



aktiv.

Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS

**Innholdsrik enebolig med 4
soverom og 3 stuer | Solrike
uteplasser og vidstrakt utsikt |
Attraktivt boligområde**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 640,-
Total ink omk.: Kr 1 733 640,-
Årlig festeavgift: Kr 1 820,-
Selger: Frank Thomas Vistven Moe
Thea Stav Lyngseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 186/197 kvm
Tomtstr.: 694.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 778, bnr. 1
Fnr.: 164
Oppdragsnr.: 1708260041

Innholdsrik enebolig med 4 soverom og 3 stuer | Solrike uteplasser og vidstrakt utsikt | Attraktivt

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Høgkamvegen 5 - en stor og innholdsrik familiebolig med fire soverom og tre stuer.

Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligfelt, og har en vidstrakt utsikt utover mot Follafooss og Beitstadfjorden. Boligen har fire gode soverom, flere stuer, romslig kjøkken, bad & vaskerom, samt flere solrike uteplasser. Her vil man bo i en barnevennlig og fin beliggenhet med gangavstand til barnehage/skole og daglivarebutikk. Kort avstand til turområder, småbåthavn, badestrender og fiske- og jaktterreng.

Verdt å merke seg:

Familiebolig med 4 soverom og 3 stuer

Solrike uteplasser

Flere boder

Flotte sol-og utsiktsforhold

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	73
Energiattest	79
Nabolagsprofil	84
Tinglyst fremfestekontrakt	87
Opplysninger fra bortfester	90
Tegninger mottatt fra kommunen	92
Midlertidig brukstillatelse	94
Godkjenning oppføring av uthus	95
El-opplysninger fra Tensio	96
Opplysninger pipe/ildsted	97
Sammendrag fra boligmappe	98
Eiendomsrapport	99
Kommunale avgifter	102
Kommunal tilknytning	104
Grunnkart	105
Planopplysninger	106
Reguleringsplankart	108
Reguleringsbestemmelser	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 60 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 kvm Vindfang, hall, stue, 2 soverom, vaskerom, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Stue, kjøkken, soverom, bod, bad.

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Loftstue, soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

40 kvm

1. etasje

14 kvm

2. etasje

6 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kommentar:

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

TBA må anses som omtrentlige, pga. snødekte overflater.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

694.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 1 820

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2036

Festekontrakten utløper 008.03.2059

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei
Festekontrakten utløper i 08.03.2059. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeavgift inngår i kommunale avgifter.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 820

Festekontrakt datert

30.12.1983.

Beliggenhet

Follafooss er ei sjarmerende og levende bygd i Steinkjer kommune, tidligere en del av Verran kommune. Her finner du det beste av det ekte bygdelivet - et trygt og inkluderende lokalsamfunn med sterke tradisjoner for idrett, kultur og samhold.

Bygda har også stolte industri tradisjoner, og industrien står fortsatt sterkt i lokalsamfunnet. Et godt eksempel er hjørnesteinsbedriften FollaCell, som bidrar til arbeidsplasser og aktivitet i bygda. Dette gir Follafooss en fin kombinasjon av levende næringsliv og et trygt bomiljø.

For barnefamilier er Follafooss et godt sted å bo. Bygda har egen barneskole, Follafooss skole, med undervisning fra 1. til 7. trinn. Skolen er en viktig møteplass i lokalsamfunnet og bidrar til et nært og inkluderende oppvekstmiljø for barna.

Follafooss er også kjent for sine gode idretts tradisjoner og et aktivt lokalmiljø. Et av årets høydepunkter er det populære motbakkeløpet Follaheia opp, som hvert år samler både lokale og tilreisende løpere til en flott naturopplevelse opp mot Follaheia.

For den frilufters interesserte er Follafooss et lite paradis. Med Follaheia og Verrafjella som nærmeste nabo har du fantastiske turområder rett utenfor døra, både sommer og vinter. Her finnes et stort nettverk av turstier, flotte utsiktspunkter og gode fiskevann. De populære vannene Follavatnet og Holden ligger også i nærområdet, begge kjente for sine fine hytteområder, gode fiskemuligheter og storslått natur.

Samtidig bor du landlig, men likevel sentralt. Fra Follafooss er det kun rundt 35 minutter til Steinkjer sentrum, hvor du finner kjøpesentre, apotek, restauranter og alle

nødvendige servicetilbud.

Follafooss er kort sagt stedet for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser, med et sterkt fellesskap, et aktivt næringsliv og gode muligheter for friluftsliv - samtidig som byen aldri er langt unna.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Malmen barnehage Avd Follafooss (1-5 år) 0.5 km

Skoler

Folla skole (1-7 kl.) 1.1 km

Malm skole (1-10 kl.) 14.4 km

Steinkjer vgs. 40.2 km

Mære landbruksskole 51.2 km

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss loft.

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med takstein.

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket er jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport tekket med takstein, fra byggeår.

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd

med liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Store deler takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråhimlinger mot loft, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Tilkomst til deler av takkonstruksjonen via luker i knevegg. Undertak av papp.

Vinduer: Vinduer er i hovedsak en kombinasjon av fastkarmen og åpningsvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vinduer på ett soverom i hovedetasje er stemplet 2020, vinduer på loft er stemplet 2006. Karnapp har vinduer fra 2022.

Dører: Utadslående ytterdør med integrert glassfelt.

3 stk utadslående balkongdører med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass i høy brystning.

Samtlige dører er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert veranda og terrasse i front av huset i 3 etasjer. Oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert på stue i underetasje.

Boligen har installert en vedovn i hall.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er stedvis observert bruk av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er av lettklinkerblokker.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold: Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for

drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig

ledning.

FRITTLIGGENDE BOD

Frittliggende uthus/bod beliggende på eiendommen. Boden har tregulv og overbygning av trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater.

Adkomst via en ytterdør.

Boden er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert stedvis mangelfull innfesting av nedløpsrør. Skjevheter og ujevnheter.

Økende vær- og aldersslitasje, med stedvise avskalinger og korrosjon.

Det bemerkes at flere beslag og renner ikke var tilgjengelige for inspeksjon pga. snødekte overflater.

Pga. snø er det ikke kjent om det er etablert godkjent takstige.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, avskalinger, råte og påkjente bord.

Takkonstruksjon/Loft:

Det bemerkes at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og har ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert stedvis mangelfull lufting langs raft, og redusert lufting mot synlige deler av takkonstruksjon.

Enkelte fuktmerker i undertak.

Spor etter aktivitet av mus på loftet.

Vinduer:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramninger, avskalinger, misfarginger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Antydning til kondensering i enkelte glass.

Mangelfull/feil utførelse av beslagsløsninger, manglende oppbrett på beslag.

Mangelfull omramming med synlig endevend på underliggende kledning, dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Dører:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramminger, avskalinger, misfarginger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Enkelte dører er fuktpåkjente utvendig,

Enkelte dører tar i karm og har behov for justeringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis påkjent trevirke med avskalinger, oppsprekninger og enkelte råteskader.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Veranda er anlagt mot yttervegg uten bruk av beslag, dette medfører økt risiko for fuktopptrekk og påfølgende skader i veggkonstruksjon.

Underdimensjonert bæring av veranda, lange spenn uten understøttelse på enkelte dragere/bjelker.

Det bemerkes at store deler av terrasse, samt fundamentering ikke var tilgjengelig for inspeksjon pga. snødekte overflater på befaringsdagen.

Overflater:

Det er registrert økende bruksslitasje på overflater, stedvise hakk, sår og mindre skader. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Løse gulvbelegg på vaskerom og bad, se egne punkt.

Stedvis manglende listverk/avslutninger. Enkelte grove tilpasninger og ufagmessig utførelse.

Det bemerkes at det er foretatt en svært begrenset inspeksjon av innvendige rom/overflater pga. mye lagret i flere rom på befaringsdagen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt opp mot 30 mm avvik i horisontalplanet i hovedetasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Rom Under Terreng:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Utforede og kledde yttervegger og gulv i rom under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er ikke foretatt, dette anses unødvendig da kun deler av vegger er igjenkledd, og det er flere åpninger i utforing inn til synlig konstruksjonsoppbygging.

Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier på ca 20 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert bruk av plast mellom grunnmur og utforing, dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det bemerkes mye lagret mot vegger og gulv i rom under terreng på befaringsdagen, dette begrenser inspeksjonsmuligheten betydelig.

Innvendige dører:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.

Slitasjer i vridere og låskasser.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng, samt eksponerte gulvoverflater.

Bruk av plast mot grunnmur, jfr. pkt. Rom under terreng.

Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvise hakk, sår og mindre skader. Svellinger i enkelte skrog og sokler.

Behov for justeringer av enkelte fronter. Stedvis manglende sokler/dekksider.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er registrert ufagmessig tetting av ventilasjonsrør med tape.

Vannledninger:

Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det bemerkes at enkelte vannledninger er anlagt mot yttervegg. Denne løsningen medfører økt risiko for frost.

Avløpsrør:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er registrert stedvis ufagmessig utførelse på synlige deler av avløpsrør på kjøkken og bad. Utilstrekkelig oppheng/innfesting, samt ufagmessig tetting under servant.

Ventilasjon:

Eldre anlegg, begrenset restlevetid.

Fuktsikring og drenering:

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert forhøyede fuktverdier på eksponerte overflater, saltutslag, misfarginger og avskalinger.

Skader/manglende innfesting av topplist på grunnmursplast. Dette medfører økt risiko for fupåkjenning mot grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert stedvise rissdannelser, lokale skjevheter og ujevnheter.

Fuktmerker, misfarginger og saltutslag.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befarings.

TG3

Nedløp og beslag - Snøfangere:

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

byggemeldingstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Hovedetasje - Bad - Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke utført som tett våtrom, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer for slik bruk.

Overflater vegger og himling: :

Det er benyttet laminat på vegg. Dette er uegnet materiale i rom med fuktbelastning.

Laminat er montert over eksisterende veggkledning, som jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport består av trepanel, samt våtromsplater i tidligere dusjnisje.

Underliggende sjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstand på dette er ikke kjent.

Løsningen medfører økt risiko for fuktskader.

Synlige kuttflater og lokale skjevheter og ujevnheter. Laminat er lagt mot eksisterende karmplaster. Skjevheter og ujevnheter, grove tilpasninger og ufagmessig utførelse på veggoverflater og listverk.

Manglende tetthet i gjennomføringer og skjøter.

Økende bruksslitasje på eldre overflater i himling, stedvis hakk, sår og avskalinger.

Overflater gulv:

Ufagmessig utførelse av gulvbelegg. Nyere er lagt over eldre belegg, og ligger løst mot oppbrett, og ved skjøter/kanter og gjennomføringer.

