehøyde for uthus/ anneks er 3,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng ved bygning.

**Tak:** Hovedmøneretning for fritidsbolig er angitt på plankartet og følger enten terrenkotene eller er orientert vinkelrett på. Der møneretning ikke er angitt skal mønet ved nybygging følge langsiden av tomtengrensa (gjelder tomt 1-3 og 9 – 11). Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 15 og 22 grader for saltak og mellom 5 og 15 grader for pulttak.

#### § 3.1.7 Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer. Bygningene skal gis et moderne uttrykk med en enkel utforming og detaljering inspirert av i 60-talls hyttene som står i området i dag.

Ved ombygging/ nybygging på tomt 9, 10 og 11 skal det legges særlig stor vekt på å bevare originalt uttrykk og skala. Søknader om bygningsmessige endringer iht. PBL skal oversendes kulturminnemyndighetene hos fylkeskommunen for faglig råd.

#### § 3.1.8 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

#### § 3.2 UTHUS/ NAUST

I område avsatt til uthus/ naust N1 tillates et naust og en sjøbod. Maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng for naust er 4,0 m og for sjøbod 2,2 m.

§ 3.3 TRAFØ  
Plassering av ny trafo er angitt på plankartet, E1. Alle nye elektriske kabler skal legges i grunnen. Luftspenn tillates kun frem til hytter der kabel i grunnen vil innebære skjemmende terrenginngrep/ sprenging i svabergene.

§ 3.4 AVLØPSANLEGG  
Innenfor område A1 skal det graves ned slamavskiller.

## § 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 KJØREVEG OG ANNEN VEGGRUNN  
Kjørevegene i planområdet er adkomstveger til tilliggende fritidsboliger og parkeringsarealer. Regulert kjørebanebredde er 3,5 m inklusive skulder. Det er avsatt ca. 1,5 m veggrunn til grøft/ skjæring/ fylling på hver side, slik at totalt regulert vegareal er 6,5 m.

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal tilsåes eller revegeteres med avdekket bunnvegetasjon og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen kan ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

Plassering av avkjørsler angitt på plankartet er retningsgivende.

§ 4.2 PARKERING  
Det skal innen planområdet opparbeides minimum 2 parkeringsplass per fritidsbolig. Områder avsatt til parkering P1 og P2 skal benyttes av eierne av fritidsboligene innenfor planområdet og deres gjester.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 NATUROMRÅDE  
Innen områdene avsatt til naturområde GR1, GR2, GR3 og GR4 tillates opparbeidet stier og i beskjeden grad tilrettelegging med bord/ benker etc. for naturbasert aktivitet og opphold. Arealene nærmest fylkesveg 289 skal fungere som vegetasjons-skjerm.

Eksisterende bod innen GR2 skal benyttes som felles redskapshus for drifting av friområdene innenfor planområdet.

§ 5.2 FRIOMRÅDE  
Arealene som er avsatt til friområde FRI1 skal benyttes som aktivitets- og oppholdsområde for hele hytteområdet. Områdene skal gis en parkmessig opparbeidelse.

§ 5.3 BADEOMRÅDE  
Innenfor område FRI2 tillates ikke båttopplag eller båtforankring som er til sjenanse eller hinder for området hovedformål.

§ 5.4 TURVEG  
Område TV1 skal brukes som felles turveg. Kjøring tillates kun i forbindelse med tømning og vedlikehold av avløpsanlegget, samt for adkomst til hytte 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17 og 18.



## **§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§ 6.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ**

Området avsatt til friluftsområde i sjø FS1 skal være tilgjengelig for bading og sjørelaterte fritidsaktiviteter. Det tillates ikke båtforankring på tau/ blåse som er til hinder for bading/ friluftsliv.

Innenfor friluftsområdet i sjø er det ikke tillatt med utfylling, mudring, bygg eller tiltak av tilsvarende permanent karakter som kan påføre skade for kulturminner under vann. Mindre inngrep som stupetårn o.l. kan tillates etter godkjenning av kommunen.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 FRISIKTSONE**

Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

### **§ 7.2 FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG**

Områdene markert med skravur på plankartet omfatter eksisterende høyspentlinje på 21 kV. Det forutsettes at mastene har tilstrekkelig frihøyde til at det kan gå adkomststi fra felles parkering under. I planen er det lagt inn en sikringssone på 7,5 meter på hver side av høyspentlinjen.

### **§ 7.3 BÅNDLEGGING ETTER KULTURMINNELOVEN**

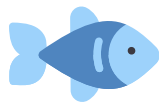
I reguleringsområdet er det registrert automatisk fredede kulturminner i form av to gravminner ID 157471 og ID 157472. Identitetene er beskrevet i arkeologisk rapport, datert 02.06.2012 utarbeidet av Nord-Trøndelag fylkeskommune. Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4 pkt. j. for å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres områdene til hensynssone båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnene er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. For øvrig henvises det til kulturminnelovens bestemmelser.

# Nabolagsprofil

Setervikvegen 27

## Avstand til sjø

149 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 38 min	🚗
✈ Namsos lufthavn	1 t 7 min	🚗
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	19 min	🚗 17 km
🚆 Sætervika Linje 732	8 min	🚶 0.7 km
🚆 Rones sør Linje 732	17 min	🚶 1.4 km

## Avstand til byer

Steinkjer	19 min	🚗
Trondheim	2 t 7 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Steinkjer kommune lading	17 min	🚗
🚗 Extra Nordsileiret	18 min	🚗

## Havner i området

- Malm Gjestebrygge  
Drivstoff



## Aktiviteter

Bowling 1 Steinkjer	18 min	🚗
Dampsaga Bad og Kulturhus	18 min	🚗
Steinkjer Golfklubb	22 min	🚗
Solheim Rideleir	32 min	🚗
Steinkjer Racingpark	33 min	🚗

## Sport

⚽ Sør-Beitstad stadion Fotball, friidrett	9 min	🚗 7.9 km
⚽ Lundflata balløkke Ballspill	15 min	🚗 13.7 km
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	20 min	🚗
🏊 3T-Steinkjer	21 min	🚗

## Dagligvare

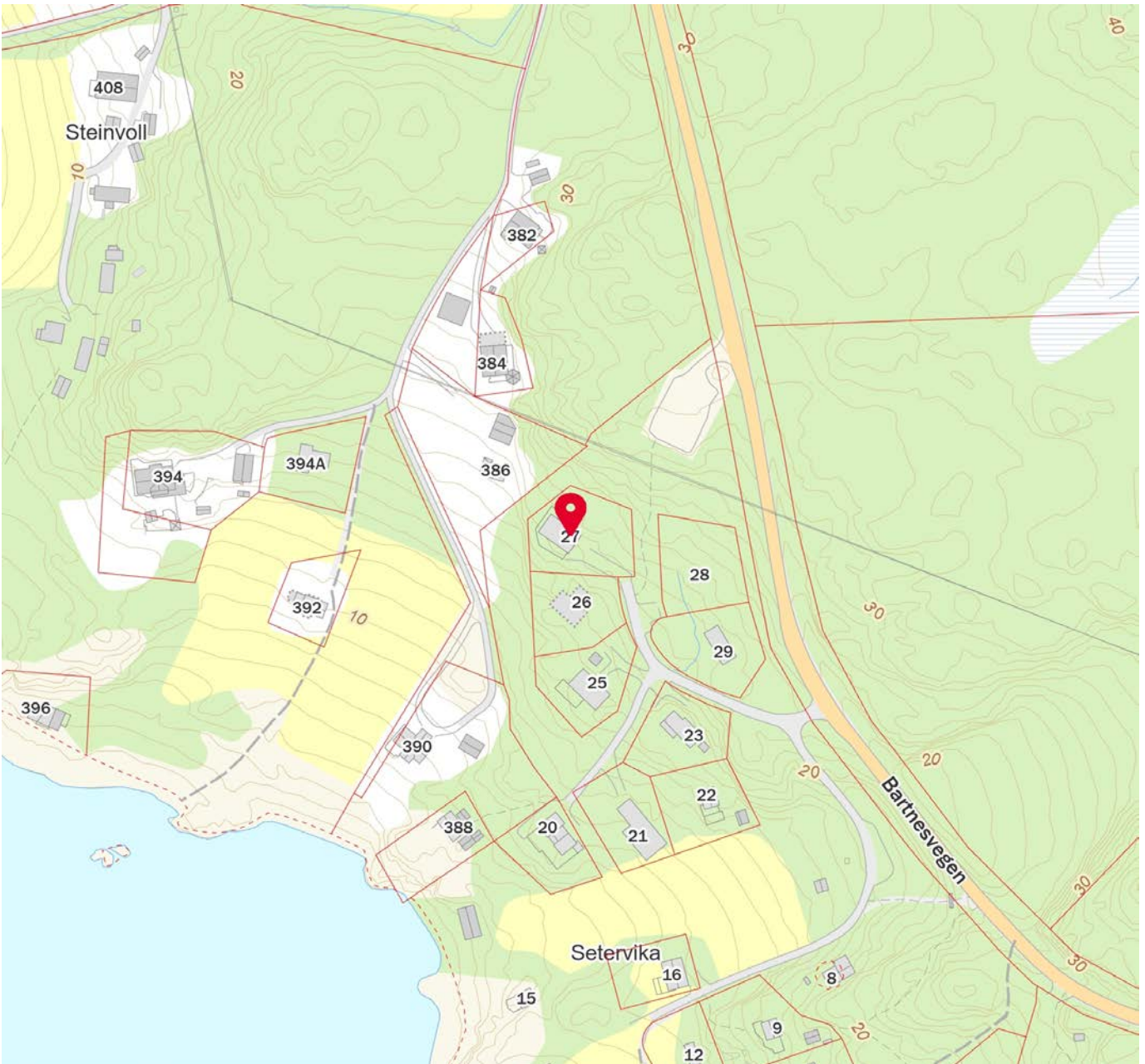
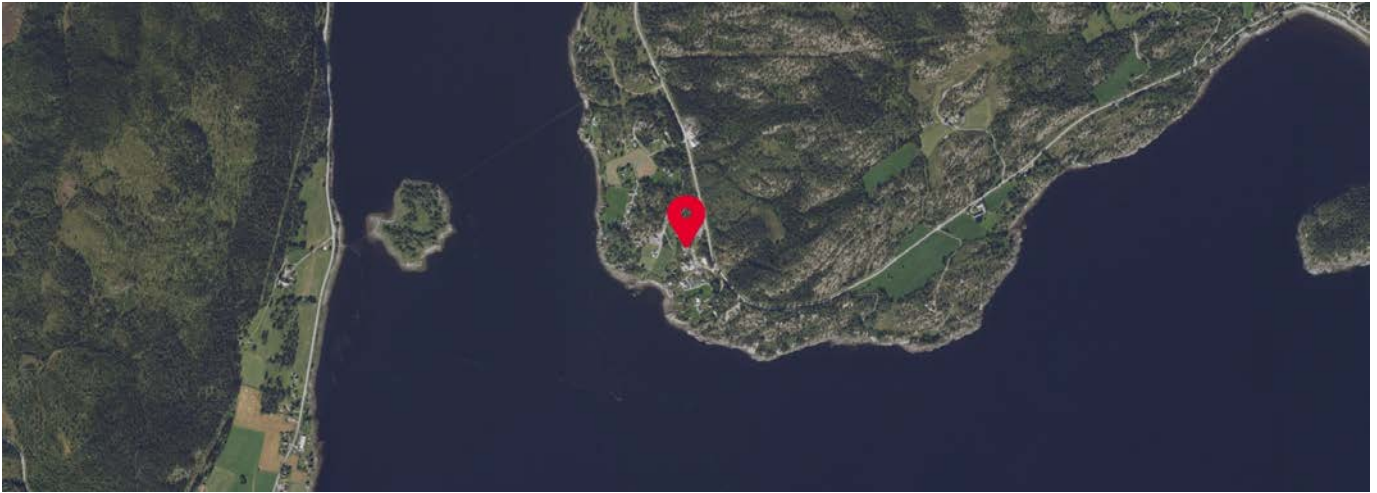
Coop Prix Beitstad Post i butikk	16 min	🚗 13.4 km
Kiwi Nordsia	18 min	🚗

## Varer/Tjenester

📦 Dampsaga Senter	18 min	🚗
🏪 Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	19 min	🚗
🌿 Steinkjer Vinmonopol	20 min	🚗



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





# 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**

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Setervikvegen 27  
7730 BEITSTAD

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre