

aktiv.

Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER

**Snåsavatnet - Hytte med unik
beliggenhet ved vannet. Anneks.
Innlagt strøm. Gode solforhold**



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 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 140,-
Total ink omk.: Kr 2 451 140,-
Årlig festeavgift: Kr 6 000,-
Selger: Eva Elisabeth Muller
Aasheim

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 42/83 kvm
Tomtstr.: 1172.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 371, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1708260107

Snåsavatnet - Hytte med unik beliggenhet ved vannet. Anneks. Innlagt strøm. Gode solforhold.

Unik fritidseiendom ved Snåsavatnet med sjelden nærhet til vannet. Her får du en lun og autentisk hytte med anneks, innlagt strøm, egen strandlinje og flotte muligheter for både fiske og friluftsliv.

Kort gange fra parkering til hytten
Inventar og utstyr som står på visningen følger salget
Anneks
Mulighet for snarlig overtakelse
Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	75
Energiattest	83
Festeinfo	88
Kommunale avgifter	90
Eiendomsskatt	91
Kommuanltilknytning	92
Boligmappa	93
El-rapport Tensio	94
Feierapport	95
Matrikkelrapport	97
Kommunen ang ferdigattest	100
Planopplysninger	101
Kart	102
Tinglyste festekontrakter	105
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 15 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 29 kvm Kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 13 kvm 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm «kjøkken» og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod/utedo/dusjrom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Bod, utedo og dusjrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger finnes ikke, så kontroll opp mot tegninger er følgelig ikke foretatt.

Anneks:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Bod/utedo/dusjrom:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1172.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Per Ivar Dalsaunet

Årlig festeavgift: 6000,-

Regulering av festeavgift: Hvert 3 år etter tomtefesteloven Kap VI

Neste regulering av festeavgift: 2028

Festekontrakten utløper

Forkjøpsrett: Ja

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper: Den gamle festekontrakten er opplyst med 30 år, fra 02.08.1973. Den oppdaterte festekontrakten er det ikke oppgitt noe utløp av festekontrakten. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festekontrakter tinglyst datert: 02.08.1973 og 01.03.2019

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

Årlig festeavgift

Kr 6 000

Festekontrakt datert

02.08.1973.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Snåsavannet, mellom Sunnan og Følling, med en avstand på ca. 13 km til Steinkjer sentrum. Adkomst skjer via fylkesveg 277, med parkering ved veien og gangvei ned til hytten.

Offentlig transport er tilgjengelig med flere alternativer, inkludert Sem skole (linje 690) og Haugåsen (linje 690), begge med en kjøretid på 3 minutter. Steinkjer stasjon (linje F7, R70) ligger 14 minutter unna.

Dagligvarebutikker som Coop Marked Stod og Coop Marked Kvam er henholdsvis 7 og 11 minutter unna. For sportsaktiviteter finnes Semsmyra stadion og aktivitetshall ved Sem skole innen 3 minutters avstand, samt 3T-Steinkjer og Motus Treningssenter innen 13-15 minutter.

Vintersportmuligheter inkluderer langrennsløyper 2,8 km unna og Heggåsåsen

alpinbakke med en kjøretid på 11 minutter. Steinkjer Golfklubb og Steinkjer Racingpark ligger 12 minutter unna, mens Bowling 1 Steinkjer og Dampsaga Bad og Kulturhus er tilgjengelige innen 13-14 minutter.

Ladepunkt for el-bil finnes ved Føllingstua Camping, 4 minutter unna, og Steinkjer nord, 13 minutter unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en eldre hytte som ble flyttet til sin nåværende plassering i 1925, med et ukjent opprinnelig byggeår. Bygningen er fundamentert på pillarer av gråstein på en ukjent byggegrunn. Veggkonstruksjonen består av tømmer, med utvendig stående bordkledning av varierende alder. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med åpen himling på loftet. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, og det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall. Etasjeskillerne er konstruert med et trebjelkelag. Bygningen har trevinduer med koblede glass og en malt hovedytterdør. Det er etablert en takoverbygd balkong i treverk, samt en utvendig trapp i impregnert trevirke. Eiendommen inkluderer et annekst bygget på pillarer. Annekset har et bjelkelag av tre, og veggene er kledd med stående og liggende panel utvendig. Taket er et saltak tekket med metallplater. Vinduene består av enkelt glass og ett vindu med to-lags isolerglass. Både ytterdør og innerdør er av malt treverk. I tillegg finnes en bygning med bod, utedo og dusjrom. Denne er oppført på pillarer med et bjelkelag av treverk. Veggene er av bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et pulttak tekket med metallplater, og bygningen har vinduer med enkelt glass og malte tredører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Ved meget høy alder vil funksjonen på undertaket etter hvert begrenses, dvs. ikke tette like godt som tidligere.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av

konstruksjon. Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Det er ukjent om det er råteskader i konstruksjonen bak kledningen. Det er stedvis lite/ingen lufting av kledningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i panel/treverk i himling. Ved piggmåling i treverket måles det tørt trevirke. Forholdet anses derfor som gammelt.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdøren er noe treg å låse opp og åpne. Må løftes litt opp for å få til å låse opp, og tar litt i karm/terskel ved åpning og lukking. Døren er meget gammel, og har noe tilhørende slitasje.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Det registreres noe misfarging og mosevekst på balkongdekket.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Det registreres noe mose og misfarging på trappetrinn og på håndlist på rekkverket.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren tar i karm/terskel.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Fundamentering med pillarer av stablet gråstein vil ikke ha en fullverdig stabilitet på linje med pillarer støpt ned på fast grunn. Dette er noe man må være klar over da det kan føre til mindre bevegelser i fundamenteringen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik: Det registreres sprekker i tre små glass, fordelt på 2 vinduer. Kittpakninger er tørre og sprukne. Det er til dels stor værslitasje på enkelte vinduer.

Et vindu på kjøkkenet har råteskader. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Et beslag er skrudd fast utenpå vindu, noe som kan føre til at vann trenger inn mellom beslag og vindu, og forårsaker råteskader. Dette er samme vindu som har råteskade. Flere vinduer tetter dårlig mot karm.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres til dels store skjevheter i etasjeskillere/bjelkelag. Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2015

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Steinkjer Bad og Våtrom v Leo Rønning og Anders Elstad/Elstad Bygg hadde snekkerarbeidet

Beskrivelse av arbeidet: Leo Rønning gjorde alt rørarbeid i forbindelse med vannet ute og inne.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Han bygget påbygget og inventaret på badet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eltec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Eltec Elektro utførte det elektriske. Strøm, lys og ventilasjon.

Ref.Rune Rakvåg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vi valgte å legge nytt tak på alle bygg i 2020. Da var det litt fuktig over sengen på kjøkkenloftet. Det gule rommet med en gang man går opp trappen. Alderen tilsier jo at det er litt ujevnheter ol, men ingenting vi har registrert utover gamle vinduer.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nye takplater ble lagt, samt pipehatt og nye takrenner med nedløp.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på alle bygg. Noe ny bordkledning over dør på annekset for tett overgang. Nye takrenner på alle takflater. Vi mener det er litt dårlig fall på rennen foran på hovedhuset.

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

Dette er en husmannsplass og vinduene er over hundre år gamle og preget av dette.

Noen har sprekk. Kittet rundt vinduene er løs flere steder. Nytt, stort vindu i annekset.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Annekset fikk nytt stort vindu ned mot vannet i 2020. Utført av Elstad Bygg. Vi har ikke gjort noe med de andre vinduene, utover noe malerarbeid.

Dette for å bevare hyttas opprinnelse.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet uthus til baderom. Nevnt tidligere i rapporten. Utvidet vindu i annekset

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Maling/beising av vegger og gulv gjort av oss i annekset samme år.

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

Det kommer mus inn i det gamle tømmerhuset. I annekset kan det skje at det kommer mus inn på vinteren, men svært sjeldent.

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

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Steinkjer Bad og VåtromA/S

Beskrivelse av arbeidet: Pumpe til å pumpe opp vann fra Snåsavannet , samt varmtvannsbereder, dusj og vask ble installert, samt utekran.

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

lignende? Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Sprekker i ovn som sto i stua.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Steinkjer varme-og hyttesenter

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel ovn og fikk satt inn ny, rentbrennende ovn i 2017, samt ny plate på gulvet foran ovnen.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Steinkjer varme-og hyttesenter

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel ovn og fikk satt inn ny, rentbrennende ovn i 2017, samt ny plate på gulvet foran ovnen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt i forbindelse med nytt tak.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringssskap i 2016. Utbedring av stikkontakter.

Montert ny hovedjording. Utelys på anneks og uthus ble montert. Lagt inn strøm i uthus i forbindelse med av bad i 2020.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eltec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av 3 stk panelovner Montering av overspenningsvern uthus.

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

Utvidet uthus.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Størrelsen var innenfor lovlig areal.

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

Vi la ny panel/kledde inn tømmerveggene på hovedsoverrommet på loftet i 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vet at vannet kan bli veldig høyt og at annekset ligger nære vannet, men det har ikke vært skader i vår eierperiode. I 1947 ble annekset flyttet en meter opp etter at vannet sto 40 cm over gulvet i følge en gammel hyttebok. Vi finner papirer på en gammel forsikringsak fra 2006 (Vesta) med begrunnelse naturskade. Antar at dette er pga av høy vannstand. Dette er utbedret.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

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

Ja

Tomten er festet under gården Dalsaunet.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 29 kvm: Kjøkken og stue

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 13 kvm: 2 soverom

Anneks:

BRA-e 17 kvm: «kjøkken» og soverom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod/utedo/dusjrom:

BRA-e 24 kvm: Bod, utedo og dusjrom

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er ingen kjøkkeninnredning. Det er naturlig avtrekk ved åpning av vinduer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu.

Vegger: Tømmer.

Himling: Trepanel.

Overflatene er gamle med bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Ventilering skjer ved åpning av vinduer.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loft. Anlegget har åpen installasjon.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2026, utført av takstingeniør

Tommy Berg

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt gjenstående i hus og uthus som står på visning medfølger i handelen. Dette gjelder også båt og motor.

Eiendommen blir ikke videre utvasket/ryddet før overtakelse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Lagt inn strøm i uthus i forbindelse med av bad i 2020.
- Ny taktekking, nye takrenner og beslag ble etablert. Arbeid utført av Elstad bygg.
- Nytt stort vindu mot Snåsavannet ble montert. Utført av Elstad bygg.
- Bygget ble tilbygd med dusjrom. Det ble etablert en varmtvannsbereder så man kan dusje i varmtvann. Arbeid utført av Steinkjer Bad og Våtrom v Leo Rønning og Anders Elstad/Elstad Bygg hadde snekkerarbeidet, og Eltec.

2017:

- Monterte ny vedovn på stue. Arbeid utført av Steinkjer varme- og hyttesenter.

2016:

- Montert nytt sikringssskap i 2016. Utbedring av stikkontakter. Montert ny hovedjording.
- Utelys på anneks og uthus ble montert.

1973:

- Ny veranda ble etablert. Opplyst av eier.

1970:

- Verrandaen ble bygd inn i annekset. Opplyst av eier.

1950:

- Annekset ble tilbygd med en veranda. Opplyst av eier.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Vedovner og elektrisk oppvarming. Boligen har en nyere vedovn i stuen og en eldre vedovn på kjøkkenet. I tillegg er det en panelovn i dusjrommet.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 11.07.2013 - ingen merknad.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 29.04.26.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken som er montert på kjøkken i 1 etg. og har for liten avstand til brennbart materiale, mot vegg. Avstand fra sotlukens ytterkant til brennbart materiale skal ha en avstand på minimum 30 cm i alle retninger.

Anmerkninger som er registrert:

1. Teglskorsteinen er kledd med brennbart materiale (tømmervegg) i følgende etasjer: på en side i 2 etg, soverom. Anbefaler at skorsteinen på sikt blir rehabilitert, pga. skorsteinens alder og fugenes tilstand. Teglskorstein uten luftekanal skal i utgangspunktet være synlig for kontroll på alle fire sidene i hele skorsteinens lengde og i alle etasjer. Det løse biter av teglstein mellom skorstein og tømmervegg. Dette bør sjekkes ut bedre for å se til at det ikke er dårlig og defekte fuger og teglsteiner. Forutsetningen for å akseptere at en side av skorsteinsvangen er innkledd med tømmer er at fugene er hele og intakte.

2. Skorsteinen er ikke inspisert innvendig fra sotluke pga. den er full av kvist.

3. Ildsted - Ovn for matlaging - Kjøkken (No 217). Ildstedet står på treklosser og det mangler ubrennbart materiale under ildstedet. I utgangspunktet så skal alle ildsteder med føtter stå på ubrennbart materiale. Og den ubrennbare platen skal dekke under hele ildstedet og skal gå minimum 30 cm foran ildstedsdør.

4. Slokkemiddel (2 kg pulver) er datert 2016 og mangler godkjent kontroll/ service. Pulverapparat skal være på minst 6 kg med ABC-pulver og minimum 21A. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året.

5. Det mangler røykvarsler i 2 etg. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket
Årlig avgift 500.-.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 468 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 470 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 1 250 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt 1 076,67 kr

Renovasjon 1 150,02 kr

Sum 2 226,69 kr

Årlig feieavgift: 500,-

Eiendomsskatt

Kr 1 077 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 371, bruksnummer 2 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 29.04.26.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken som er montert på kjøkken i 1 etg. og har for liten avstand til brennbart materiale, mot vegg. Avstand fra sotlukens ytterkant til brennbart materiale skal ha en avstand på minimum 30 cm i alle retninger.

Anmerkninger som er registrert:

1. Teglskorsteinen er kledd med brennbart materiale (tømmervegg) i følgende etasjer: på en side i 2 etg, soverom. Anbefaler at skorsteinen på sikt blir rehabilitert, pga. skorsteinens alder og fugenes tilstand. Teglskorstein uten luftekanal skal i utgangspunktet være synlig for kontroll på alle fire sidene i hele skorsteinens lengde og i alle etasjer. Det løse biter av teglstein mellom skorstein og tømmervegg. Dette bør sjekkes ut bedre for å se til at det ikke er dårlig og defekte fuger og teglsteiner. Forutsetningen for å akseptere at en side av skorsteinsvangen er innkledd med tømmer er at fugene er hele og intakte.

2. Skorsteinen er ikke inspisert innvendig fra sotluke pga. den er full av kvist.

3. Ildsted - Ovn for matlaging - Kjøkken (No 217). Ildstedet står på treklosser og det mangler ubrennbart materiale under ildstedet. I utgangspunktet så skal alle ildsteder med føtter stå på ubrennbart materiale. Og den ubrennbare platen skal dekke under hele ildstedet og skal gå minimum 30 cm foran ildstedsdør.

4. Slokkemiddel (2 kg pulver) er datert 2016 og mangler godkjent kontroll/ service. Pulverapparat skal være på minst 6 kg med ABC-pulver og minimum 21A. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året.

5. Det mangler røykvarsler i 2 etg. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket

Årlig avgift 500.-.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/371/2:

02.08.1973 - Dokumentnr: 4832 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 6 000
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om vegetasjon/trær

01.03.2019 - Dokumentnr: 254720 - Pant for forfalt festeavgift
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:371 Bnr:1

02.08.1973 - Dokumentnr: 4832 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 6 000
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om vegetasjon/trær

Dokumentnr: 904771 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:371 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 138241 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:371 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 492321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:371 Bnr:2

01.03.2019 - Dokumentnr: 254720 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:371 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Tomten har adkomst fra fylkesvegen over eierens eiendom, og dessuten rett til bilparkering.

Tilknytning vann: Det er ikke innlagt vann, men det er etablert en pumpe som kan pumpe vann opp fra Snåsavannet til dusjrom på annet bygg på eiendommen.

Tilknytning avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spredt fritidsbebyggelse, Nåværende

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037) med ikrafttredelse 17.12.2025. Et delareal på 1172 m² er i kommuneplanen avsatt til spredt fritidsbebyggelse, nåværende, med områdenavn LSF.

Eiendommen er berørt av hensynssone for flomfare (H320_1) over et areal på 1172 m², og hensynssone for ras- og skredfare (H310_2) over et areal på 7 m².

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk. overtakelse
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 900 Utlegg fotograf
- 870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter

Totalt kr: 108 825

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

21.05.2026





























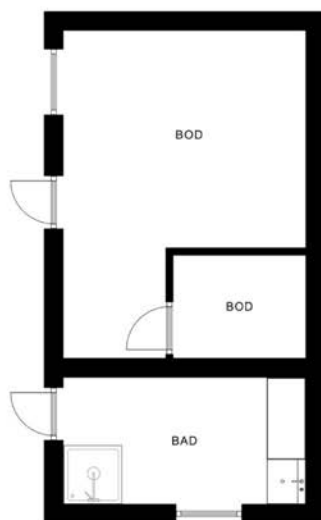
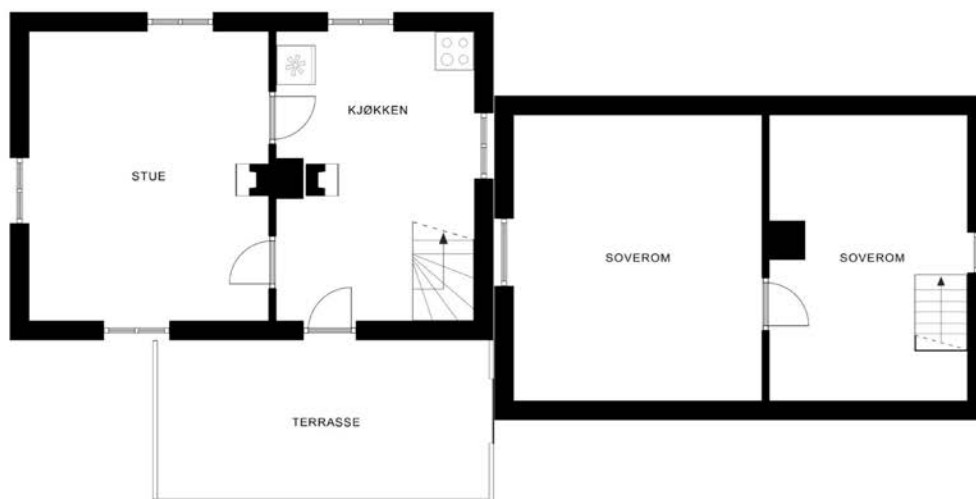








Plantegning

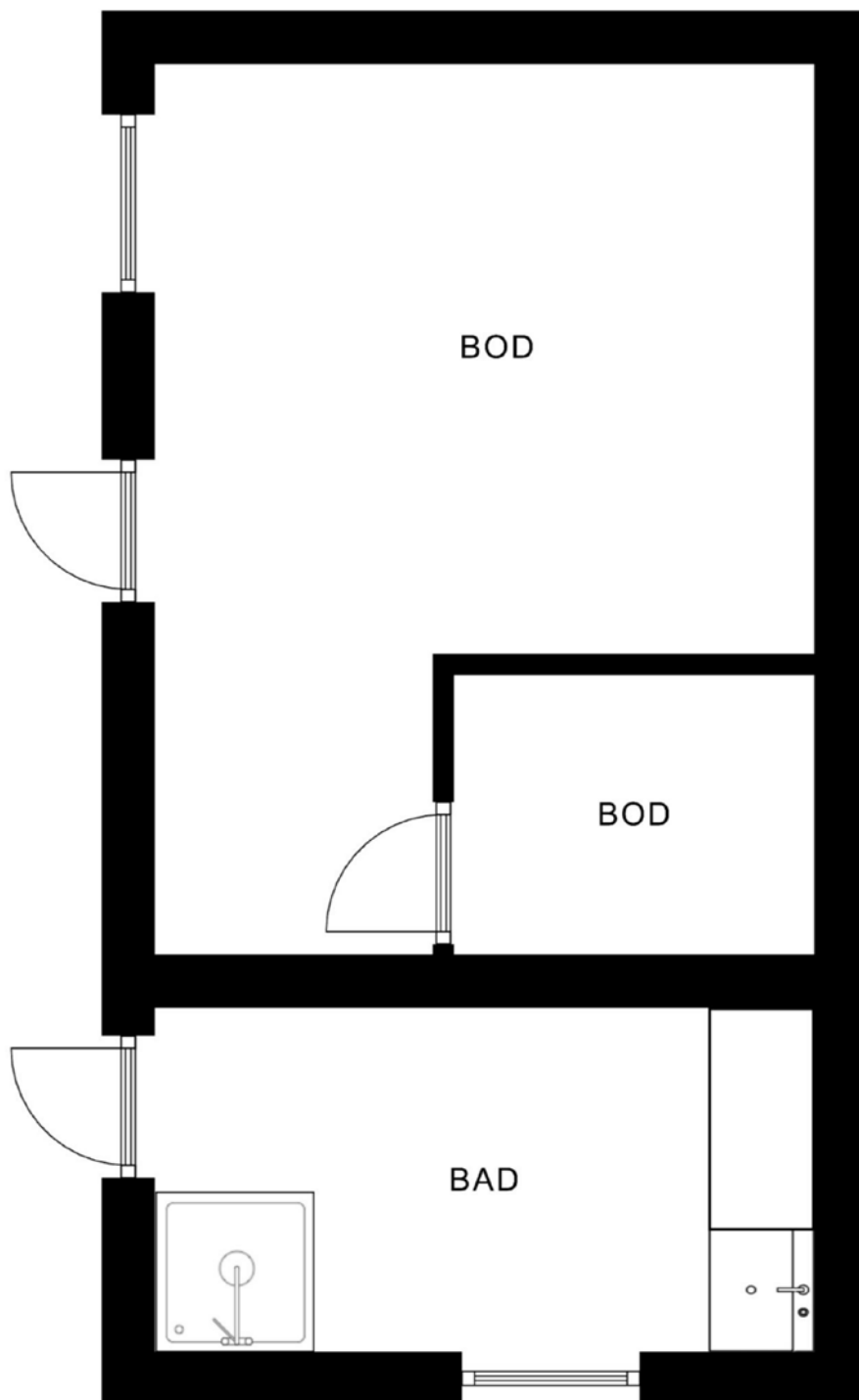


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

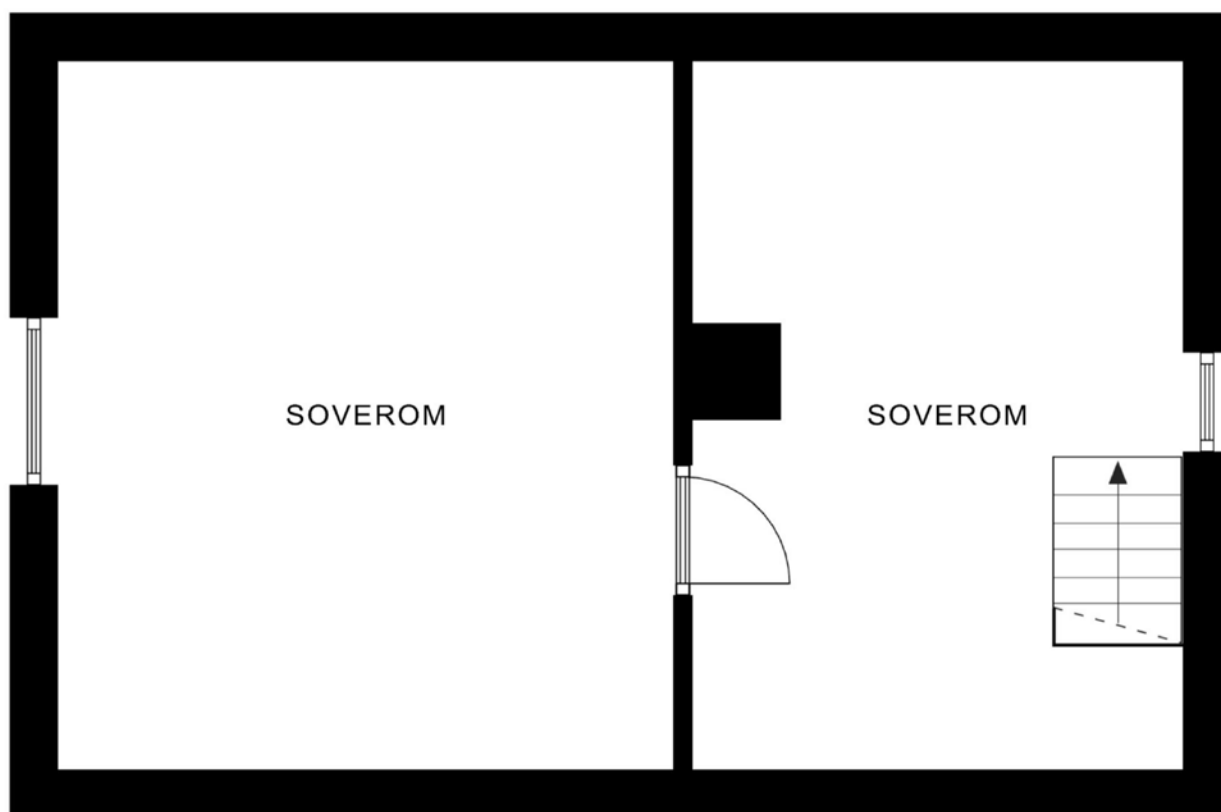
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



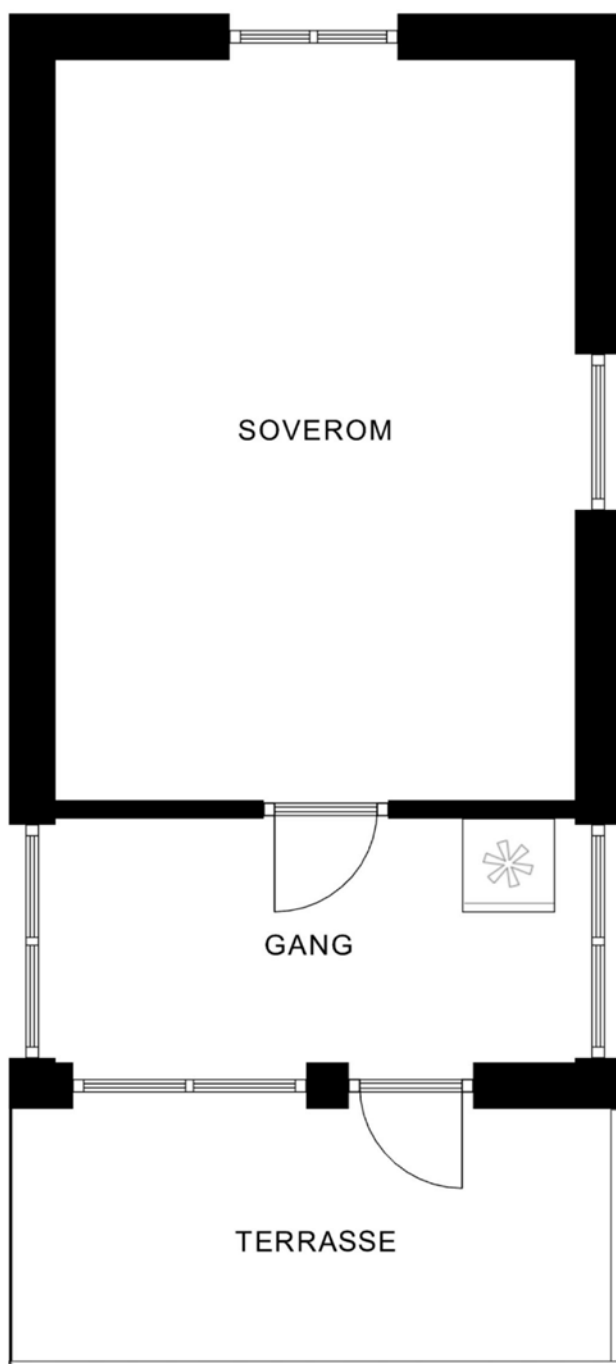
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



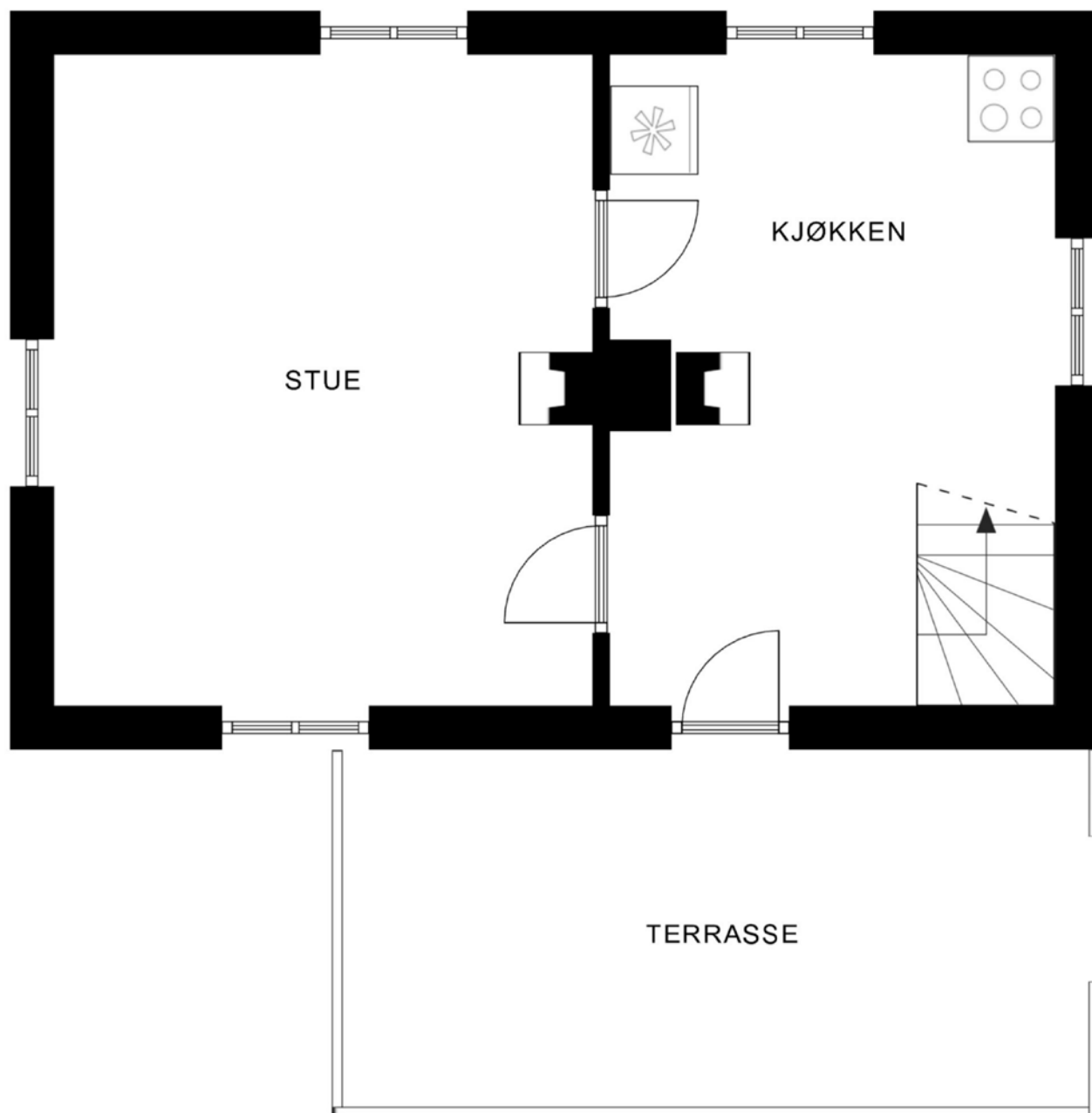
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Dalsvegen 326 , 7717 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 371, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21983-1222

Referansenummer: KV2651

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 5260



Norconsult 

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

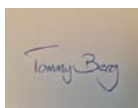
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre hytte som ble flyttet fra ovenforliggende gård og ned til dagens plassering i 1925. Opprinnelig byggeår er ukjent. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Eier mener at undertaket ikke ble skiftet samtidig, og undertaket har derfor nådd en høy alder. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er av varierende alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er åpen himling på loftsetasjen. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer er skiftet, men det er ukjent når. Det er tatt hull i vegger ved enkelte vinduer. Dette er for å kunne sette fast lemmene til vinduene for å beskytte de om man ønsker det når man ikke er tilstede. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er etablert en takoverbygd balkong i treverk. Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Vegger av tømmer. Innvendige tak har trepanel. Meget gamle overflater med tilhørende 100 års bruksslitasje. Normal bruksslitasje med tanke på alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av manglende adkomst da det er trangt mellom bakken og stubbeloftet. Boligen har mursteinspipe og vedovner. En nyere vedovn på stuen og en meget gammel ovn på kjøkkenet. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er bare en dør som er i bruk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er kjølfryseskap og komfyr. Ingen innredning, og det er frittstående hvitevarer. Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenved åpning av vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Sikringssskap med automatsikringer plassert på loft. Åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hytten står på pillarer av gråstein. Tomten er svakt skrånende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke, så kontroll opp mot tegninger er følgelig ikke foretatt.

Anneks

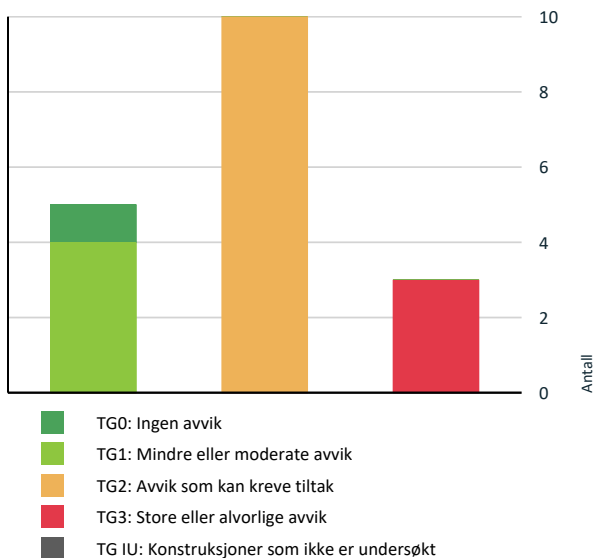
- Det foreligger ikke tegninger

Bod/utedo/dusjrom

- Det foreligger ikke tegninger

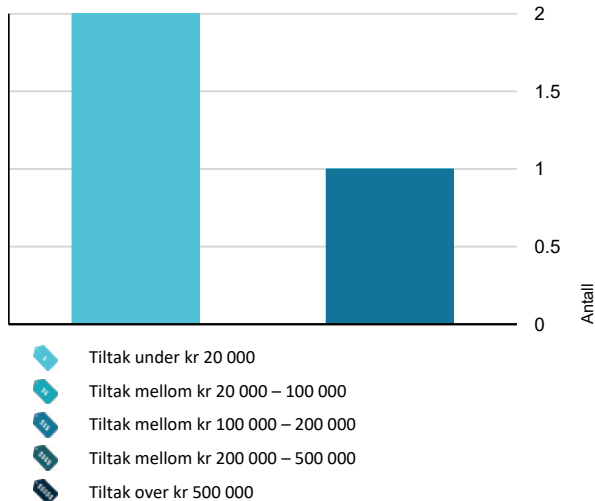
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det 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. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, bod/utedo og annekset er kun gitt en enkel beskrivelse og er arealmålt.

Det er valgt å ikke foreta en tilstandskontroll på annekset da det er meget gammelt, og kun benyttes til overnatting en gang i blant.

Eier mente derfor at en tilstandsvurdering av annekset var unødvendig, selv om det kan betegnes som et bygg som har tilnærmet boligfunksjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres sprekker i tre små glass, fordelt på 2 vinduer.

Kittpakninger er tørre og sprukne.

Det er til dels stor værslitasje på enkelte vinduer.

Et vindu på kjøkkenet har råteskader.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Et beslag er skrudd fast utenpå vindu, noe som kan føre til at vann trenger inn mellom beslag og vindu, og forårsaker råteskader. Dette er samme vindu som har råteskade.

Flere vinduer tetter dårlig mot karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Det er ukjent om det er råteskader i konstruksjonen bak kledningen.

Det er stedvis lite/ingen lufting av kledningen.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det registreres til dels store skjevheter i etasjeskillere/bjelkelag.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved meget høy alder vil funksjonen på undertaket etter hvert begrenses, dvs. ikke tette like godt som tidligere.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i panel/treverk i himling.

Ved piggmåling i treverket måles det tørt trevirke. Forholdet anses derfor som gammelt.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren er noe treg å låse opp og åpne. Må løftes litt opp for å få til å låse opp, og tar litt i karm/terskel ved åpning og lukking.

Døren er meget gammel, og har noe tilhørende slitasje.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe misfarging og mosevekst på balkongdekket.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe mose og misfarging på trappetrinn og på håndlist på rekkverket.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Døren tar i karm/terskel.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:







Fundamentering med pillarer av stablet gråstein vil ikke ha en fullverdig stabilitet på linje med pillarer støpt ned på fast grunn. Dette er noe man må være klar over da det kan føre til mindre bevegelser i fundamenteringen.

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar

Hytten er opplyst flyttet fra husmannsplass til dagens plassering i 1925. Opprinnelig byggeår er ukjent.

Anvendelse
Fritidsbruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Montert nytt sikringsskap i 2016. Utbedring av stikkontakter. Montert ny hovedjording. Utelys på anneks og uthus ble montert. Lagt inn strøm i uthus i forbindelse med av bad i 2020.
2017	Modernisering	Monterte ny vedovn på stue. Arbeid utført av Steinkjer varme- og hyttesenter.
2020	Modernisering	Ny takteking, nye takrenner og beslag ble etablert. Arbeid utført av Elstad bygg.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Eier mener at undertaket ikke ble skiftet samtidig, og undertaket har derfor nådd en høy alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved meget høy alder vil funksjonen på undertaket etter hvert begrenses, dvs. ikke tette like godt som tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ukjent om det er råteskader i konstruksjonen bak kledningen. Det er stedvis lite/ingen lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
 - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
 - Andre tiltak:
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjon bak råteskadet kledning bør kontrolleres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er åpen himling på loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i panel/treverk i himling. Ved piggmåling i treverket måles det tørt trevirke. Forholdet anses derfor som gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ved piggmåling ble målt tørt trevirke anbefales det å overvåke forholdet over tid for å utelukke at det er under utvikling, da dette ikke kan fastslås med sikkerhet.



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer er skiftet, men det er ukjent når.

Det er tatt hull i vegger ved enkelte vinduer. Dette er for å kunne sette fast lemmene til vinduene for å beskytte de om man ønsker det når man ikke er tilstede.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres sprekker i tre små glass, fordelt på 2 vinduer.

Kittpakninger er tørre og sprukne.

Det er til dels stor værslitasje på enkelte vinduer.

Et vindu på kjøkkenet har råteskader.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Et beslag er skrudd fast utenpå vindu, noe som kan føre til at vann trenger inn mellom beslag og vindu, og forårsaker råteskader. Dette er samme vindu som har råteskade.

Flere vinduer tetter dårlig mot karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør utføres tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord.

Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

Kostnadsoverslag knyttes til utskifting av kjøkkenvinduet med råteskader, og ikke til eventuelle andre tiltak/utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet kjøkkenvindu.



Råteskade

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren er noe treg å låse opp og åpne. Må løftes litt opp for å få til å låse opp, og tar litt i karm/terskel ved åpning og lukking.

Døren er meget gammel, og har noe tilhørende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en takoverbygd balkong i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging og mosevekst på balkongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe mose og misfarging på trappetrinn og på håndlist på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Vegger av tømmer. Innvendige tak har trepanel.
Meget gamle overflater med tilhørende 100 års bruksslitasje. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Undersiden av bjelkelaget er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av manglende adkomst da det er trangt mellom bakken og stubbeloftet.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres til dels store skjevheter i etasjeskillere/bjelkelag.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling. Det er ikke unormalt for boliger av sådan alder å ha slike skjevheter i bjelkelaget, og det ikke er umiddelbare behov for tiltak. Det skal likevel settes et kostnadsoverslag på TG-3 i tilstandsrapporter

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovner. En nyere vedovn på stuen og en meget gammel ovn på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak for å øke avstand mellom sotluke og brennbart materiale bør utføres.

Det anbefales gjennomført en kontroll av pipe og ovner av brann/feiervesen for en fullverdig rapport da uoppdagede avvik ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er bare en dør som er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Døren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør justeres.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.
Ingen innredning, og det er frittstående hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen annen mulighet til ventilering enn å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringskap med automatsikringer plassert på loft.

Åpen installasjon.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1925 Det er ukjent når opprinnelig installasjon ble utført.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er foretatt arbeider på anlegget i nyere tid.
Samsvarserklæringer i sikringskapet og motatt på epost.
Det er ikke forevist samsvarserklæring på etablering av nytt sikringskap med automatsikringer.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da deler av anlegget er gammelt, og det mangler noe dokumentasjon anbefales det utført en elkontroll.

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytten står på pillarer av gråstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering med pillarer av stablet gråstein vil ikke ha en fullverdig stabilitet på linje med pillarer støpt ned på fast grunn. Dette er noe man må være klar over da det kan føre til mindre bevegelser i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamentene/pillarene må jevnlig kontrolleres så eventuelle avvik oppdages så tidlig som mulig.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	29			29	10
Loft	13			13	
SUM	42				10
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue		
Loft	Soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger finnes ikke, så kontroll opp mot tegninger er følgelig ikke foretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	5
SUM		17			5
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		«kjøkken», soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Ja Nei

Bod/utedo/dusjrom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	371	2		0	1172.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsvegen 326

Hjemmelshaver

Aasheim Eva Elisabeth Muller, Dalsaunet Per Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger like ved Snåsavannet, mellom Sunnan og Følling. Det er ca 13 km til Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via fylkesveg 277. Parkerer ved veg og går ned til hytten derifra.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann, men det er etablert en pumpe som kan pumpe vann opp fra Snåsavannet til dusjrom på annet bygg på eiendommen.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

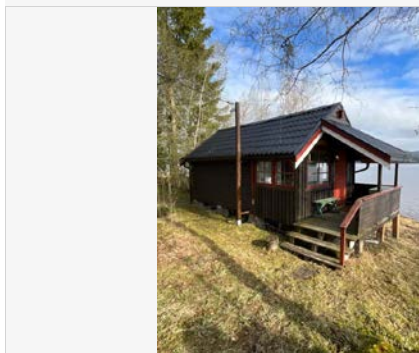
Tomten er en svakt skrånende naturtomt.
Det er en festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

1927

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygd et anneks på pilarer. Annekset har et bjelkelag av tre og vegger av tre utvendig kledd med stående og liggende panel. Annekset har et saltak tekket med metallplater. Annekset har vinduer med enkelt glass og et vindu med to-lags isolerglass. Hytten har en ytterdør av malt treverk og en innvendig dør av malt treverk. Innvendig er det malt tregulv og malt panel på vegger og tak.

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

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Annekset ble tilbygd med en verranda. Opplyst av eier.
1970	Ombygging	Verrandaen ble bygd inn i annekset. Opplyst av eier.
1973	Tilbygg	Ny verranda ble etablert. Opplyst av eier.
2020	Modernisering	Nytt stort vindu mot Snåsavannet ble montert. Utført av Elstad bygg.

Bod/utedo/dusjrom



Anvendelse

Bod, utedo og dusjrom.

Byggeår

Kommentar

Bod/utedo som er tilbygd med dusjrom.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en bygning med en bod, en utedo og et dusjrom. Bygningen er oppført på pillarer med et bjelkelag av treverk. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermann Spill. Bygningen har et pulttak teknet med metallplater. Vinduer med enkelt glass og malte tredører.

Innvendig har boden gulv av plater mens vegger og himling er åpne. Utedoen har tregulv og malt panel på vegger og himling. Dusjrommet har laminatgulv og mdf plater på vegger samt takess i himling. Dusjrommet har også en panelovn en servant og et dusjkabinett. Det presiseres at rommet ikke er oppført som et våtrom og overflater vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Bygget ble tilbygd med dusjrom. Det ble etablert en varmtvannsbereder så man kan dusje i varmtvann. Arbeid utført av Steinkjer Bad og Våtrom v Leo Rønning og Anders Elstad/Elstad Bygg hadde snekkerarbeidet, og Eltec.
------	---------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eva Elisabeth Muller Aasheim

Boligen

Dalsvegen 326

7717 Steinkjer

5006-371/2/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Steinkjer Bad og Våtrom v Leo Rønning og Anders Elstad/Elstad Bygg hadde snekkerarbeidet

Beskrivelse av arbeidet: Leo Rønning gjorde alt rørarbeid i forbindelse med vannet ute og inne.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Han bygget påbygget og inventaret på badet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Eltec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Eltec Elektro utførte det elektriske. Strøm, lys og ventilasjon. Ref.Rune Rakvåg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi valgte å legge nytt tak på alle bygg i 2020. Da var det litt fuktig over sengen på kjøkkenloftet. Det gule rommet med en gang man går opp trappen.

Alderen tilsier jo at det er litt ujevnheter ol, men ingenting vi har registrert utover gamle vinduer.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nye takplater ble lagt, samt pipehatt og nye takrenner med nedløp.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på alle bygg. Noe ny bordkledning over dør på annekset for tett overgang. Nye takrenner på alle takflater. Vi mener det er litt dårlig fall på rennen foran på hovedhuset.

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

♦ Ja

Dette er en husmannsplass og vinduene er over hundre år gamle og preget av dette. Noen har sprekk. Kittet rundt vinduene er løs flere steder.

Nytt, stort vindu i annekset.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Annekset fikk nytt stort vindu ned mot vannet i 2020. Utført av Elstad Bygg. Vi har ikke gjort noe med de andre vinduene, utover noe malerarbeid. Dette for å bevare hyttas opprinnelse.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet uthus til baderom. Nevnt tidligere i rapporten. Utvidet vindu i annekset

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Maling/beising av vegger og gulv gjort av oss i annekset samme år.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det kommer mus inn i det gamle tømmerhuset. I annekset kan det skje at det kommer mus inn på vinteren, men svært sjeldent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Steinkjer Bad og VåtromA/S

Beskrivelse av arbeidet: Pumpe til å pumpe opp vann fra Snåsavannet, samt varmtvannsbereder, dusj og vask ble installert, samt utekran.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Sprekker i ovn som sto i stua.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Steinkjer varme-og hyttesenter

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel ovn og fikk satt inn ny, rentbrennende ovn i 2017, samt ny plate på gulvet foran ovnen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Steinkjer varme-og hyttesenter

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel ovn og fikk satt inn ny, rentbrennende ovn i 2017, samt ny plate på gulvet foran ovnen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Elstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt i forbindelse med nytt tak.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringsskap i 2016. Utbedring av stikkontakter. Montert ny hovedjording. Utelys på anneks og uthus ble montert. Lagt inn strøm i uthus i forbindelse med av bad i 2020.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Eltec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av 3 stk panelovner Montering av overspenningsvern uthus.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utvidet uthus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Størrelsen var innenfor lovlig areal.

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

♦ **Ja**

Vi la ny panel/kledde inn tømmerveggene på hovedsoverrommet på loftet i 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vet at vannet kan bli veldig høyt og at annekset ligger nære vannet, men det har ikke vært skader i vår eierperiode.

I 1947 ble annekset flyttet en meter opp etter at vannet sto 40 cm over gulvet i følge en gammel hyttebok.

Vi finner papirer på en gammel forsikringsak fra 2006 (Vesta) med begrunnelse naturskade. Antar at dette er pga av høy vannstand. Dette er utbedret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Tomten er festet under gården Dalsaunet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

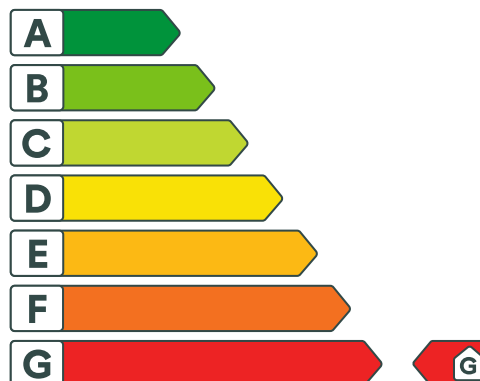
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287850
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184989360
Gårdsnummer 371	Bruksnummer 2
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1925	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 42,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
667,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
843,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 437 kWh



Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER



Detaljering

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



Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Per Ivar Dalsaunet
Dalsvegen 339
7717 Steinkjer

Vår referanse:
1708260107

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger
Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
04.05.2026

**Salg av Dalsvegen 326, 7717 Steinkjer,
gnr. 371, bnr. 2 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Eva Elisabeth Muller Aasheim**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: _____ kroner Forfallsdato: _____

Neste avtalte regulering: _____

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? _____

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

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

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	371	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	1 076,67 kr
Renovasjon	1 150,02 kr
Sum	2 226,69 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	371	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	490 000,00 kr
Skatt	1 080,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	02.02.2023
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	3.15 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	371	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CFH0307
Matrikkel: 5006-371/2/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Eva Elisabeth Aasheim



Adresse:
Dalsvegen 326,
7717 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
1389 - Montasje av 3 stk panelovner i hytt.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-05-16
1310 - Installasjon av strøm i bod.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-05-16
1490 - Frakobling av sensor i 2 stk utelys.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-11-19
1446 - Installasjon av lys og stikk bod .pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-11-19
1527 - Montasje av avtrekksvifte uthus.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2021-11-08

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	371	Bruksnr:	2	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER						
Dato:	23.04.2026	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:	11.07.2013	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 30.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 9147554
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 371
Bruksnr: 2
Festnr: 0
Adresse: Dalsvegen 326, 7717 Steinkjer

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

To ildsted er registrert: Trolla Brug på kjøkkenet og Jøtul F-145 på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 29.04.26.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken som er montert på kjøkken i 1 etg. og har for liten avstand til brennbart materiale, mot vegg. Avstand fra sotlukens ytterkant til brennbart materiale skal ha en avstand på minimum 30 cm i alle retninger.

Anmerkninger som er registrert:

1. Teglskorsteinen er kledd med brennbart materiale (tømmervegg) i følgende etasjer: på en side i 2 etg, soverom. anbefaler at skorsteinen på sikt blir rehabilitert, pga. skorsteinens alder og fugenes tilstand. Teglskorstein uten luftekanal skal i utgangspunktet være synlig for kontroll på alle fire sidene i hele skorsteinens lengde og i alle etasjer. Det løse biter av teglstein mellom skorstein og tømmervegg. Dette bør sjekkes ut bedre for å se til at det ikke er dårlig og defekte fuger og teglsteiner. Forutsetningen for å akseptere at en side av skorsteinsvangen er innkledd med tømmer er at fugene er hele og intakte.
2. Skorsteinen er ikke innsisert innvendig fra sotluke pga. den er full av kvist.
3. Ildsted - Ovn for matlaging - Kjøkken (No 217). Ildstedet står på treklosser og det mangler ubrennbart materiale under ildstedet. I utgangspunktet så skal alle ildsteder med føtter stå på ubrennbart materiale. Og den ubrennbare platen skal dekke under hele ildstedet og skal gå minimum 30 cm foran ildstedsdør.

4. Sløkkemiddel (2 kg pulver) er datert 2016 og mangler godkjent kontroll/ service. Pulverapparat skal være på minst 6 kg med ABC-pulver og minimum 21A. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året.

5. Det mangler røykvarsler i 2 etg. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket

Årlig avgift 500.-.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

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	HYTTETOMT	Beregnet areal	1172.2
Etablert dato	02.08.1973	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	371/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	371/2
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.08.1973			371/1, 371/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7110055.48	627419.87	0	Ja	1172.2	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASHEIM EVA ELISABETH MULLER F080166*****	Fester (F) 1/1	SOLBERGFOSSVEIEN 76 1814 ASKIM	Bosatt (B)
DALSAUNET PER IVAR F090681*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DALSVEGEN 339 7717 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalsvegen 326

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7717 STEINKJER	Kirkesogn	09150408 Føling
Grunnkrets	501 Følling-Hattinghus	Tettsted	
Valgkrets	9 Kvam		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184989360		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	185079449		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

3	185079430		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	--------------------------	------------------	--

1: Bygning 184989360: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dalsvegen 326	H0101	371/2	30	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

2: Bygning 185079449: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	371/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

3: Bygning 185079430: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	371/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest finnes ikke i vårt arkivet for 371/2

Med vennlig hilsen

Anne Dahl Austli

konsulent

HR og fellestjenester

Tlf. 477 99 096

Anne.dahl.austli@steinkjer.komune.no



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	371	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsvegen 326, 7717 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

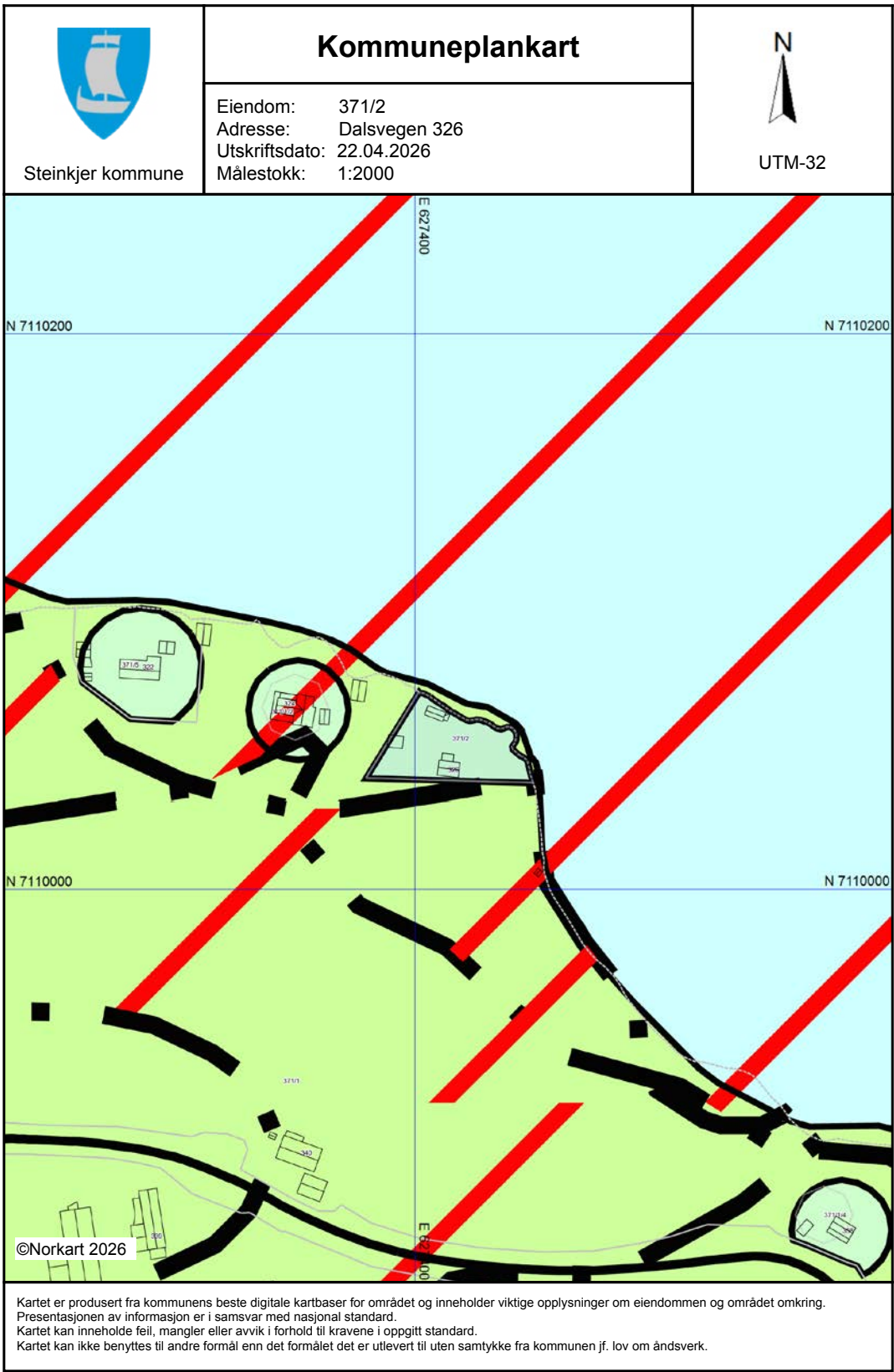
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner


Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.


Id	2024003		
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.12.2025		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 172 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	
Delareal	Delareal	7 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delareal	1 172 m ²		
Arealbruk	Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende		
Områdenavn	LSF		




Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv


 LNFR-areal - eksisterende

 LNFR-areal, Spredtfritidsbebyggelse - eksisterende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare


 Båndlegging etter andre lover - eksisterende


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense

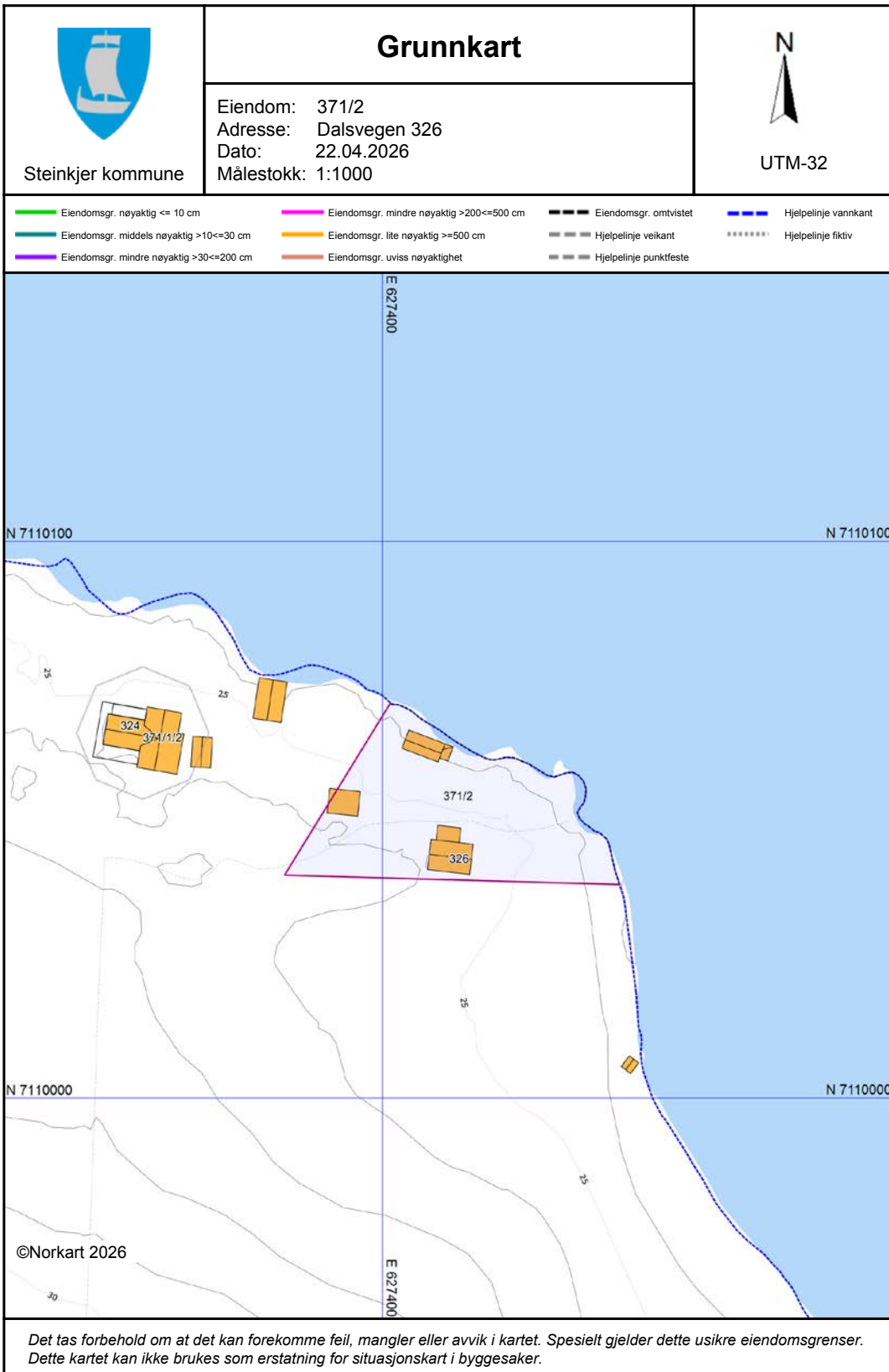
 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - eksisterende



Medunderskrevet:

Volda, 8/8-1973

Eva Aarseth

Eva Aarseth

Medunderskrevet:

Steinkjer 11/8-1973

Aslaug Dyblie

sign.

Den avholdte kartforretning godkjennes .-

Steinkjer, den 2. oktober 1973.

Bjarne Skogseth
Bygn. inspektør

Sak F 383/73. Bygselkontrakt over Dalsaune gnr. 371 bnr. 1 i
Steinkjer. Eier: Per Dalsaune.

Nord-Trøndelag fylkeslandbruksstyre godkjenner kontrakten.

Nord-Trøndelag landbruksselskap

Steinkjer, den 2. august 1973

AZ/BW.3.

Modolf Sjøgard
Modolf Sjøgard



Skjøte¹⁾

Innsenders navn EVA MÜLLER AASHEIM	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 254720 Tinglyst: 01.03.2019 STATENS KARTVERK
Adresse SOLBERGFOSSEVEIEN 76	
Postnr. Poststed 1814 ASKIM	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
5004	STEINKJER	371	2			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhetsnummer 1 Bebyggelse 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn

B Bolig eiendom F Fritids eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig

FB Frittliggende bolig TB Tomannsbolig RK Rekkehuskjede BL Blokkleilighet AN Annet **Liten tømmerhytte + aneks og utleas**

2. Kjøpesum

kr **740 000**

Utløst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr **740 000**

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
080166	CHRISTIAN MÜLLER	1/5
160554	ANNE CHRISTINE MÜLLER	1/5
130250	INGERID DYBLIE MÜLLER	1/5
150877	KRISTINE KRISTIANSEN MÜLLER	1/10
05028	ERIK MÜLLER	1/10

5. Til

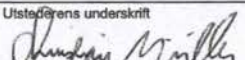
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
080166	Eva MÜLLER AASHEIM	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	4/5
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg av ny feste kontrakt visert til nye vilkår

Dato Utsteders underskrift

3/2-19 

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

3/2-19 Ingerid Dyblie Müller
3/2-19 Kristine Kristiansen Müller
3/2-19 Erik Müller

6/2-19 Anne Christine Müller
9/2-19 Eva M. Aasheim

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato _____ Sted _____

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

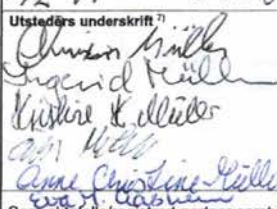
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato 3/2-19 Sted OSLO

Utstedeers underskrift ⁷⁾

 Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
 CHRISTIAN MÜLLER
 INGERID MÜLLER
 KRISTINE K. MÜLLER
 ERIK MÜLLER
 ANNE CHRISTINE MÜLLER
 EVA MÜLLER AASHEM

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

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

1. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____
Ruth Lill Hamarheim RUTH LILL HAMARHEIM
 Adresse ODNS V. 28 A, 1811 ASKIM

2. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____
Ruth Camilla Stokstad RUTH CAMILLA STOKSTAD
 Adresse SKOGHA 11, 1812 ASKIM

Bortfesters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Dato 3/2-19 Utstedeers underskrift Christian Müller

GA-5400 B
 3/2-19 Ingerid Müller Skjøte 6/2-19 Anne Christine Müller Side 2 av 3
 3/2-19 Kristine K. Müller 9/2-19 Eva H. Aashem
 3/2-19 Anne Christine Müller

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
<i>Ruth Lill Hamarheim</i>		<i>RUTH LILL HAMARHEIM</i>
Adresse	<i>OLVINS V. 284, 1811 ASKIM</i>	
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
<i>Ruth Camilla Stokstad</i>		<i>RUTH CAMILLA STOKSTAD</i>
Adresse	<i>SKOGLIA 11, 1812 ASKIM</i>	

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

x	Dato	Utstederens underskrift	
	<i>3/2-19</i>	<i>Christine Milla</i>	
	GA-5400 B		Skjøte
	<i>3/2-19</i>	<i>Ingerid Kjel</i>	Side 3 av 3
	<i>3/2-19</i>	<i>Kristine K. Ullaker</i>	
	<i>3/2-19</i>	<i>Olav Kjos</i>	
	<i>6/2-19</i>	<i>Anne Christine Kjel</i>	
	<i>9/2-19</i>	<i>Eva H. Aasheim</i>	

Festekontrakt datert 8/8-18 skal tinglyses som nye vilkår i den gamle festekontrakten, tinglyst 2/8-1973, med dokumentnummer 4832

Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Eva Müller Aasheim	Plass for tinglyingsstempel
Adresse: Solbergssveien 76	
Postnummer: 1814 Poststed: Askim	
Fødselsnr./Org.nr. 080166 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. 1702	Kommunenavn STEINKJER	Gnr. 371	Bnr. 2	Festenr.
Beskaffenhet: ²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomtens areal: PUNGT FESTE	Tomteverdi: 925 000	
Hva skal grunnen brukes til: <input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. 090681	Navn PER NAR DALSAUNET	Ideell andel 1/1
------------------------------	---------------------------	---------------------

3. Til

Fødselsnr. 080166	Navn Eva Müller Aasheim	Ideell andel
----------------------	----------------------------	--------------

4. Festeavgift pr. år

kr 6000,-

5. Festetid ³⁾

Antall år	Regnet fra - dato 8/8 - 18
-----------	-------------------------------

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Festeren har følgende rettigheter:

1: benytte eksisterende / fremtidig sti over bortfesterens grunn som adkomst til hytta

2: festeren kan rydde vegetasjon / trær på festet tomtegrunn etter avtale med grunneier

Dato 8/8-18	Bortfesterens underskrift Per Nar Dalsauget	Festerens underskrift Eva H. Aasheim
----------------	--	---

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften kan reguleres hvert 3 år 1 gang pr 8/8 - 2025		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festerer har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglersprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneing. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Rett til parkering på anvist plass		

Dato 8/8-2018	Bortfesterens underskrift Per Ivar Nalsbø	Festerens underskrift Eva H. Aasheim
------------------	--	---

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted <i>Fölling</i>	Dato <i>8/8-78</i>
Bortfesters underskrift <i>Per Ivar Dalsaunet</i>	Gjentas med blokkbokstaver PER IVAR DALSAUNET
Sted <i>8/8-2018</i>	Dato <i>8/8-2018</i>
Festers underskrift <i>Eva H. Aasheim</i>	Gjentas med blokkbokstaver EVA HÜLLER AASHEIM
Sted	Dato
Grunneier samtykke <i>Per Ivar Dalsaunet</i>	Gjentas med blokkbokstaver PER IVAR DALSAUNET

Noter

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

Nabolagsprofil

Dalsvegen 326

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 34 min	🚗
✈ Namsos lufthavn	1 t 3 min	🚗
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	14 min 13.3 km	🚗
🚆 Sem skole Linje 690	3 min 3.6 km	🚗
🚆 Haugåsen Linje 690	3 min 4.1 km	🚗

Avstand til byer

Steinkjer	13 min	🚗
Trondheim	2 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Føllingstua Camping	4 min	🚗
🚗 Steinkjer nord - Stientje noerhte, N...	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.8 km
- 56 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Heggesaasen alpinbakke
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

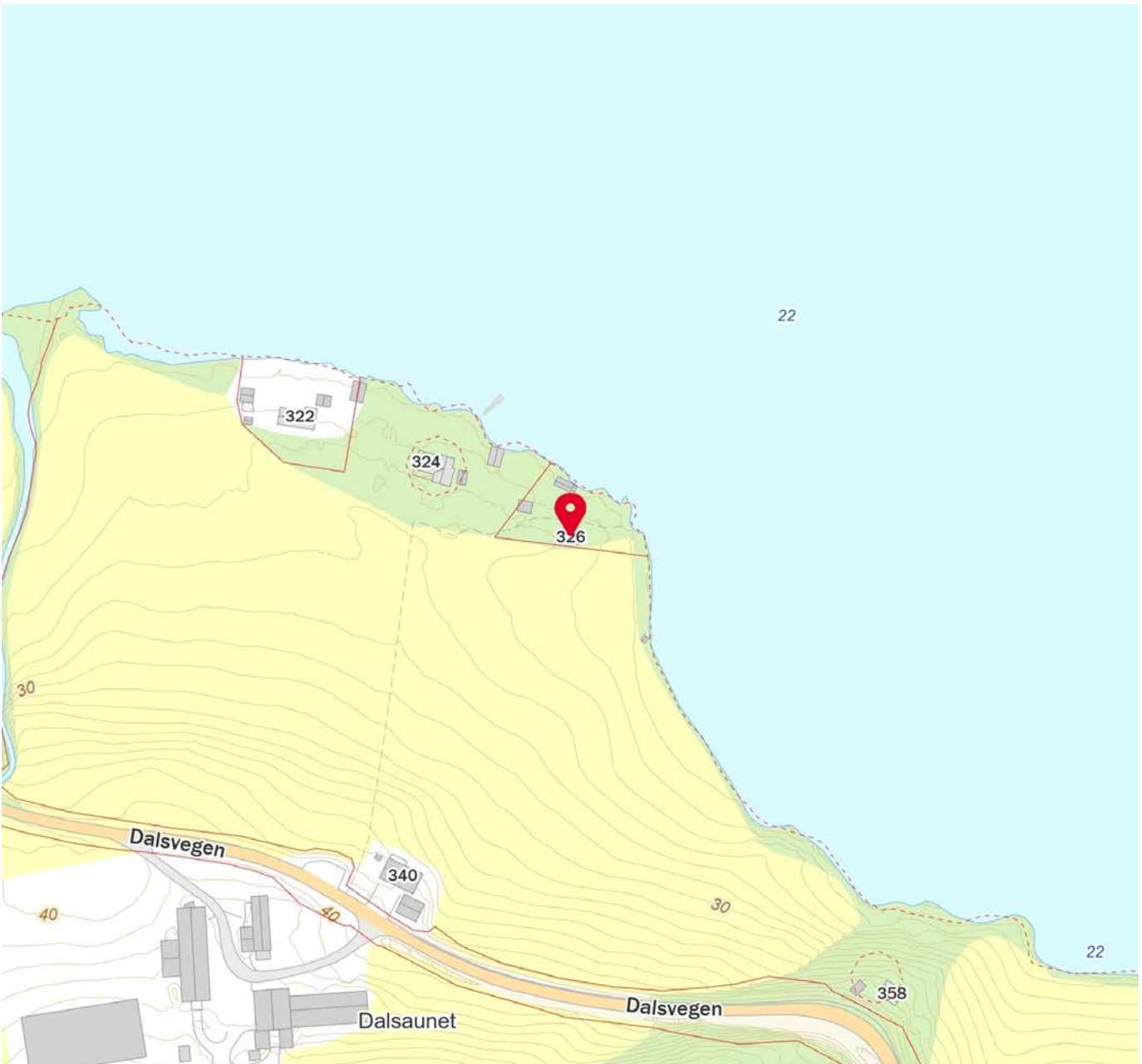
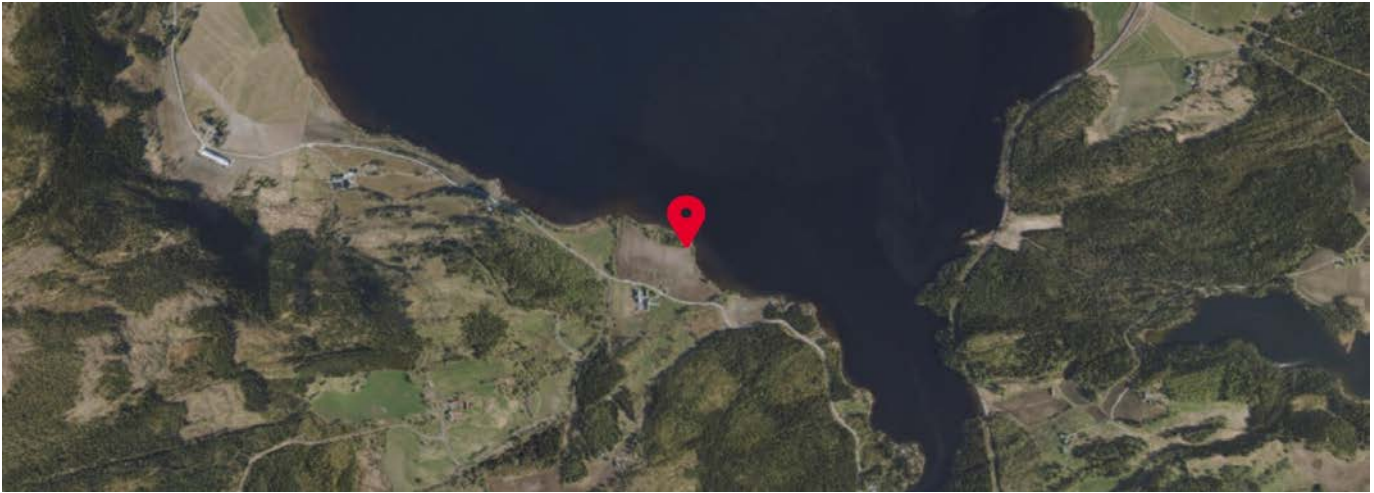
Steinkjer Golfklubb	12 min	🚗
Steinkjer Racingpark	12 min	🚗
Bowling 1 Steinkjer	13 min	🚗
Dampsaga Bad og Kulturhus	14 min	🚗

Sport

🏀 Sem skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 3.6 km	🚗
🏀 Semsmyra stadion Fotball	3 min 4.2 km	🚗
🏊 3T-Steinkjer	13 min	🚗
🏊 Motus Treningssenter	15 min	🚗

Dagligvare

Coop Marked Stod PostNord	7 min 6.3 km	🚗
Coop Marked Kvam PostNord	11 min 13.5 km	🚗



 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dalsvegen 326
7717 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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