Manglende tetthet og ukjent alder og tilstand på underliggende sjikt. Knirk i gulv.

Fallforhold ivaretar ikke gjeldende krav.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Evt. sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. plassering av badekar. Alder og tilstand er ikke kjent.

Sanitærutstyr og innredning:

Økende slitasje på enkelte deler av innredning, stedvis hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Grove tilpasninger, samt manglende fuktforsigling av kuttflater, overganger mv.

Ventilasjon:

Det er ikke etablert tilluftsløsning.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt har passert eller nærmer seg anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Underetasje - Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom i underetasje er fra byggeår.

Gulv er belagt med belegg og har dels eksponert betong, vegger har malte plater, panel og eksponert mur, og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc, en utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Stedvis påkjente overflater, hakk og sår. Fuktmerker og saltutslag i gulv.

Gulvbelegg ligger løst og dekker kun deler av gulvet. Det er ikke etablert membran/tettesjikt.

Sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.

Forhøyede fuktutslag på fritt eksponerte overflater.

Manglende tilluftsløsning.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk.

Det bemerkes pga. mye lagret i rommet ved befaring, er ikke samtlige overflater eller sanitær-/tekniske utstyr/innredning tilstrekkelig inspisert. Nærmere undersøkelser anbefales.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TGIU

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
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.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Lovlighet

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Loftsetasje er innredet og tatt i bruk som soverom og stue.
Dette er et søknadspliktig tiltak/endring. Det foreligger ikke søknader eller tillatelser for dette.

Bod:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 12.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: pusset opp bad selv, er kun kosmetisk(overflate) vegg plater og gulvbelegg er kun lagt over det gamle som var utført av faglært. samt byttet innredning og dusjkabinett ble satt inn.

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

Svar; Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 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?

Svar: Ja

ble en liten vann lekkasje ved montering av nyere kjøkken innredning.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takplater og isolasjon på soverom i 1 etasje under kjøkken.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ElektroNord

Beskrivelse av arbeidet: lagt opp ny kurs til lade boks for elbil, samt montert opp elbil lader.

Innhold

Underetasje:

Vindfang, hall, stue, 2 soverom, vaskerom, 2 boder.

1. etasje:

Stue, kjøkken, soverom, bod, bad.

2. etasje:

Loftstue, soverom.

Frittstående bod.

Standard

Hovedkonklusjon:

Noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 12.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen tomt.

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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 15.02.2022 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IK:

Siste feiing: 17.03.2023

Siste tilsyn: 17.03.2023

Avvik eller anmerkninger som ble registrert ved siste tilsyn, skal ifølge tilbakemelding fra eier nå være lukka. Dette er ikke visuelt bekreftet av brannvesenet.

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

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.

Energimerke

D

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 1 690 000

Omkostninger kjøper

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 640 (Omkostninger totalt)

60 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 733 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 750 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 753 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 189 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, festeavgift samt eiendomsskatt.

Det er varslet økning i kommunale avgifter fra Steinkjer kommune for 2026. Se oversikt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500,-kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 481 447 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 925 788 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 778, bruksnummer 1, festenummer 164 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/778/1/164:

30.06.1986 - Dokumentnr: 5608 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 350

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT

04.10.1979 - Dokumentnr: 7738 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,830

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/ UMLEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

TOMTER SOM FRASKILLES SKAL BARE HEFTE FOR DEN AVGIFT SOM FALLER PÅ

EGET AREAL

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1986 - Dokumentnr: 5608 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 350

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT

01.01.2018 - Dokumentnr: 593 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:78 Bnr:1. Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1433921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:78 Bnr:1. Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 08.10.1986. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Det gjenstår diverse lit/foringer i sokkel og 1. etg.
- Boder og tildels vaskerom er ikke ferdig.
- Utv. puss av lecamur
- Tilbakefylling og planering med fall fra grunnmur.

Det er gitt tillatelse til oppføring av nybygg uthus dater 05.08.1996.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.1986.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Frittliggende småhusbebyggelse. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Storsvebakken II datert 23.09.2004 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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
10 000 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 17.500)
2 990 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 420 Utlegg fotograf
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. x 2

Totalt kr: 97 915

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

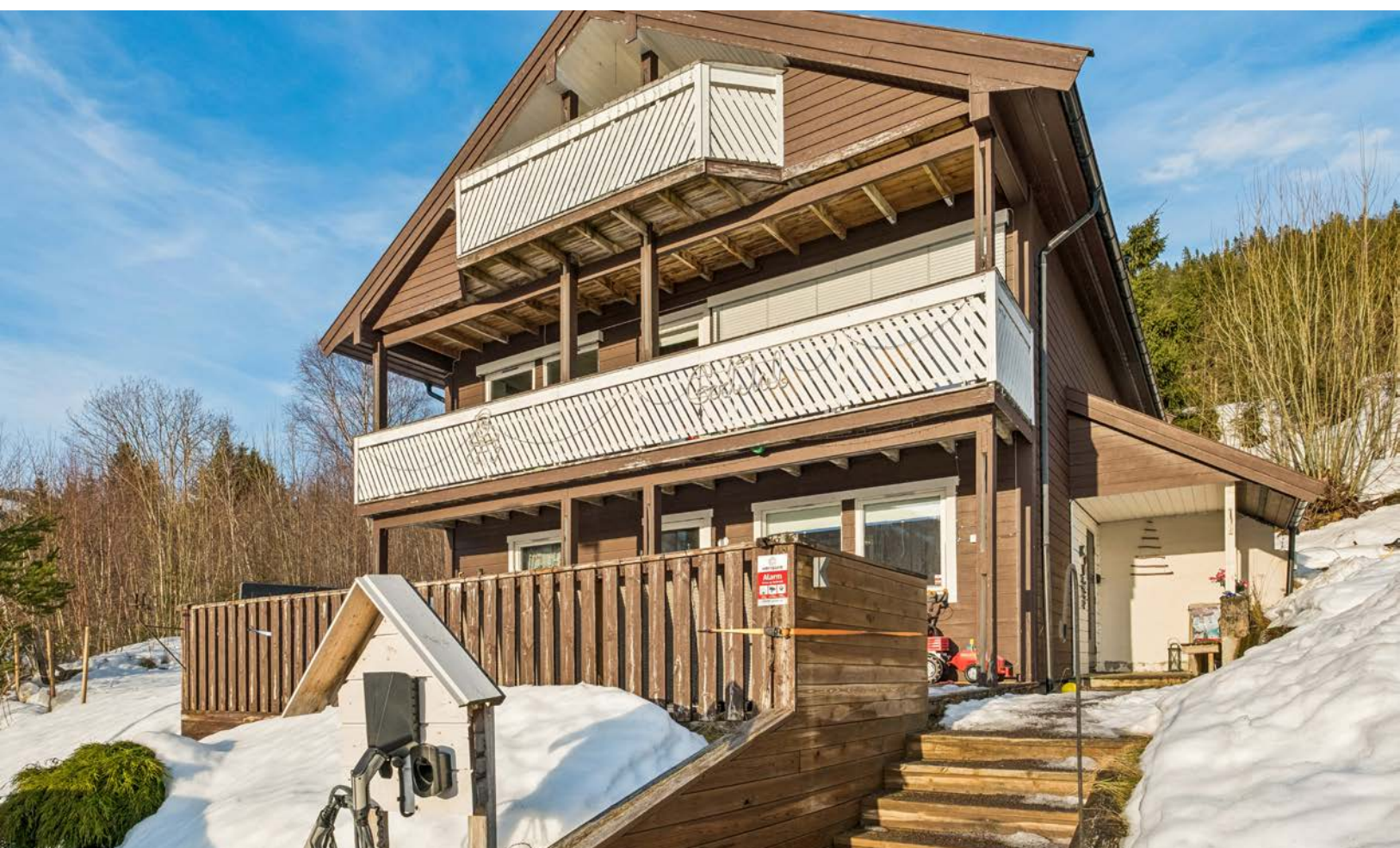
Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

12.03.2026











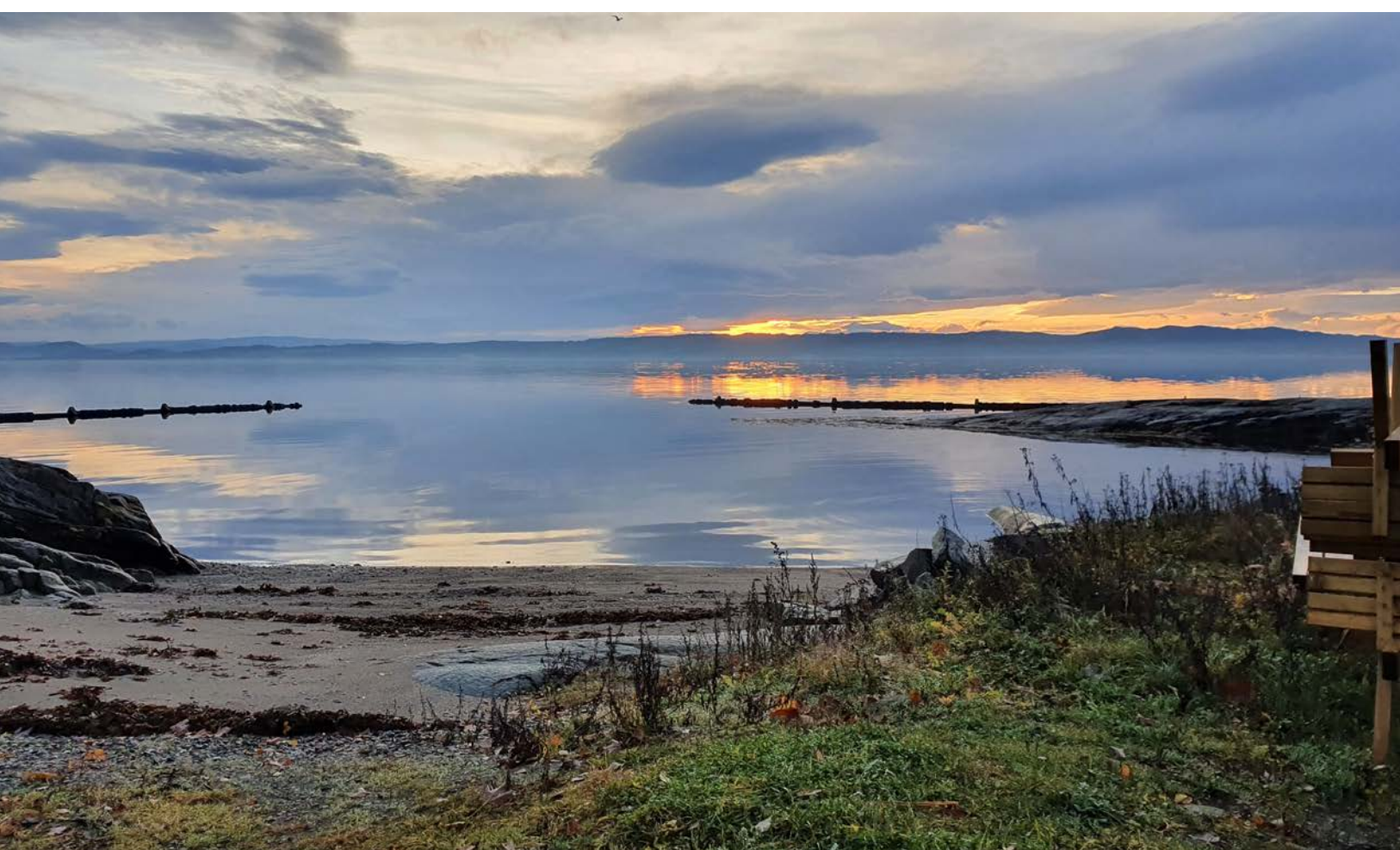






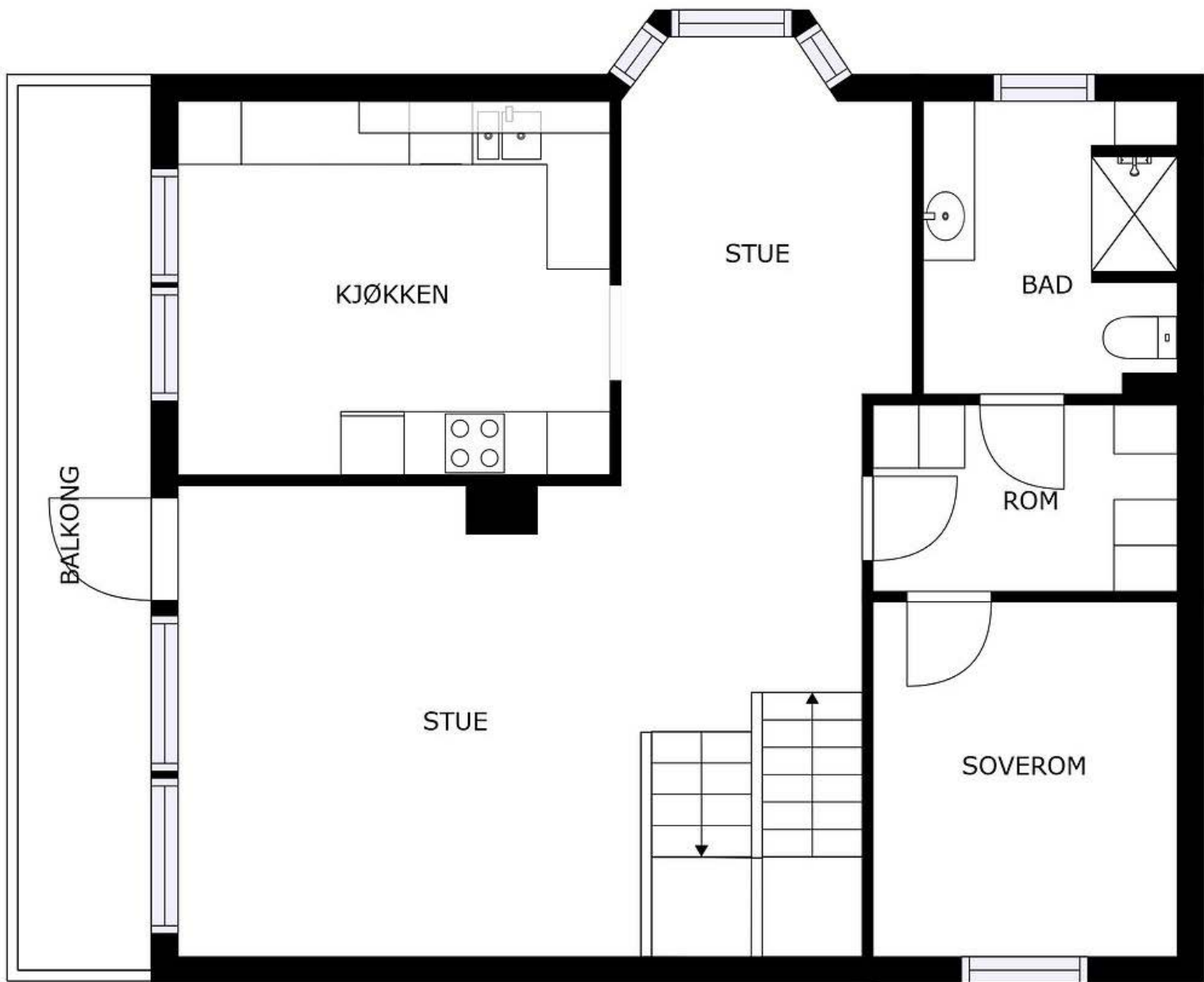


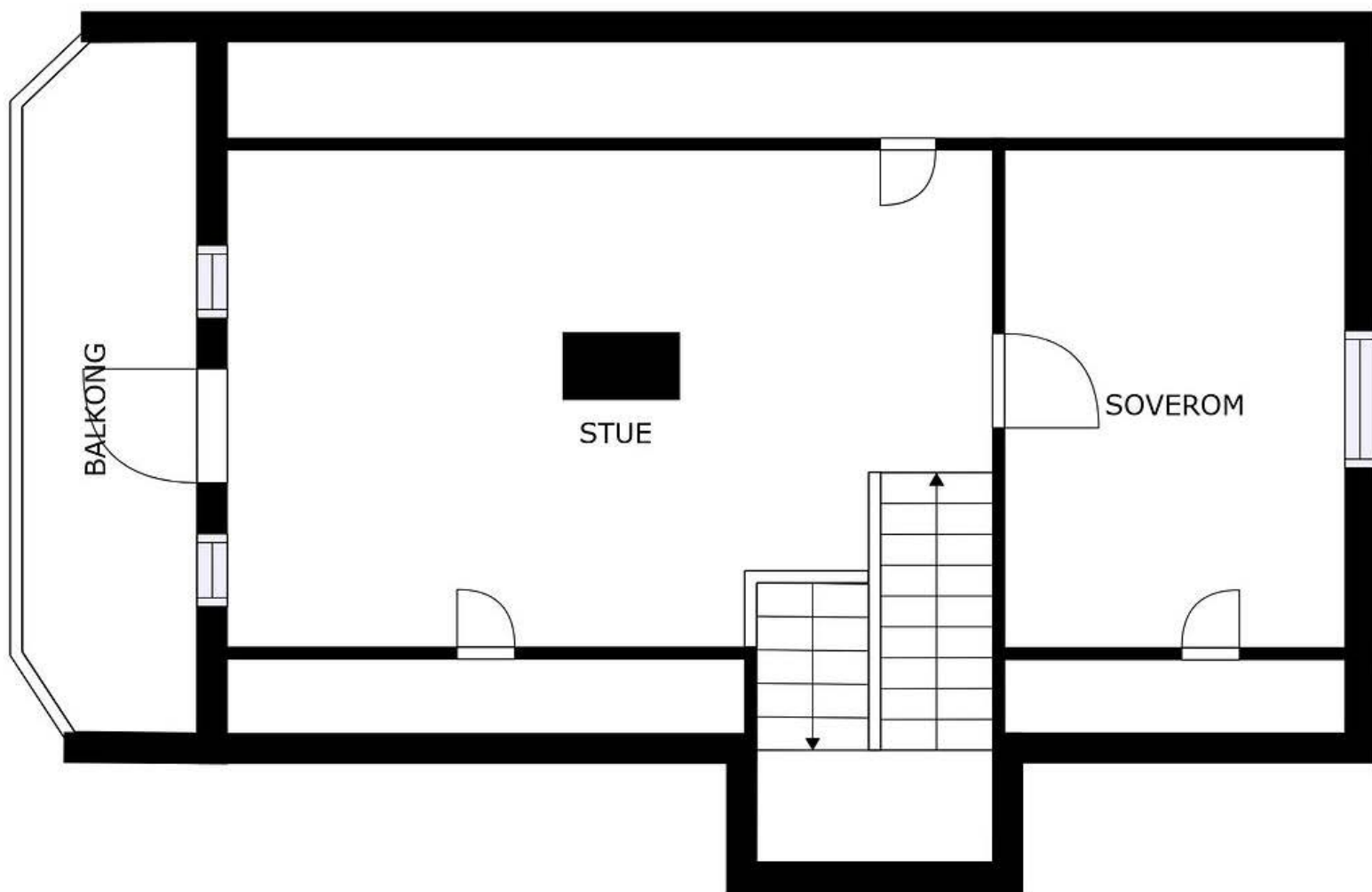


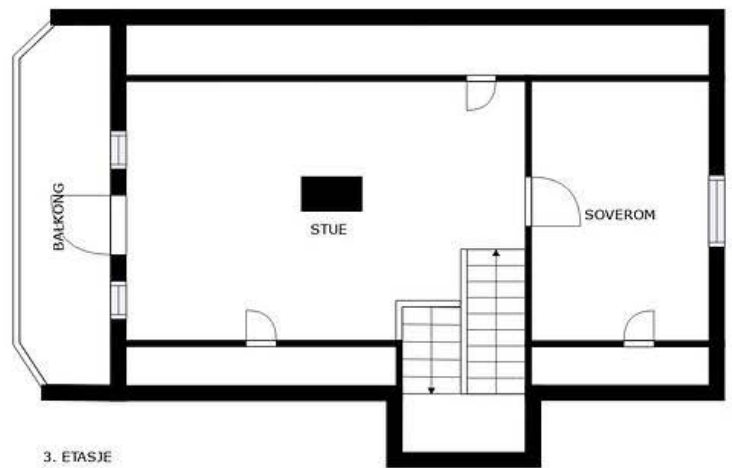












Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Høgkamvegen 5 , 7796 FOLLAFOSS



STEINKJER kommune



gnr. 778, bnr. 1, fnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 186 m²



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

Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20346-1723

Referansenummer: XV9385

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



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

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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss loft.
Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Takkonstruksjon med saltaksform, teknet med takstein.

HOVEDKONKLUSJON:

Noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, varmepumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

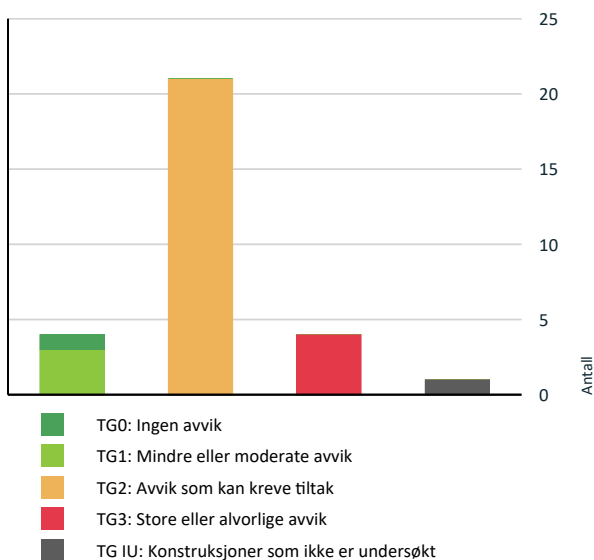
Loftetasje er innredet og tatt i bruk som soverom og stue. Dette er et søknadspliktig tiltak/ending. Det foreligger ikke søknader eller tillatelser for dette.

Bod

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

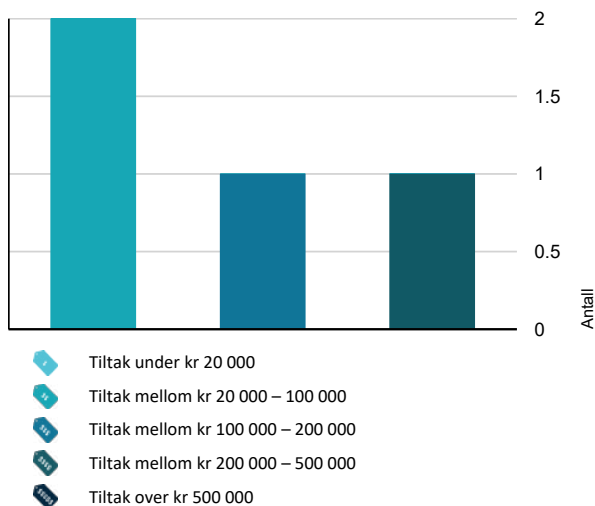
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det bemerkes at det var mye lagret innvendig i boligen i flere rom på befaringsdagen, dette medførte svært begrenset inspeksjonsmulighet for tilstandsvurdering av flere innvendige overflater, konstruksjoner og utstyr/installasjoner. Skjulte skader, feil eller mangler som følge av dette kan derfor ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales når boligen er ryddet/tømt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag - Snøfangere [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt er jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport tekkt med takstein, fra byggeår.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert stedvis mangelfull innfesting av nedløpsrør. Skjevheter og ujevnheter.

Økende vær- og aldersslitasje, med stedvise avskalinger og korrosjon.

Det bemerkes at flere beslag og renner ikke var tilgjengelige for inspeksjon pga. snødekte overflater.

Pga. snø er det ikke kjent om det er etablert godkjent takstige.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser anbefales. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Nedløp og beslag - Snøfangere

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger, avskalinger, råte og påkjente bord.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes. Påkjent og råteskadet trevirke må utskiftes.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Store deler takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråhimlinger mot loft, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Tilkomst til deler av takkonstruksjonen via luker i knevegg. Undertak av papp.

Vurdering av avvik:

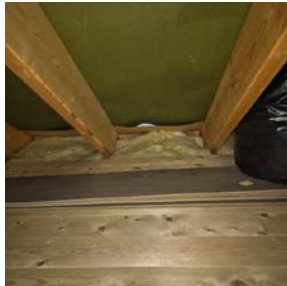
- Det er avvik:
- Det bemerkes at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og har ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert stedvis mangelfull lufting langs raft, og redusert lufting mot synlige deler av takkonstruksjon. Enkelte fuktmerker i undertak. Spor etter aktivitet av mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak en kombinasjon av fastkarmer og åpningsvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer på ett soverom i hovedetasje er stemplet 2020, vinduer på loft er stemplet 2006. Karnapp har vinduer fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramninger, avskalinger, misfarginger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Antydning til kondensering i enkelte glass.

Mangelfull/feil utførelse av beslagløsninger, manglende oppbrett på beslag.

Mangelfull omramming med synlig endeved på underliggende kledning, dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold, og vedlikeholdstiltak.

Eldre vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt.

3 stk utadslående balkongdører med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass i høy brystning.

Samtlige dører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramninger, avskalinger, misfarginger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte dører er fuktpåkjente utvendig,

Enkelte dører tar i karm og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold, og vedlikeholdstiltak.
Dører har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda og terrasse i front av huset i 3 etasjer. Oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis påkjent trevirke med avskalinger, oppsprekninger og enkelte råteskader. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Veranda er anlagt mot yttervegg uten bruk av beslag, dette medfører økt risiko for fuktopptrekk og påfølgende skader i veggkonstruksjon. Underdimensjonert bæring av veranda, lange spenn uten understøttelse på enkelte dragere/bjelker.

Det bemerkes at store deler av terrasse, samt fundamentering ikke var tilgjengelig for inspeksjon pga. snødekte overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholds- og utbedringstiltak må påregnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, parkett, belegg, tregulv, teppe, betong
Vegger: Malte plater, strie/tapet, panel, laminat, betong
Himlinger: Himlingsplater, panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert økende bruksslitasje på overflater, stedvis hakk, sår og mindre skader. Lokale skjevheter og ujevnheter. Løse gulvbelegg på vaskerom og bad, se egne punkt. Stedvis manglende listverk/avslutninger. Enkelte grove tilpasninger og ufagmessig utførelse.

Det bemerkes at det er foretatt en svært begrenset inspeksjon av innvendige rom/overflater pga. mye lagret i flere rom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales
Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

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.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt opp mot 30 mm avvik i horisontalplanet i hovedetasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert på stue i underetasje.

Boligen har installert en vedovn i hall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Utforede og kledde yttervegger og gulv i rom under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er ikke foretatt, dette anses unødvendig da kun deler av vegger er igjenkledd, og det er flere åpninger i utforing inn til synlig konstruksjonsoppbygging. Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier på ca 20 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

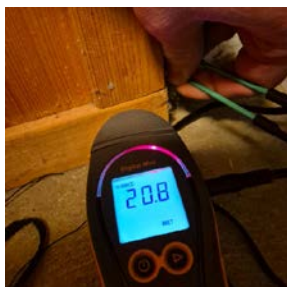
Det er registrert bruk av plast mellom grunnmur og utforing, dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det bemerkes mye lagret mot vegger og gulv i rom under terreng på befaringsdagen, dette begrenser inspeksjonsmuligheten betydelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning må påregnes.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk med åpne stusstrinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak en kombinasjon av tredører og formpressede dører i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedwise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuelle byggeforskrifter er tekniske forskrifter i perioden før 1997, og 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet i hovedetasje er opplyst oppgradert med gulv- og veggoverflater samt innredning i 2025. Opprinnelig alder på sluk, tettesjikt og tekniske installasjoner er ikke kjent.

Gulv er belagt med beleg, vegger har laminat og himling har himlingsplater.

Innredet med en benkeinnredning med servant, et dusjkar og et gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Rommet er ikke utført som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk.

Overflater vegger og himling:

Det er benyttet laminat på vegg. Dette er uegnet materiale i rom med fuktbelastning. Laminat er montert over eksisterende veggkledning, som jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport består av trepanel, samt våtromsplater i tidligere dusjnise. Underliggende sjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstand på dette er ikke kjent. Løsningen medfører økt risiko for fuktskader.

Synlige kuttflater og lokale skjevheter og ujevnheter. Laminat er lagt mot eksisterende karmlister. Skjevheter og ujevnheter, grove tilpasninger og ufagmessig utførelse på veggoverflater og listverk.

Manglende tetthet i gjennomføringer og skjøter.

Økende bruksslitasje på eldre overflater i himling, stedvis hakk, sår og avskalinger.

Overflater gulv:

Ufagmessig utførelse av gulvbelegg. Nyere er lagt over eldre belegg, og ligger løst mot oppbrett, og ved skjøter/kanter og gjennomføringer.

Manglende tetthet og ukjent alder og tilstand på underliggende sjikt. Knirk i gulv.

Fallforhold ivaretar ikke gjeldende krav.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Evt. sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. plassering av badekar. Alder og tilstand er ikke kjent.

Sanitærutstyr og innredning:

Økende slitasje på enkelte deler av innredning, stedvis hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Grove tilpasninger, samt manglende fuktforsigling av kuttflater, overganger mv.

Ventilasjon:

Det er ikke etablert tillufts løsning.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

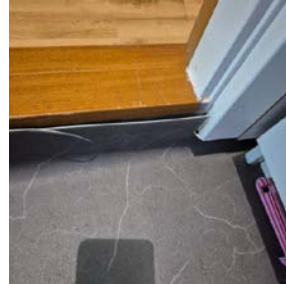
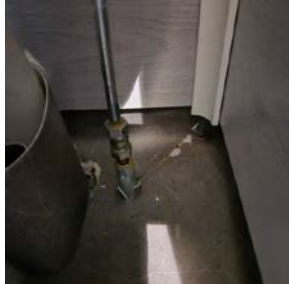
Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt har passert eller nærmer seg anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at hulltaking ikke er foretatt mot dusjsone, pga. tilstøtende yttervegger.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom i underetasje er fra byggeår.

Gulv er belagt med belegget og har dels eksponert betong, vegger har malte plater, panel og eksponert mur, og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc, en utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Stedvis påkjente overflater, hakk og sår. Fuktmerker og saltutslag i gulv. Gulvbelegg ligger løst og dekker kun deler av gulvet. Det er ikke etablert membran/tettesjikt. Sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav. Forhøyede fuktutslag på fritt eksponerte overflater. Manglende tilluftsløsning. Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk.

Det bemerkes pga. mye lagret i rommet ved befaring, er ikke samtlige overflater eller sanitær-/tekniske utstyr/innredning tilstrekkelig inspisert. Nærmere undersøkelser anbefales.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng, samt eksponerte gulvoverflater. Bruk av plast mot grunnmur, jfr. pkt. Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedringstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra byggeår, jfr. opplysninger fra selger ble det montert en brukt innredning i 2025.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis hakk, sår og mindre skader. Svellinger i enkelte skrog og sokler. Behov for justeringer av enkelte fronter. Stedvis manglende sokler/deksider. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig tetting av ventilasjonsrør med tape.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak på vaskerom, synlige innvendige vannledninger i kobber. Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besikttet utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at enkelte vannledninger er anlagt mot yttervegg. Denne løsningen medfører økt risiko for frost.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert stedvis ufagmessig utførelse på synlige deler av avløpsrør på kjøkken og bad. Utilstrekkelig oppheng/innfesting, samt ufagmessig tetting under servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk via et Villavent-aggregat plassert i knevegg på loft, tilknyttet kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre anlegg, begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales. Oppgraderinger må påregnes.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe ved trapp, denne er stemplet med produksjonsår 2022.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, denne rommer ca. 200 liter og er merket med produksjonsår 2010.

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

Sikringsskap er plassert på bod i underetasje.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.
Skrusikringer i eget skap på hovedinntaket.

Jfr. opplysninger fra eier ble det montert elbil-lader i 2024.

Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble det montert ny innmat i sikringsskap i 2022.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt manglende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er stedvis observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

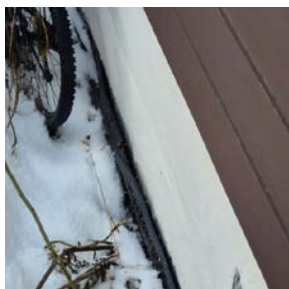
Det er registrert forhøyede fuktverdier på eksponerte overflater, saltutslag, misfarginger og avskalinger.

Skader/manglende innfesting av topplist på grunnmursplast. Dette medfører økt risiko for fupåkjenning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Lokale utbedringer.



📌 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur er av lettklinkerblokker.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise rissdannelser, lokale skjevheter og ujevnheter.
Fuktmerker, misfarginger og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. nødvendige utbedringstiltak.



TG 1U Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

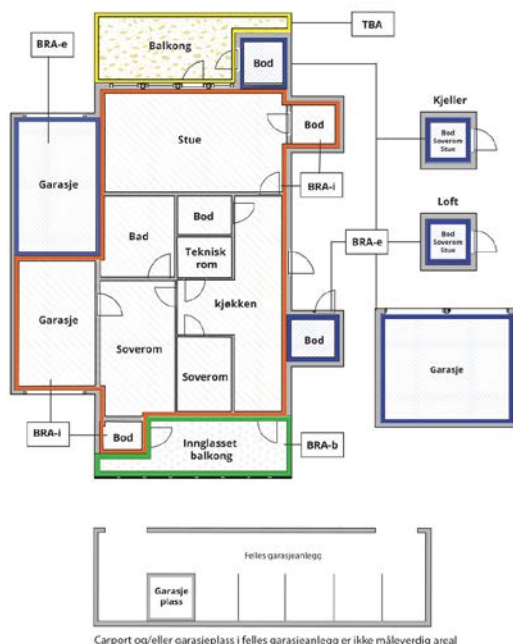
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	27			27	6
Hovedetasje	81			81	14
Underetasje	78			78	40
SUM	186				60
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom		
Hovedetasje	Stue, kjøkken, soverom, bod, bad		
Underetasje	Vindfang, hall, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, bod 2		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

TBA må anses som omtrentlige, pga. snødekte overflater.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsetasje er innredet og tatt i bruk som soverom og stue. Dette er et søknadspliktig tiltak/endring. Det foreligger ikke søknader eller tillatelser for dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Huseier	Kunde
	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	778	1	164	0	694.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høgkamvegen 5

Hjemmelshaver

Moe Frank Thomas Vistven, Lyngseth Thea Stav,
Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Follafoss.
Nærhet til sentrum med de fleste funksjoner.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelser.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende uthus/bod beliggende på eiendommen. Boden har tregulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater. Adkomst via en ytterdør.

Boden er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frank Thomas Vistven Moe

Thea Stav Lyngseth

Boligen

Høgkamvegen 5

7796 Follafooss

5006-778/1/164/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ 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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: pusset opp bad selv, er kun kosmetisk(overflate) vegg plater og gulvbelegg er kun lagt over det gamle som var utført av faglært. samt byttet innredning og dusjkabinett ble satt inn.

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?

♦ Ja

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

ble en liten vann lekkasje ved montering av nyere kjøkken innredning.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takplater og isolasjon på soverom i tetasje under kjøkken.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ **Ja**

ikke noe skader på boligen men er en del maur på hustomt på sommeren.
har ikke opplevd eller sett noe spor eller maur inn i bolig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?:** 2024

Firmanavn: ElektroNord

Beskrivelse av arbeidet: lagt opp ny kurs til lade boks for elbil, samt montert opp elbil lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266561

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10916313

Gårdsnummer

778

Bruksnummer

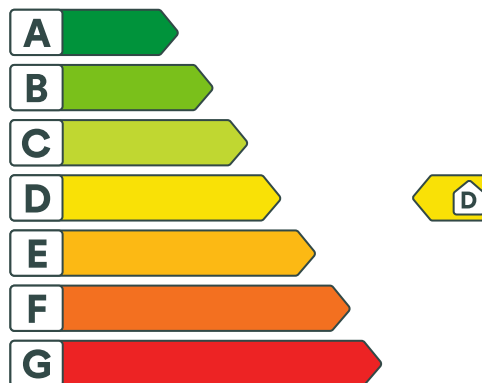
1

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

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

186,0 m²

Oppvarmet bruksareal

186,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

186,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

220,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 003 kWh



Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS



Detaljering

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



Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 kjøleskap 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



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>

Nabolagsprofil

Høgkamvegen 5 - Nabolaget Follafoss - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Follafoss Linje 630	12 min 0.9 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 58 min

Skoler

Folla skole (1-7 kl.) 30 elever, 2 klasser	12 min 1.1 km
Malm skole (1-10 kl.) 202 elever, 13 klasser	14 min 14.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	39 min 40.2 km
Mære landbruksskole 165 elever	48 min 51.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

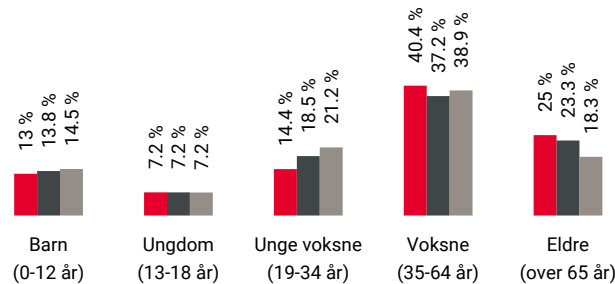
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Follafoss	416	253
Steinkjer kommune	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Malmen barnehage Avd Follafoss (1-5 år)	6 min 0.5 km
17 barn	

Dagligvare

Coop Marked Follafoss	11 min 0.9 km
Post i butikk, PostNord	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

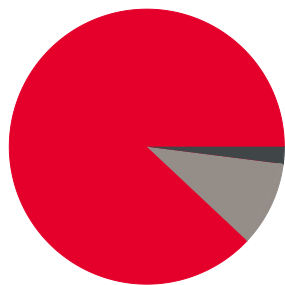
Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Follafooss stadion 14 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett 1.1 km

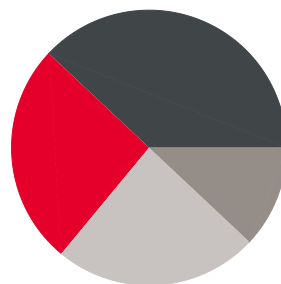
⚽ Folla skole 12 min 🚶
Ballspill 1.1 km

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 10% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



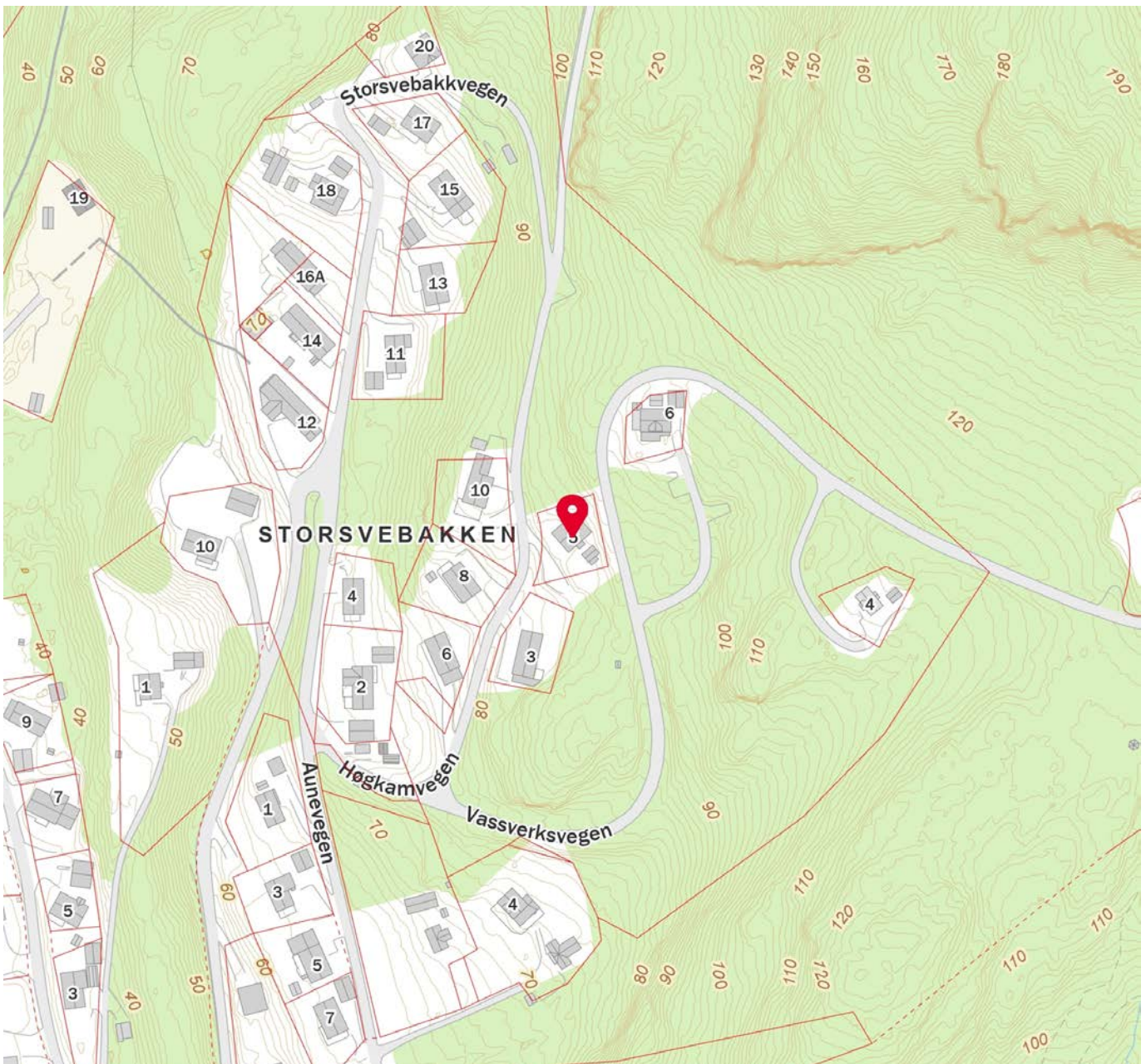
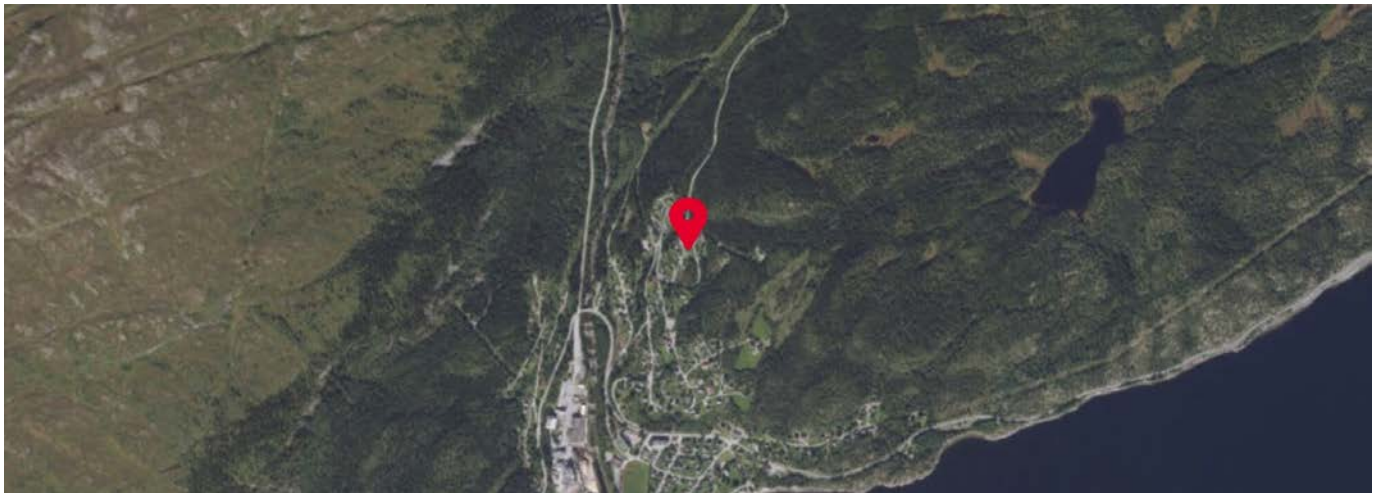
0%

43%

■ Follafooss
■ Steinkjer kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



DAGBOKFØRT

30. JUN 86 05608

F E S T E K O N T R A K T
===== SORENSKRIVEREN I
INDERØY

Mellom Folla Bruk A/S som eier av Folden Store gnr. 78 bnr. 1 i Verran, og Verran kommune er 30.12.1983 inngått festekontrakt for et utbyggingsareal kalt "Storsvebakken boligfelt". festenr. 154... under gnr. 78, bnr. 1 i Verran.

Men hjemmel i den forannevnte festekontrakt borfester Verran kommune herved til Bjørn Egil Bakken, personnr. (nedenfor kalt festeren) tomt Bjørnebakken, festenr. 164 av festenr. 154... under gnr. 78/1 i Verran.

Tomten har en størrelse på 695,1 m². Dens grenser fremgår av kart, oppmålings- og skylddelingsforretningen. Grensemerker er oppsatt.

Forøvrig gjelder følgende vilkår for nærværende kontrakt:

1. Festetiden utløper 8.3.2050.
2. Festeavgiften er kr. 350,- pr. år som betales forskuddsvis pr. år.
3. Festeren skal betale andel i kommunens utgifter til vei, vann og kloakk m.v. med et beløp som fastsettes av Verran kommune. Kommunen er ved denne fastsettelse av refusjonsbeløp ikke bundet av bygningslovens refusjonsbestemmelser. Kommunen fastsetter forfallstid for innbetaling av den refusjon.
4. I den forannevnte festekontrakt mellom Folla Bruk A/S og Verran kommune er under pkt. 4 bestemt:
 - " 4. Festeavgiften er fastsatt på grunnlag av den någjeldende
 - " pris- og rentenivå.
 - " Hver av partene kan hvert 10. år kreve festeavgiften regulert
 - " overensstemmende med det på den tid gjeldende prisnivå for
 - " fast eiendom og rentenivå. Spesielt tas hensyn til prisnivået
 - " og endringer i dette for området Follafos/Malm.
 - " Ved regulering tas ikke hensyn til den verdien som på tomten
 - " som skyldes festeren eller dennes rettsuttøvelsesarbeide
 - " på denne.
 - " I tilfelle det på den tid regulering av avgiften kreves ikke
 - " foreligger bestemmelser om tvungen pristak eller andre ufravikelige bestemmelser om hvorledes avgiften skal reguleres,
 - " og partene ikke blir enige om reguleringen avgjøres det ved

forts.

" voldgift hvor stor avgiften skal være. Voldgiftsretten består
" av 3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner ett og soren-
" skriveren i Inderøy det tredje, som skal være oppmann.
" Nemndas avgjørelse er endelig og hver av partene bærer halv-
" parten av omkostningene ved voldgiften."

Blir den festeavgift kommunen skal betale til grunneieren endret med hjemmel i den forannevnte bestemmelse eller på grunn av andre forhold, skal det foretas endring i festeavgift fastsatt i nærværende kontrakt og da i samme forhold som for hovedkontrakten.

5. Til sikkerhet for festeavgiften skal Verran kommune ha panterett i festeretten og i de bygninger som blir oppført på området. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, Statens Landbruksbank eller til en annen bank eller kredittforening, skal Verran kommune dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år foruten for retten til fremtidig avgift.

Hvis festeavgiften ikke betales ved forfall, har Verran kommune rett til å drive inn avgiften uten søksmål og dom og til å begjære tvangsauksjon over bygninger med festerett.

6. Eventuell fredning (inngjerding) av tomten påhviler festeren.

7. Så lenge det på hus med festerett hviler lån opptatt i Den Norske Stats Husbank, Statens Landbruksbank, Bykredittforeningen eller Norges Hypotekforening for 2. prioritets pantelån eller annen bank eller kredittinstitusjon skal:

- a) Feste kontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn lånets løpetid.
- b) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- c) Lånegiveren eller kommunen skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin festerett når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

9. I kontrakten mellom Nord-Trøndelag fylke og Verran kommune er under pkt. 10. bestemt:

" 10. I tilfelle Nord-Trøndelag fylkesting samtykker i frasalg av
" tomtegrunn for boliger i Folla-foss, har Verran kommune rett
" til å kreve å få kjøpt tomteområdet til den pris som blir
" fastlagt av fylkestinget. Kjøpesummen skal betales kontant
" ved kjøpekontraktens underskrift. Dog skal det likevel i
" det året kjøpet finner sted betales full festeavgift."

forts.

10. Det festede areal skal nyttes til boligbygging.

11. Verran kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger (til vann og kloakk) over tomten med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Televerket og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger over tomten med samme adgang til vedlikehold.

Skader som voldes ved vedlikeholdsarbeidet skal erstattes av vedk. institusjon.

12. I tilfelle kommunen finner det nødvendig i forbindelse med veianlegg å la opparbeide skjæring eller fylling inn på tomten, må festeren finne seg i dette uten erstatning.

13. Festeren betaler den eiendomsskatt og eventuelle andre offentlige avgifter som måtte falle på tomten.

14. Forøvrig forbestemmelser i den forannevnte kontrakt mellom Folla Bruk A/S og Verran kommune anvendelse i den utstrekning de har betydning for nærværende festeforhold.

15. Festeren betaler alle omkostninger i forbindelse med opprettelse, stempeling og tinglysing av nærværende kontrakt.

=====

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 -to- likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett.

Malm, den 26.06 1986

Som bortfester:

VERRAN KOMMUNE
ordfører

Rolf Østmark

Som fester:

Bjørn Egil Bakken

Som festerens ektefelle samtykker jeg i denne kontrakt:

Linda Nilsen

Malm, den 26.06 1986

Det attesteres herved at:

Bjørn Egil Bakken

Linda Nilsen

egen-hendig i vårt nærvær har under-
skrevet denne kontrakt og av begge er
over 20 år:

Paul P. Møller

Jostein Sanden

Steinkjer Kommune
Kongens gate 39
7713 Steinkjer

Vår referanse:
1708260041

Vår saksbehandler:
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
18.02.2026

**Salg av Høgkamvegen 5, 7796 Follafoss,
gnr. 778, bnr. 1, fnr. 164 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Frank Thomas Vistven Moe og Thea Stav Lyngseth**

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/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1820,94 kroner

Forfallsdato:

Den 20. i hver måned

Neste avtalte regulering: 2036

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01.04.2026

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

Evt. innløsning må avklares med hjemmelshaver Olvig Kjør As

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: _____

Det vil bli fakturert gebyr for tolkning/gjenbongang av festekopplinger med kr 525,-

Bortfesteres underskrift

Svein-Olav Hansen

Telefonnummer

950 72226

E-post

Svein.olav.hansen@steinkjer.kommune.no

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

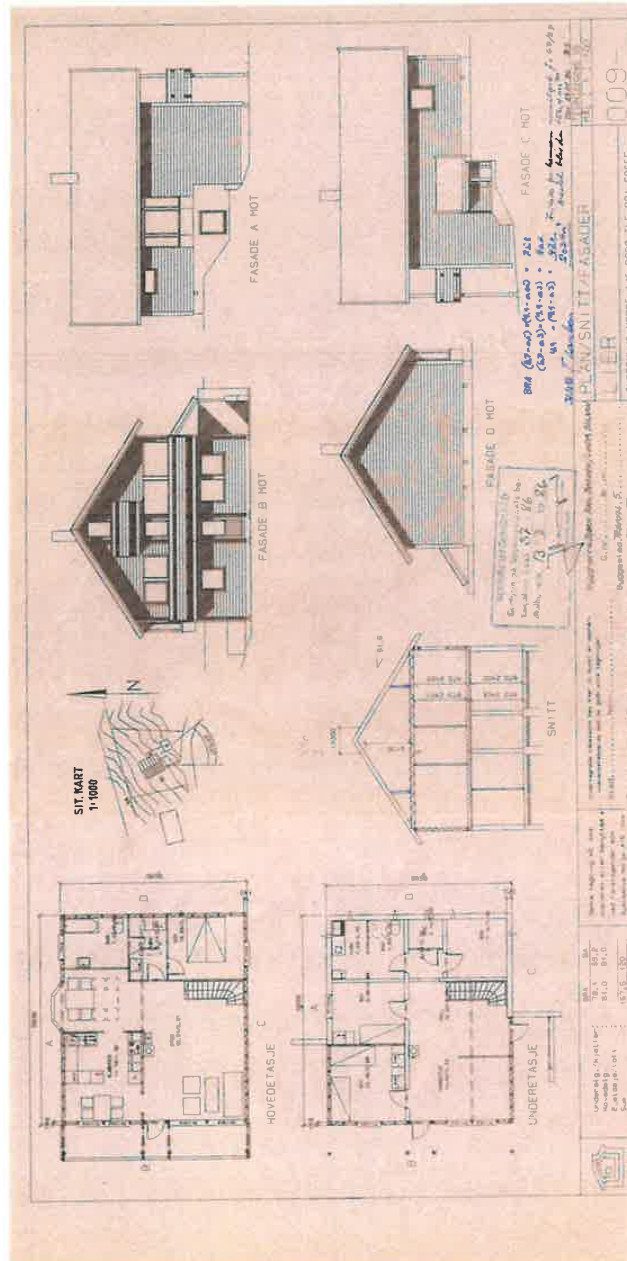
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen

Koordinator/Eiendomsmegler

trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvklipende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Trøavegen 5		78/1/164		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	29.1.86	05.03.86	37/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Bjørn Egil Bakken		Follafoss		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jan Ivar Sjømark gr.mur		Follafoss		
Torbjørn Olstad o/gr.mur		Steinkjer		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det igjenstår diverse list/foringer i sokkel og 1. etg.
- Boder og tildels vaskerom er ikke ferdig.
- Utv. puss av lecamur
- Tilbakefylling og planering med fall fra grunnmur.

Bygget er oppført etter tegn. dat. 23.01.1986

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Malm	08.10.1986
Verdian Bygningsråd	
Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☒ GAB

TEKNISK ETAT

Ark. nr. 78/1/164
Jnr. 73/96
Ref. F 88Bk/96

Bjørn Egil Bakken
Trøav. 5

7723 FOLLAFOSS

Deres ref.

Vår ref. KL/ark:78/1/164 Malm, 05.08.96

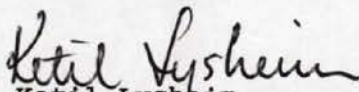
MELDING OM NYBYGG UTHUS ETTER PBL. § 86a PÅ EIENDOMMEN
GNR. 78 BNR. 1 FNR. 164.

Under henvisning til Deres melding av 25.06.1996 bekreftes
herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til
det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for fagmessig utførelse og nødvendige sikringstiltak etter Plan- og bygningslovens § 100, er den som utfører eller lar utføre arbeid etter det meldte tiltak.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselforhold.
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes (PBL. § 70.1.).
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann og avløpsledninger. Kommer tiltak for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

Er det behov for ytterligere opplysninger om meldingen står vi
gjerne til tjeneste.


Ketil Lysheim
Avd.ing.
(e.f.)

POSTADRESSE
7720 MALM

TELEFON
(077) 57 087

TELEFAX
(077) 57 953

POSTGIRO
0808 592680

BANKGIRO
4410.06.02927

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	778	Bruksnr:	1	Festenr:	164	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS						
Dato:	19.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.02.2022	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 19.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9003117
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 778
Bruksnr: 1
Festnr: 164

Adresse: Høgkamvegen 5, 7796 Follafooss

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	17.03.23	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	17.03.23	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted i kjellergangen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik eller anmerkninger som ble registrert ved siste tilsyn, skal ifølge tilbakemelding fra eier nå være lukka. Dette er ikke visuelt bekreftet av brannvesenet.

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 boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DGM9935
Matrikkel: 5006-778/1/164/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Frank Thomas Moe, Thea Lyngseth



Adresse:

Høgkamvegen 5,
7796 FOLLAFOSS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser - - 02.09.2022 14:15:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-09-02
NELFO Samsvarserklæring - - 02.09.2022 12:05:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-09-02
Luft-luft varmepumpeanlegg MIBA - - 02.09.2022 11:12:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-09-02
NELFO Rapport fra risiko. og slutt - - 02.09.2022 09:54:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-09-02
ELK - Kursfortegnelse 20 kurser.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-05-28
ELK - Samsvarserklæring.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-05-28
Verifikasjon ladepunkt for elbil .pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-05-28
ELK - Risikovurdering R1 .pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-05-28

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.



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	BJØRNEBBAKKEN	Beregnet areal	694.9
Etablert dato	12.05.1986	Historisk oppgitt areal	695
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.10.2020 04.12.2020	20/11373		778/1 (-8765,1), 778/139 (8765,1) 777/10, 777/10/4, 778/1/3, 778/1/9, 778/1/10, 778/1/11, 778/1/20, 778/1/21, 778/1/22, 778/1/23, 778/1/24, 778/1/25, 778/1/26, 778/1/27, 778/1/28, 778/1/29, 778/1/30, 778/1/31, 778/1/33, 778/1/34, 778/1/35, 778/1/36, 778/1/38, 778/1/39, 778/1/40, 778/1/41, 778/1/44, 778/1/45, 778/1/46, 778/1/50, 778/1/51, 778/1/53, 778/1/55, 778/1/57, 778/1/60, 778/1/61, 778/1/62, 778/1/64, 778/1/65, 778/1/67, 778/1/69, 778/1/76, 778/1/83, 778/1/84, 778/1/86, 778/1/87, 778/1/89, 778/1/90, 778/1/92, 778/1/93, 778/1/95, 778/1/104, 778/1/106, 778/1/113, 778/1/115, 778/1/117, 778/1/120, 778/1/121, 778/1/122, 778/1/123, 778/1/124, 778/1/125, 778/1/126, 778/1/130, 778/1/135, 778/1/141, 778/1/142, 778/1/143, 778/1/144, 778/1/145, 778/1/147, 778/1/148, 778/1/151, 778/1/153, 778/1/154, 778/1/155, 778/1/156, 778/1/157, 778/1/160, 778/1/161, 778/1/162, 778/1/163, 778/1/164, 778/1/165, 778/1/166, 778/1/167, 778/1/168, 778/1/171, 778/1/172, 778/1/173, 778/1/174, 778/1/175, 778/1/176, 778/1/177, 778/1/178, 778/1/179, 778/48, 778/70, 778/103, 778/130, 778/136, 778/139/1, 778/139/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	778/1, 778/1/3, 778/1/9, 778/1/10, 778/1/11, 778/1/20, 778/1/21, 778/1/22, 778/1/23, 778/1/24, 778/1/25, 778/1/26, 778/1/27, 778/1/28, 778/1/29, 778/1/30, 778/1/31, 778/1/33, 778/1/34, 778/1/35, 778/1/36, 778/1/38, 778/1/39, 778/1/40, 778/1/41, 778/1/44, 778/1/45, 778/1/46, 778/1/50, 778/1/51, 778/1/53, 778/1/55, 778/1/57, 778/1/60, 778/1/61, 778/1/62, 778/1/64, 778/1/65, 778/1/67, 778/1/69, 778/1/76, 778/1/83, 778/1/84, 778/1/86, 778/1/87, 778/1/89, 778/1/90, 778/1/92, 778/1/93, 778/1/95, 778/1/104, 778/1/106, 778/1/113, 778/1/115, 778/1/117, 778/1/120, 778/1/121, 778/1/122, 778/1/123, 778/1/124, 778/1/125, 778/1/126, 778/1/130, 778/1/135, 778/1/141, 778/1/142, 778/1/143, 778/1/144, 778/1/145, 778/1/147, 778/1/148, 778/1/151, 778/1/153, 778/1/154, 778/1/155, 778/1/156, 778/1/157, 778/1/160, 778/1/161, 778/1/162, 778/1/163, 778/1/164, 778/1/165, 778/1/166, 778/1/167, 778/1/168, 778/1/171, 778/1/172, 778/1/173, 778/1/174, 778/1/175, 778/1/176, 778/1/177, 778/1/178, 778/1/179
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	778/1, 778/1/3, 778/1/9, 778/1/10, 778/1/11, 778/1/20, 778/1/21, 778/1/22, 778/1/23, 778/1/24, 778/1/25, 778/1/26, 778/1/27, 778/1/28, 778/1/29, 778/1/30, 778/1/31, 778/1/33, 778/1/34, 778/1/35, 778/1/36, 778/1/38, 778/1/39, 778/1/40, 778/1/41, 778/1/44, 778/1/45, 778/1/46, 778/1/50, 778/1/51, 778/1/53, 778/1/55, 778/1/57, 778/1/60, 778/1/61, 778/1/62, 778/1/64, 778/1/65, 778/1/67, 778/1/69, 778/1/76, 778/1/83, 778/1/84,

		778/1/86, 778/1/87, 778/1/89, 778/1/90, 778/1/92, 778/1/93, 778/1/95, 778/1/104, 778/1/106, 778/1/113, 778/1/115, 778/1/117, 778/1/120, 778/1/121, 778/1/122, 778/1/123, 778/1/124, 778/1/125, 778/1/126, 778/1/130, 778/1/135, 778/1/141, 778/1/142, 778/1/143, 778/1/144, 778/1/145, 778/1/147, 778/1/148, 778/1/151, 778/1/153, 778/1/154, 778/1/155, 778/1/156, 778/1/157, 778/1/160, 778/1/161, 778/1/162, 778/1/163, 778/1/164, 778/1/165, 778/1/166, 778/1/167, 778/1/168, 778/1/171, 778/1/172, 778/1/173, 778/1/174, 778/1/175, 778/1/176, 778/1/177, 778/1/178, 778/1/179
Etablering av feste	12.05.1986	778/1 (-695), 778/1/164 (695)
Etablering av feste		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7097809.69	603235.08	0	Ja	694.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Fester (F) 1/1	Postboks 2530 7729 STEINKJER	
LYNGSETH THEA STAV F141297*****	Framfester (F1) 1/2	Høgkamvegen 5 7796 FOLLAFOSS	Bosatt (B)
MOE FRANK THOMAS VISTVEN F290495*****	Framfester (F1) 1/2	Høgkamvegen 5 7796 FOLLAFOSS	Bosatt (B)
ULVIG KJÆR AS S986531491	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandøla Gård, Hengbruvegen 43 7870 GRONG	

Adresse

Vegadresse: Høgkamvegen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7796 FOLLAFOSS	Kirkesogn	09150801 Verran
Grunnkrets	902 Follafooss østre	Tettsted	7072 Follafooss
Valgkrets	12 Folla		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10916313		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1987
2	10922364		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.09.1996

1: Bygning 10916313: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	

Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.03.1986	13.03.1986	
Igangsettingstillatelse	09.05.1986	09.05.1986	
Tatt i bruk	01.01.1987	01.01.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgkamvegen 5	H0101	778/1/164	236	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 10922364: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.09.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.1996	08.08.1996	
Igangsettingstillatelse	21.08.1996	22.08.1996	
Tatt i bruk	24.09.1996	25.09.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	778/1/164	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	778	Bruksnr.	1	Festenr.	164	Seksjonsnr.	
Adresse	Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS								

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
Avløp	6 815,10 kr
Eiendomsskatt	4 810,99 kr
Feste	799,19 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	5 383,47 kr
Sum	22 189,95 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Festeavgift (fra Verran)	0%	3190.94 kr	1.00	1/1	0 %	3 190,94 kr	114,17 kr
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	397,91 kr
Vann forbruk	25%	51.5 m3	26.20	1/1	0 %	1 349,30 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann	25%	-53.5 m3	26.20	1/1	0 %	-1 401,70 kr	0,00 kr
Avløp forbruk	25%	51.5 m3	35.98	1/1	0 %	1 852,71 kr	0,00 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-53.5 m3	35.98	1/1	0 %	-1 924,66 kr	0,00 kr
Vannmåler forskudd	15%	106 m3	24.10	1/1	0 %	2 555,02 kr	0,00 kr
Vann forbruk	15%	51.5 m3	24.10	1/1	0 %	1 241,36 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann	15%	-53.5 m3	24.10	1/1	0 %	-1 289,56 kr	0,00 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	139,24 kr
Avløpmåler forskudd	15%	106 m3	36.24	1/1	0 %	3 841,07 kr	0,00 kr
Avløp forbruk	15%	51.5 m3	33.10	1/1	0 %	1 704,50 kr	0,00 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-53.5 m3	33.10	1/1	0 %	-1 770,69 kr	0,00 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	161,09 kr
					Sum	17 727,39 kr	812,41 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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	778	Bruksnr.	1	Festenr.	164	Seksjonsnr.	
Adresse	Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS								

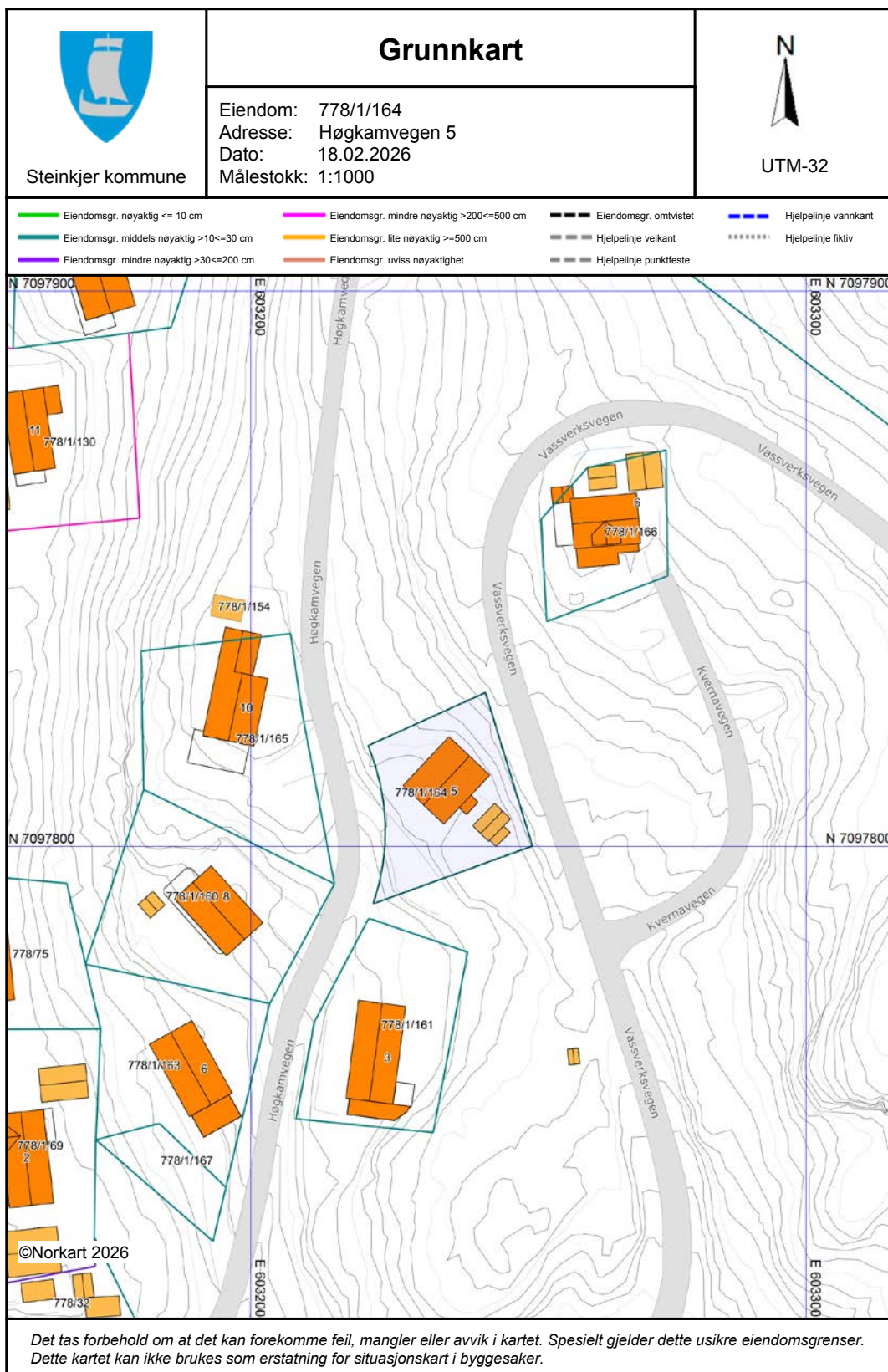
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11126914	2261	31.12.2025	Stipulert forbruk	103

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	778	Bruksnr.	1	Festenr.	164	Seksjonsnr.	
Adresse	Høgkamvegen 5, 7796 FOLLAFOSS								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	695 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	695 m ²	
	KPHensynsonenavn	50392004001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50392004001
Navn	Storsvebakken II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2202/50392004001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 695 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i> Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Park
	Turveg
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i> Område med rasfare
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i> Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STORSVEBAKKEN II, VERRAN KOMMUNE.

Reguleringsplan datert 13. mai 2004.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområde:
Frittliggende småhusbebyggelse.
Trafo/høyspent
- Offentlig trafikkområde:
Kjøreveg
Gangveg / fortau
- Friområder
Friområde
Turveg
- Fareområder:
Steinsprangområde
- Spesialområder:
Kom. tekn. anlegg / trafokiosk
Frisiktsoner
- Fellesområder:
Felles leikeområder

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 3

Friområder.

Friområdene kan nyttes til park, sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde kan bygges.

§ 4

Fareområder.

I området regulert til Steinsprangområde er det fare for steinsprang.

§ 5

Spesialområder.

Innenfor frisktsonene skal det ikke finnes objekter som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Det er avsatt plass til kommunaltekniske anlegg.

§ 6

Fellesområder.

Felles leikeplasser skal være felles for alle eiendommer i det regulerte området.

§ 7

Bebyggelsens karakter.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bygningene skal være på en etasje, evt. med loft/sokkeletasje. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 40°. Det kan tillates annen takform for garasjer. Ved utforming av bebyggelse på vanskelig bebyggbare tomter kan det kreves at det blir utført omhyggelig planleggingsarbeid evt. med arkitektfaglig bistand.

§ 8

Bebyggelsens høyde og plassering.

Boliger med tilhørende garasje skal plasseres som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal (BYA) for hver enkelt tomt skal ikke overstige 15 %. Areal for garasje kommer i tillegg med inntil 25 m².

§ 9

Tomteinndeling/bebyggelsesplan.

Tomtetildelinger og husplasseringer er ikke endelig. Oppmålingsmyndigheten kan foreta mindre endringer av grensene når det er nødvendig, f.eks. for å få til bedre adkomst til tomtene.

Foreslått plassering av bygningene skal fremgå av den situasjonsplan som følger den enkelte byggesøknad.

§ 10

Gjerder og murer.

Inngjerding av tomtene tillates. Gjerdenes høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av kommunen.

Høye forstøtningsmurer må unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørrmurer hvor dette er stabilitetsmessig forsvarlig.

Vedtatt av Verran kommunestyre i K.sak nr 73/04 den 23.09.04



Alf Petter Reitan

26. august 2004



FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
Kommunal- og administrasjonsavdelingen

Saksbehandler: Sissel Elisabet Slapgård

Deres ref.: APR
Vår ref.: 2004/4876

Vår dato: 22.06.2005
Arkivnr: 421.4

Verran kommune

7790 MALM



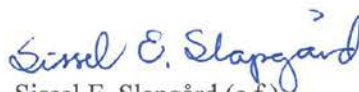
**Vedtatt reguleringsplan for Storsvebakken II i Verran kommune -
ber kommunen vurdere å foreta endringer i de vedtatte
bestemmelsene**

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 29. september 2004, vedrørende ovennevnte plan.

Kommunestyret i Verran vedtok reguleringsplanen for Storsvebakken II i møte den 23. september 2004. Da planen var på høring, hadde Fylkesmannen en del merknader til de foreslåtte bestemmelsene, jf. vårt brev av 23. august 2004. Det vi påpekte der er tatt til følge av kommunen, bortsett fra det som gjelder etasjeangivelse og høyder. Ettersom etasje ikke kan benyttes som høydeangivelse, og kommunen ikke har tatt inn noen høydebegrensning ved koter eller meter fra planert terreng, vil det være høydebegrensningene i plan- og bygningslovens § 70 nr 1 med 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde som gjelder. Er dette i samsvar med det kommunen har ment å vedta?

Av de bestemmelsene som var på høring framgikk det at den husplasseringen som var inntegnet på kartet ikke var rettslig bindende. Slik reguleringsbestemmelsene er vedtatt, er det motstrid mellom det som framgår av § 8, hvor det står at boliger **skal** plasseres som vist på kartet, og § 9, hvor det står at husplasseringer **ikke** er endelige. Denne motstriden må rettes opp.

Med hilsen


Sissel E. Slapgård (e.f.)
Bygg- og justisleder

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 23

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 74168000	e-postmottak: postmottak@fmnt.no
7734 Steinkjer	Statens hus Strandveien 38	Telefax: 74168053	Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Høgkamvegen 5
7796 FOLLAFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre