



aktiv.

Fjellvegen 1080, 7730 BEITSTAD

**Nyere fjellhytte med enkel
adkomst. 3 soverom I Solcelle I
Grillhytte I Uthus I Kort veg til
Skjærsjøen og Bleia.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 40 140,-
Total ink omk.: Kr 1 290 140,-
Årlig festeavgift: Kr 3 780,-
Selger: Stig Morten Trøbakk
Nina Bartnes Trøbakk

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 63/82 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 399, bnr. 2
Fnr.: 156
Oppdragsnr.: 1708260033

Din nye hytte?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Fjellvegen 1080.

Fritidseiendommen er oppsatt i 2020, og er nå klar for nye eiere. Eiendommen er nylig oppmalt og har lite brukslitasje. Det er ca. 200 meter fra p-plass. Vegen dit er også vinterbrøytet. Det er gode muligheter for jakt, fiske og bærsanking i området.

Verdt å merke seg:

3 soverom.
Solcelle med batteribank.
Innvendig toalettløsning.
Toalettløsning i uthus.
Grillhytte og egen bål plass.
Gasskjøleskap og komfyr.
Mulighet for rask overtagelse.

Velkommen til en hyggelig visning, husk påmelding :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	49
Energiattest	54
Nabolagsprofil	58
Tinglyst festekontrakt	60
Opplysninger fra grunneier	63
Tegninger mottatt fra kommunen	64
Ferdigattest	69
Kommunale avgifter	70
Eiendomsrapport	71
Planopplysninger	73
Reguleringsplankart	75
Reguleringsbestemmelser	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 37 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Bod, annet

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Grillrom

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Gang, toalettrom, 3 soverom, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Det er en platting i impregnert trevirke i tilknytning til grillhytta, men den var dekket av snø og er derfor ikke arealmålt.

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. Hytten står på en formflat naturtomt.

Grunneier/bortfester: Kvernå Bygdeallmenning

Årlig festeavgift: kr. 3 780,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2032

Festekontrakten løper til den sies opp av fester.

Forkjøpsrett: Ja, men grunneier ønsker ikke å benytte forkjøpsretten.

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 7 500,-. Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 3 780

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.01.2032 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

12.03.2019.

Bortfesters transportgebyr

Kr 7 500

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Nordfjellet. Flotte muligheter for gode naturopplevelser, mulighet for jakt og fiske samt bærplukking. Det populære utfartsmålet Jønnumsklumpen ligger i gangavstand fra hytta.

Adkomst

Kjør opp Fjellvegen fra Beitstad. Hold hovedvegen rett frem i 7,6 km og ta til høyre der det er skiltet Jønnumsklumpen. Fortsett ca. 2 km, og parker på din venstre side. Følg stien ned og du får hytta på din høyre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er spredt hyttebebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Norconsult v/Tommy Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOD

Det er etablert en bod med utedo. Boden står på pilarer. Det er trebjelkelag, vegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Boden har pulttak teknet med metallplater. Vinduer med 2 lags isolerglass. Malt ytterdør. Innvendig er det laminatgulv, panel på vegger, takess i himling og en utedo.

GRILLHYTTE

Det er etablert en grillhytte. Grillhytta står på pillarer. Grillhytta har tregulv av impregnert terrassebord det er vegger av treverk og et pyramide tak teknet med papp. Innvendig er det panel på vegger og panel i himling. Vinduer med to lags isolerglass.

Det er etablert benker hele veien rundt inn i hytta og det er en bål plass i midten.

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da taket var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt kun basert på alder da inspeksjon ikke var mulig pga snø. Taktekkingen må kontrolleres når taket er snøfritt for å utelukke uoppdagede avvik.

Nedløp og beslag: Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er en varmtakskonstruksjon uten loft, så inspeksjonen er begrenset til en kontroll av innvendig himling.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en terrasse og en markterasse i impregnert trevirke.

Markterrassen er dekket av snø og is selv om den er gravd frem, så en fullverdig inspeksjon er ikke mulig. Det som kan ses ser ut til å være i god stand.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell. Opplyst av eier.

Grunnmur og fundamenter: Hytten står på pilarer.

Terrengforhold: Hytten står på en formflat naturtomt.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Et vindu i hjørnet på stue/kjøkken går tregt.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdør tar i karm/terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Det registreres skjevheter i underliggende drager på terrassen.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Grunnmur og fundamenter

Det registreres mindre skjevheter på enkelte pilarer.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er med hensikt ikke montert snøfangere så snøen skal skli av taket.

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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles et retningsavvik på ca 38 mm på stue/kjøkken. Dette kan skyldes bevegelse i grunnen/pilarer, men dette er ikke fastslått med sikkerhet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til retningsavvik.

Underliggende bjelker til bjelkelaget er doble 48*148 som er lagt på flasken (lagt flatt i stedet for på høykant). Dette gir ikke en like god bæring som når de er satt på høykant, og det registreres skjevheter i disse.

Det er brukt treverk/bord av forskjellige typer som stubbeloft på undersiden av bjelkelaget. Det ble ikke registrert avvik på befaringen, men det oppfordres til å jevnlig kontrollere treverk på undersiden av hytten/bjelkelaget for tidligst mulig å oppdage eventuelle avvik.

TGIU

Terrengforhold

Hytten står på en formflat naturtomt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Lovlighet

Bod:

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, og boden er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Grillhytte:

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av grillhytten, og grillhytten er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Fritidsbolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Hytten er oppført som den er tegnet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 24.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Generelt

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

Svar: Ja

Et vindu er litt treigt på vinteren men fungerer ok.

Innhold

Fritidsbolig:

Gang, toalettrom, 3 soverom, stue/kjøkken.

Grillhytte.

Bod.

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.

Det er etablert et enkelt solcelleanlegg og et aggregat for strøm. Anleggets tilstand/ kapasitet og funksjon er ikke testet.

Hvitevarer

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

Parkering

Felles biloppstillingsplass

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

Ved. Det er etablert et enkelt solcelleanlegg og et aggregat for strøm.

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

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Brannvesenet Midt IKS har ennå ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen, siden eier ikke har tilrettelagt for avtalt besøk 29.04.22.

Energimerke

C

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 1 250 000

Omkostninger kjøper

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

7 500 (Transportgebyr bortfester)

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

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

40 140 (Omkostninger totalt)

57 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 290 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 307 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 309 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 292 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Det er varslet økning i kommunale avgifter for 2026 fra Steinkjer kommune.

Årlig avgift for feiing/branntilsyn kr. 500,-kommer i tillegg.

Formuesverdi primærbolig

Kr 262 500 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 399, bruksnummer 2, festenummer 156 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:

5006/399/2/156:

04.04.2019 - Dokumentnr: 400026 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 000

Gjelder fra dato: 12/03-2019

Tomteverdi: NOK 100 000

Bestemmelser om regulering av leien

Fester har ikke innløsningsrett

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2019 - Dokumentnr: 400026 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Rettighetshaver: Kvernå Bygdealmemming

Org.nr: 940 012 708

Fester gis rett til å sette opp en hytte og uthus på tilsammen 100m2

Festeren skal forelegge almenningen planer for ny bebyggelse, vedlagte tegninger og angivelse av farger på vegger, tak etc.

Festeren kan ikke gjennomføring av endringer på bebyggelse uten samtykke fra almenningen

04.04.2019 - Dokumentnr: 400026 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

Inngjerding ikke tillatt uten samtykke fra almenningen

11.02.2019 - Dokumentnr: 176423 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:399 Bnr:2. Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 886977 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:399 Bnr:2. Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppført hytte datert 27.11.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Privat avgiftsbelagt veg som også er vinterbrøytet. Kan betales pr. tur eller kjøpe årskort. Årsavgift er av eier opplyst til ca. kr. 2 000,- kroner.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Fritidsbebyggelse-frittliggende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Skjærsjøen øst II - hytteområde datert 16.11.2016 kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 6 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 900 Utlegg fotograf
- 13 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 92 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistår av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

03.03.2026







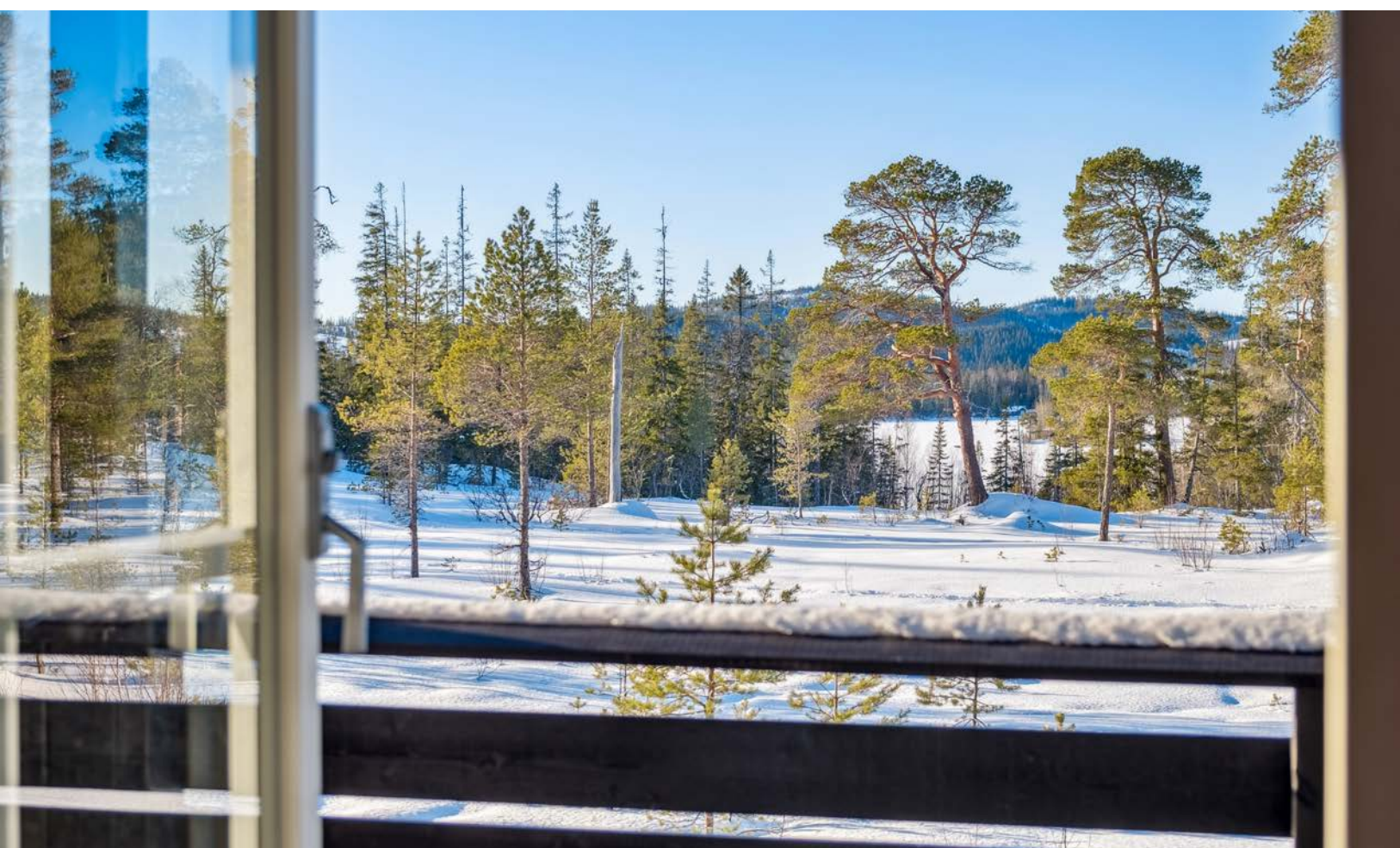




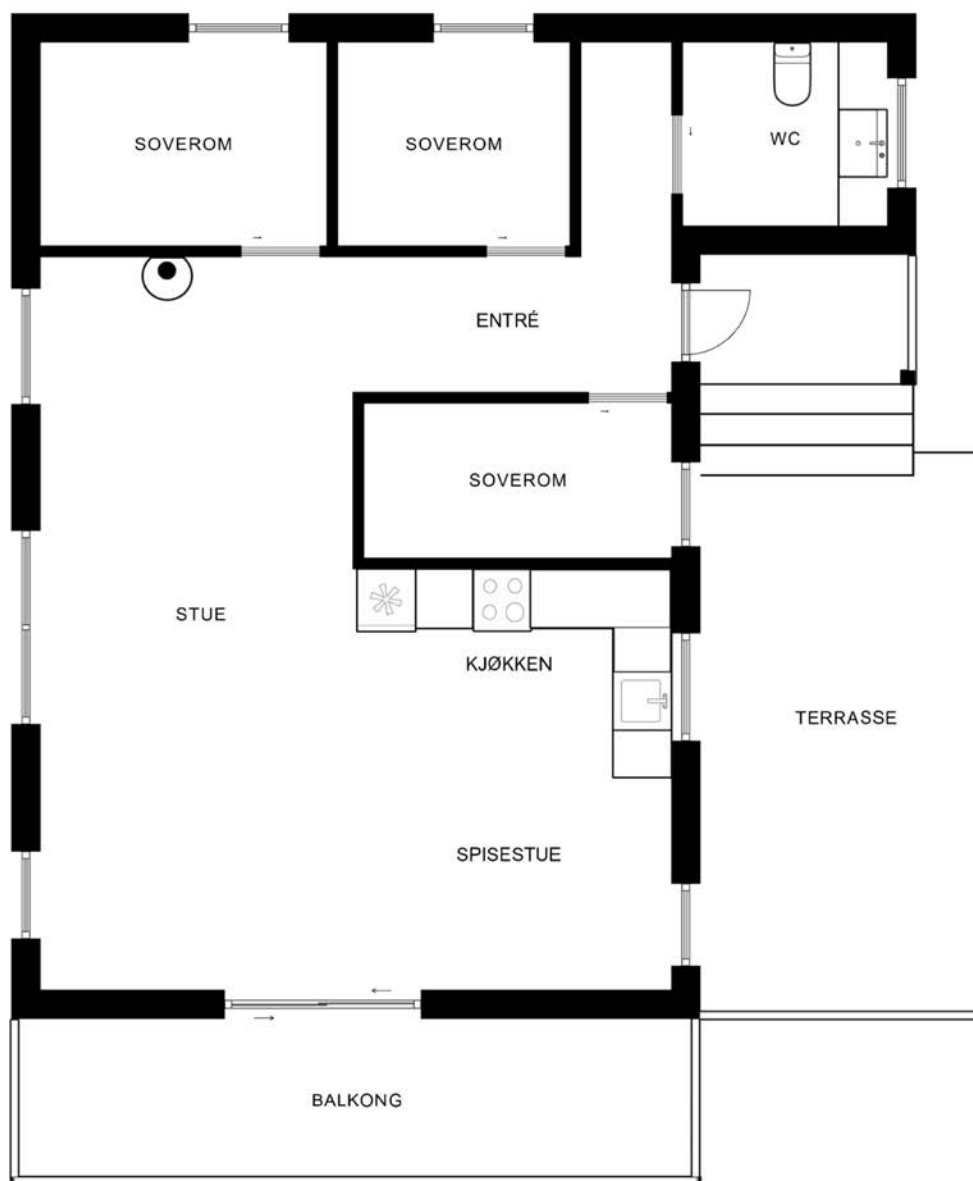








Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fjellvegen 1080 , 7730 BEITSTAD

 STEINKJER kommune

 gnr. 399, bnr. 2, fnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21983-1190

Referansenummer: DH5828

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg



Norconsult 

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

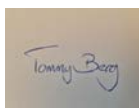
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 2020. Råbygg er opplyst oppført av bedrift, mens øvrig arbeid er utført som egeninnsats. Opplyst av eier på befaringen.

Ny eier må være klar over dette, og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner for å kontrollere utførelse av arbeid som ikke er synlig.

Se forøvrig rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da taket var dekket av snø på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt kun basert på alder da inspeksjon ikke var mulig pga snø. Taktekkingen må kontrolleres når taket er snøfritt for å utelukke uoppdagede avvik.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er en varmtakskonstruksjon uten loft, så inspeksjonen er begrenset til en kontroll av innvendig himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en terrasse og en markterasse i impregnert trevirke.

Markterrassen er dekket av snø og is selv om den er gravd frem, så en fullverdig inspeksjon er ikke mulig. Det som kan ses ser ut til å være i god stand.

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av gran (tretype opplyst av eier). Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det registreres noe krympsprekker på grangulvet og noe ujevn utførelse i enkelte veggghjørner, men det er valgt å ikke la dette påvirke tilstandsgraden. Listverk i hjørner kan vurderes montert.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er gasskomfyr og gasskjøleskap.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Det er mekanisk avtrekk fra selve toalettet, og veggventil for naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert et enkelt solcelleanlegg og et aggregat for strøm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Opplyst av eier.

Hytten står på piler.

Hytten står på en formflat naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, og boden er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av grillhytten, og grillhytten er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

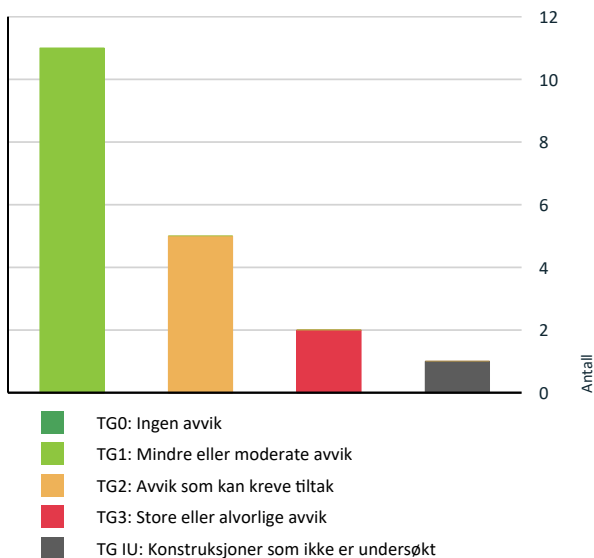
Fritidsbolig

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

Hytten er oppført som den er tegnet.

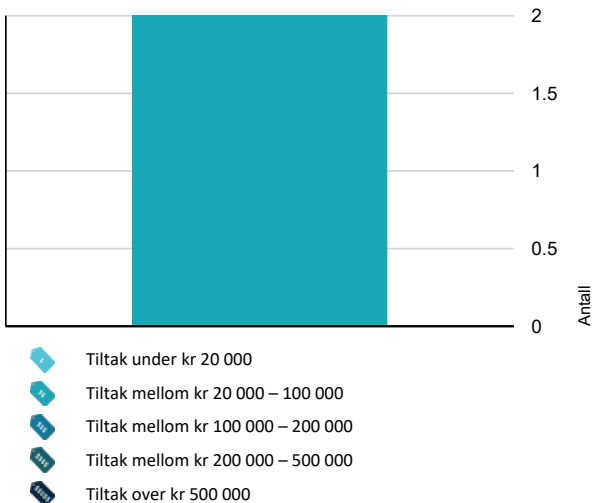
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er med hensikt ikke montert snøfangere så snøen skal skli av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det måles et retningsavvik på ca 38 mm på stue/kjøkken. Dette kan skyldes bevegelse i grunnen/pilarer, men dette er ikke fastslått med sikkerhet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til retningsavvik. Underliggende bjelker til bjelkelaget er doble 48*148 som er lagt på flasken (lagt flatt i stedet for på høykant). Dette gir ikke en like god bæring som når de er satt på høykant, og det registreres skjevheter i disse. Det er brukt treverk/bord av forskjellige typer som stubbeløft på undersiden av bjelkelaget. Det ble ikke registrert avvik på befaringen, men det oppfordres til å jevnlig kontrollere treverk på undersiden av hytten/bjelkelaget for tidligst mulig å oppdage eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Tomteforhold > Terengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Et vindu i hjørnet på stue/kjøkken går tregt.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Ytterdør tar i karm/terskel.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Konstruksjonene har skjevheter.
Det registreres skjevheter i underliggende drager på terrassen.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det registreres mindre skjevheter på enkelte pilarer.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2020

Anvendelse

Fritidsbruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Basert på ferdigattest fra 2020.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da taket var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt kun basert på alder da inspeksjon ikke var mulig pga snø. Taktekingen må kontrolleres når taket er snøfritt for å utelukke uoppdagede avvik.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er med hensikt ikke montert snøfangere så snøen skal skli av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Om forskrift skal følges må det monteres snøfangere, men da må dimensjoneringen på takkonstruksjonen kontrolleres for å se om den tåler belastningen av liggende snø, og snø på taket må eventuelt fjernes manuelt. Kostnadsoverslag knyttes kun til etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er en varmtakskonstruksjon uten loft, så inspeksjonen er begrenset til en kontroll av innvendig himling.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Et vindu i hjørnet på stue/kjøkken går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vindu som går tregt må justeres. Eier informerte om at vinduet går greit på sommeren, så det kan være noe bevegelse i konstruksjonen ifm tele/frost som gjør at vinduet går tregt, men dette er ikke kontrollert.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdøren bør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse og en markterasse i impregneret trevirke.

Markterrassen er dekket av snø og is selv om den er gravd frem, så en fullverdig inspeksjon er ikke mulig. Det som kan ses ser ut til å være i god stand.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Det registreres skjevheter i underliggende drager på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter må rettes opp.

TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av gran (tretype opplyst av eier). Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det registreres noe krympsprekker på grangulvet og noe ujevn utførelse i enkelte vegg hjørner, men det er valgt å ikke la dette påvirke tilstandsgraden. Listverk i hjørner kan vurderes montert.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det måles et retningsavvik på ca 38 mm på stue/kjøkken. Dette kan skyldes bevegelse i grunnen/pilarer, men dette er ikke fastslått med sikkerhet.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til retningsavvik.

Underliggende bjelker til bjelkelaget er doble 48*148 som er lagt på flasken (lagt flatt i stedet for på høykant). Dette gir ikke en like god bæring som når de er satt på høykant, og det registreres skjevheter i disse.

Det er brukt treverk/bord av forskjellige typer som stubbeloft på undersiden av bjelkelaget. Det ble ikke registrert avvik på befaringen, men det oppfordres til å jevnlig kontrollere treverk på undersiden av hytten/bjelkelaget for tidligst mulig å oppdage eventuelle avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsoverslag knyttes til oppjekking av hytten ved enkelte pilarer, samt nærmere undersøkelser for å få avklart årsak til skjevheter. Kostnadsoverslaget er et grovt overslag, og reel pris kan avvike. Det anbefales derfor å innhente tilbud fra bedrift for et riktigere kostnadsbilde.

Det bør vurderes å etablere flere pilarer under bærebjelkene for å forsterke disse da de er lagt på flasken. Dette vil redusere risikoen for flere/større skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er gasskomfyr og gasskjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Hytten er uten innlagt strøm, så forsert avtrekk kan være vanskelig å etablere. God lufting anbefales ved matlaging.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Det er mekanisk avtrekk fra selve toalettet, og veggventil for naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert et enkelt solcelleanlegg og et aggregat for strøm.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Opplyst av eier.

Grunnmur og fundamenter

Hytten står på piler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre skjevheter på enkelte piler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp.

Terrengforhold

Hytten står på en formflat naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

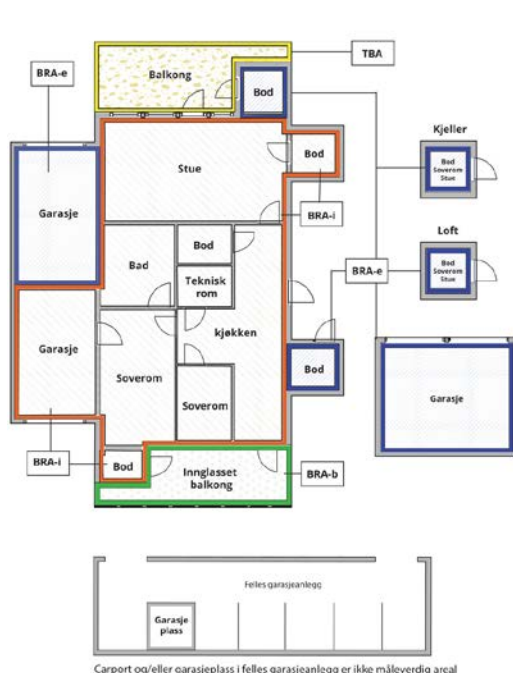
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, og boden er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Grillhytte

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillrom	

Kommentar

Det er en platting i impregnert trevirke i tilknytning til grillhytta, men den var dekket av snø og er derfor ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger av grillhytten, og grillhytten er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	37

SUM	63	37
SUM BRA	63	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytten er oppført som den er tegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Stig Morten Trøbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	399	2	156	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Fjellvegen 1080							
Hjemmelshaver							
Trøbakk Nina Bartnes, Trøbakk Stig Morten							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i Beitstad, like ved Skjærsjøen. Det er ca 29 km til Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Privat vei. Årsavgift er av eier opplyst til 2000 kroner.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Hytta er ikke tilknyttet avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en formflat naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod og utedo.

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst av eier på befaring.

Standard

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

Vedlikehold

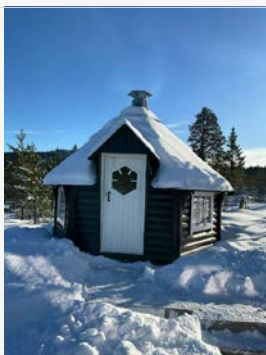
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en bod med utedo. Boden står på pilarer. Det er trebjelkelag, vegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Boden har pulttak tekket med metallplater. Vinduer med 2 lags isolerglass. Malt ytterdør. Innvendig er det laminatgulv, panel på vegger, takess i himling og en utedo.

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

Grillhytte

**Anvendelse**

Grillhytte

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en grillhytte. Grillhytta står på pillarer. Grillhytta har tregulv av impregnert terrassebord det er vegger av treverk og et pyramide tak tekket med papp. Innvendig er det panel på vegger og panel i himling. Vinduer med to lags isolerglass. Det er etablert benker hele veien rundt inn i hytta og det er en bål plass i midten. ☹

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	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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.

Skadegjørere: 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

Stig Morten Trøbakk

Nina Bartnes Trøbakk

Boligen

Fjellvegen 1080

7730 Beitstad

5006-399/2/156/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Et vindu er litt treigt på vinteren men fungerer ok



Adresse

Fjellvegen 1080, 7730 BEITSTAD

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262489

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300743497

Gårdsnummer

399

Bruksnummer

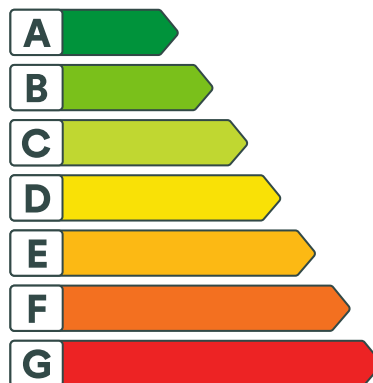
2

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

160,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 615 kWh



Fjellvegen 1080, 7730 BEITSTAD



Detaljering

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



Fjellvegen 1080, 7730 BEITSTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.



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

Fjellvegen 1080

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 🚗
✈ Namsos lufthavn	1 t 9 min 🚗
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	40 min 🚗 29.2 km
🚆 Vellamelen Linje 680, 732	21 min 🚗 11.1 km
🚆 Beitstad Linje 680, 732	22 min 🚗 11.5 km

Avstand til byer

Steinkjer	39 min 🚗
Trondheim	2 t 27 min 🚗

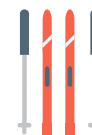
Ladepunkt for el-bil

🚗 Føllingstua Camping	33 min 🚗
🚗 Steinkjer kommune lading	36 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 48 m
- 72 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Heggåsåsen alpinbakke
- Kjøretid: 39 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Bowling 1 Steinkjer	38 min 🚗
Dampsaga Bad og Kulturhus	38 min 🚗

Sport

⚽ Beitstad stadion Fotball, friidrett	21 min 🚗 11.1 km
⚽ Beitstadhallen Aktivitetshall	21 min 🚗 11.1 km
🏊 3T-Steinkjer	40 min 🚗
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	41 min 🚗

Dagligvare

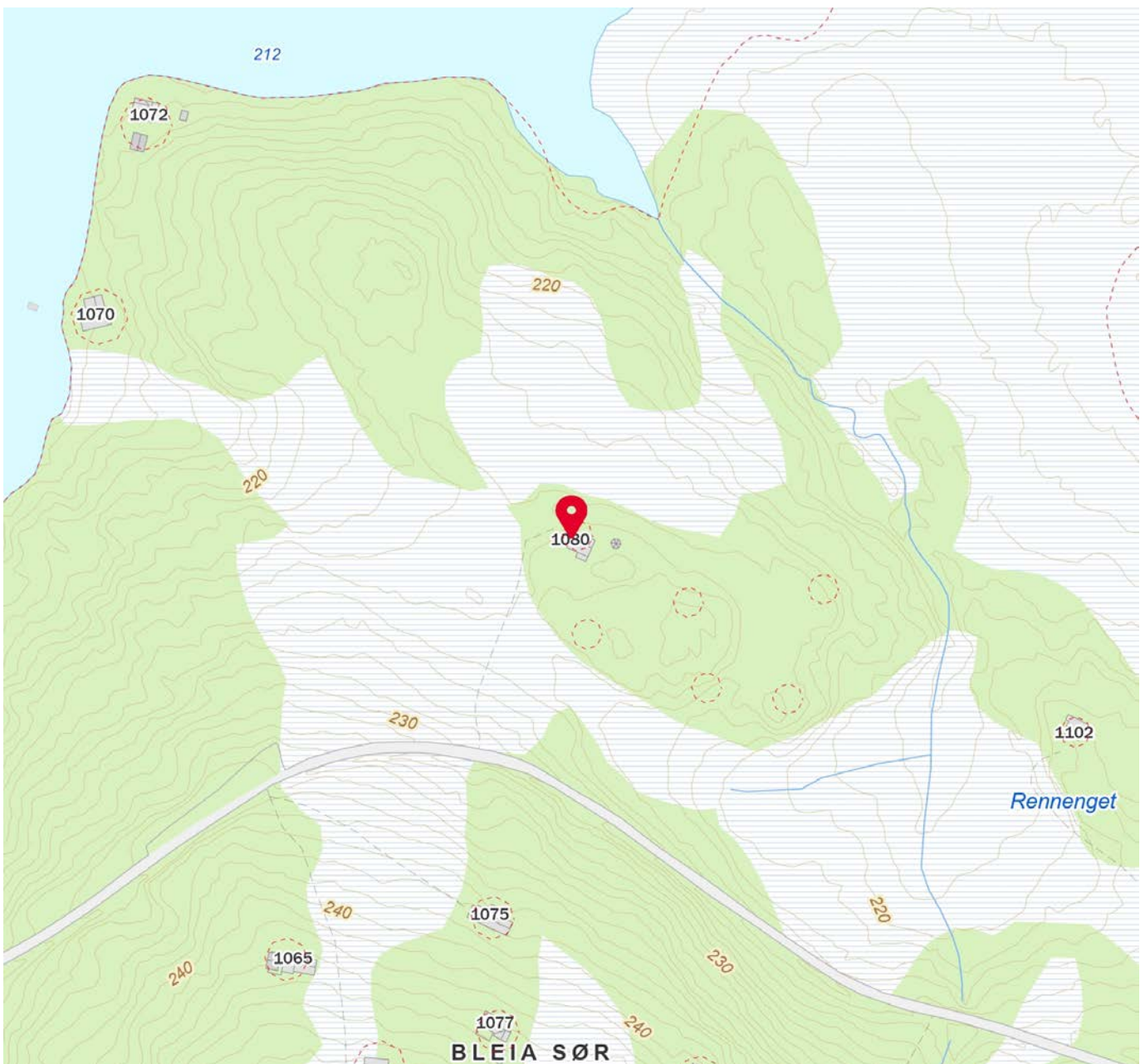
Coop Prix Beitstad Post i butikk	22 min 🚗 11.5 km
Joker Sprova PostNord, søndagsåpent	27 min 🚗 18.1 km

Varer/Tjenester

📦 Dampsaga Senter	38 min 🚗
-------------------	----------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER I KVERNÅ ALLMENNING

Returadresse: Kvernå Bygdeallmenning, ved Allskog, Hamnegt 36, 7714 Steinkjer

Henvisninger til paragrafer i denne avtalen gjelder lov om tomtfeste, med mindre annet ikke er spesifisert.
 Opplysninger som skal tinglyses (pkt. 1-7):

1. Eiendommen (e)					
Kommunenumr 1702	Kommunenavn STEINKJER	Gnr 399	Bnr 2	Festenumr 156	Tomt nr
Beskaffenhets (kryss av)				Ubebygd X	Bebygd
Anvendelse av grunn (kryss av)			F Fritidseiendom X	L Landbruk	A Annet
Tomtens verdi (markedsverdi): Kr. 100.000,-			Herav utgjør grunnlagsinvesteringer (bekostet av bortfester): 20.000,-		

2. Bortfestes av		
Org.nr (9 siffer) 940 012 708	Navn, adresse KVERNÅ BYGDEALLMENNING, 7730 BEITSTAD	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr / Org.nr (11/9 siffer) 050364 [redacted] 100767 [redacted]	Navn, adresse Stig Morten Trøbakk, Løvvingen 42, 7712 Steinkjer Nina Bartnes Trøbakk, Løvvingen 42, 7712 Steinkjer	Ideell andel 1/2 1/2

4. Festeavgift pr år	
Hytte Kr. 3.000,- Festeavgiften betales forskuddsvis og etter påkrav innen utgangen av hvert kalenderår.	
Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Første reguleringsår er 2022 Reguleringen skal skje i henhold til endringen i konsumprisindeksen.	



Doknr: 400026 Tinglyst: 04.04.2019
STATENS KARTVERK

5. Festetid	
Festet gjelder til det sies opp av fester, jfr. §7, 1. ledd.	

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift, jfr. §14. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.	

7. Særvilkår (her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses)	
Festeren har ikke innlösingsrett.	

Dato 12.03.2019	Bortfesterens underskrift 	Festerens underskrift 
--------------------	--	---

8. Rettigheter og vilkår	
--------------------------	--

Festekontrakten er i samsvar med (kryss av):	X	Kartforretning /målebrev	Datert 11.02.2019	
		Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	Hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
Nøyaktig stedfestelse	Skjærstjøen Øst II			
Overføring av festeretten	Festeretten kan ikke overføres til andre uten bortfesteres samtykke, jfr. §17.			
Pantsettelse av festeretten	Festeretten kan pantsettes.			
Framfeste/-leie	Framfeste av festeretten er ikke tillatt uten bortfesteres skriftlige samtykke som bortfester på kontrakt om framfeste /-leie, jfr. §42,2.ledd.			
Oppsigelse av festet	Festet kan sies opp skriftlig av fester med 2 års oppsigelsesfrist, jfr. §9			
Opphør	Opphører festet uten at en ny festekontrakt for denne tomten blir opprettet, plikter festeren å rydde tomta og skal så vidt mulig overlate tomta i sin opprinnelige stand. Tomta skal ryddiggjøres innen en rimelig frist som kan fastsettes av namsmannen. For øvrig gjelder også bestemmelsene i §§39-41.			
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester. Herunder gebyr for kartforretning/ oppmåling, pristakst, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meklerprovisjon.			
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.			
Øvrige rettigheter og plikter (som ikke skal tinglyses).	Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte og uthus på til sammen 100m2. Festeren skal forelegge allmenningen planer for ny bebyggelse, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på vegger, tak etc. Festeren er ikke berettiget til å påbegynne oppføringen av noen bygning før det foreligger godkjenning av planer og tegninger fra allmenningen. Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygginger, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra allmenningen. For øvrig visers til gjeldende plan- og bygningslov. Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra allmenningen og innebærer ingen utvidelse av festeretten. Allmenningen kan påby bebyggelsen inngjerding, og skal gi anvisning om gjerdets plassering og utseende. Festeren har ikke rett til hogst eller til å opparbeide veg, anlegge kraft- og telefonlinjer, foreta utgravinger eller oppdømme for vannforsyning, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra allmenningen. Festeren kan ta nødvendig ved til hytta etter anvisning fra allmenningen. Det må ikke tas annet virke enn det som høver til ved. Produksjonsskog må ikke skades. Festeren må ikke foreta seg noe som kan sjenere utøvelsen av beite- og seterretten i området. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår. Om rett til fremfeste se ovenfor. Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd med hovedhytte kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten spesiell tillatelse. Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen må den nye eieren godkjennes av allmenningen for å få overført festekontrakten til seg. For øvrig gjelder tomtefestelovens §§ 16 og 17. Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelse og å etterkomme pålegg fra allmenningen mht. anbringelse av søppel og privatavfall, tømming av avfallsvann mv. og ellers lovfestede pålegg fra offentlige myndigheter. Vedrørende mislighold fra fester og bortfesteres side, vises det til §§ 20-31.			
Tinglysing	Tinglysing av festekontrakten bekostes av festeren.			
Antall eksemplarer	Denne festekontrakten skrives i 2 eksemplarer, hvorav tinglysing har et etter at tinglysing er gjennomført. Kvernå Bygdeallmenning arkiverer en kopi av hytteeiers eksemplar.			
Avløser tidligere festekontrakt				

Dato 12.03.2019	Bortfesteres underskrift <i>Espen Loe</i>	Festeres underskrift <i>Nina Bortnes Trøbakke</i> <i>Shy Marten Trøbakke</i>
--------------------	--	--

9. Underskrifter



Sted Steinkjer	Dato 12.03.2019
Bortfester underskrift For Kvernå Bygdeallmenning <i>Espen Loe</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Espen Loe
Sted <i>Steinkjer</i>	Dato <i>15/3-2019</i>
Festers underskrift <i>Nina Bartnes Trøbakke.</i> <i>Stig Morten Trøbakke</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Stig Morten Trøbakke Nina Bartnes Trøbakke

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

KVERNÅ BYGDEALMENNING v/ Espen Loe
c/o Allskog SA, Skolegata 22
7713 Steinkjer

Vår referanse:
1708260033

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
16.02.2026

**Salg av Fjellvegen 1080, 7730 Beitstad,
gnr. 399, bnr. 2, fnr. 156 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Stig Morten Trøbakk og Nina Bartnes Trøbakk**

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: 3.780 kroner

Forfallsdato: feb.

Neste avtalte regulering: 1/- 2032

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1/- 2022

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei

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

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

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Aldri

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

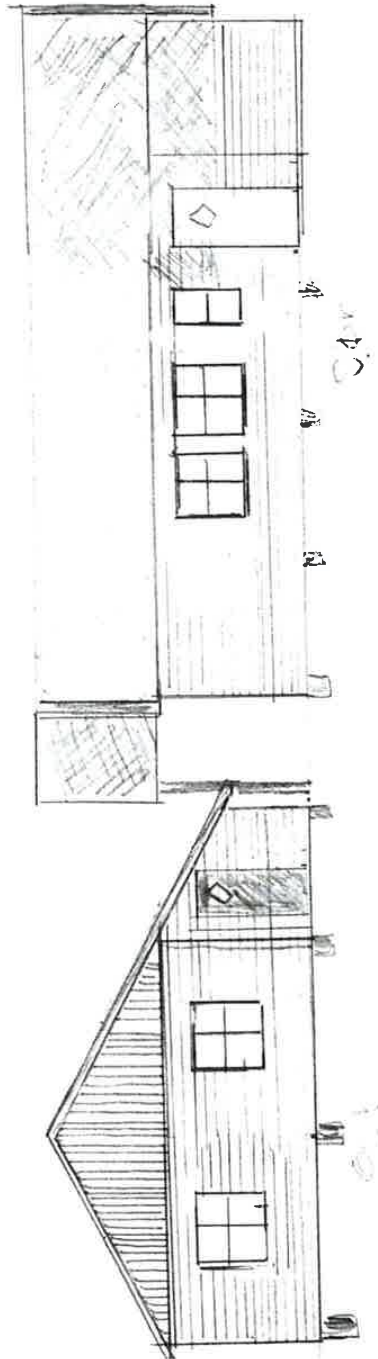
Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 6.000 kroner + mva

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

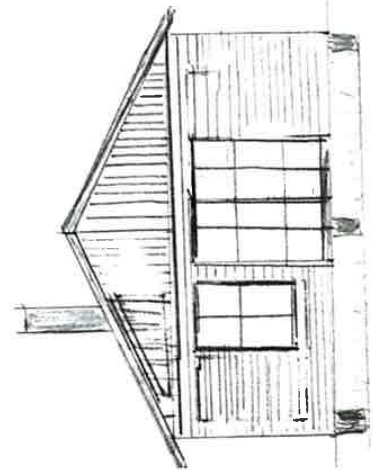
Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4448 16 37934

Espen Loe tlf. 99594911

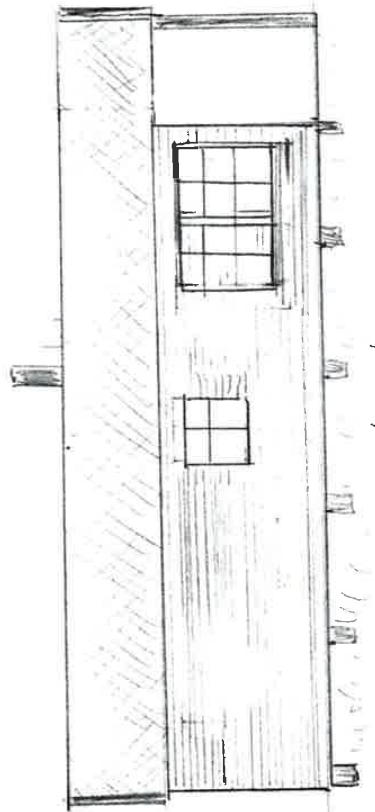
1



East



West

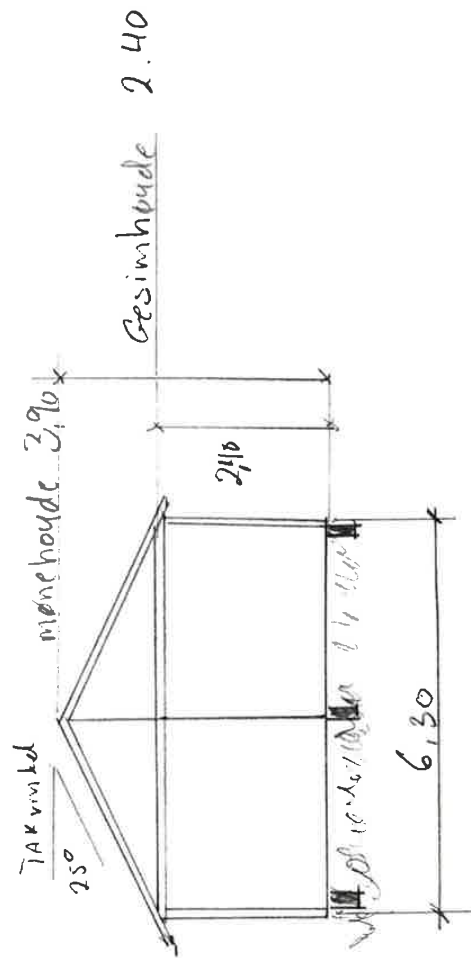


North

St. J. T.

2/3-19

MOTTATT - 9 APR. 2019.



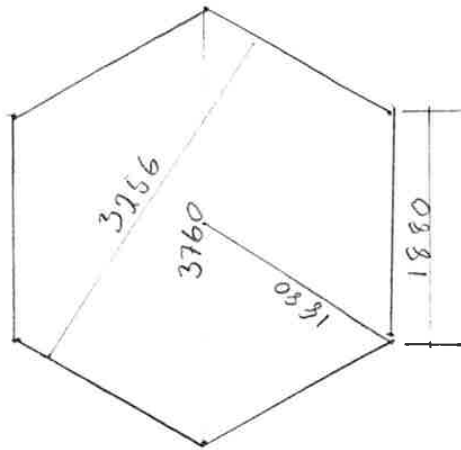
MOTIAIT 9 APR 2019

Stig T 2/3-19

3

Grillhütte 10 m²
6-KANT

4



Stig T
2/3-19

MOTTATT - 9. APR. 2019

WILLHYTE CLASS 10 m -

5.





Stig Morten Trøbakk
Løsvingen 42
7712 Steinkjer

Vår ref.:
2020/13326-51703/2020/GRESMA1

Deres ref.:

Dato:
27.11.2020

Ferdigattest - oppført hytte - Fjellvegen 1080 - gbnr. 399/2/156

Bygningsmyndigheten mottok 10.11.20 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelse datert 09.05.19.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for oppført hytte.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Grete Bodil Småvollan
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	399	Bruksnr.	2	Festenr.	156	Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellvegen 1080, 7730 BEITSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 142,67 kr
Renovasjon	1 150,02 kr
Sum	4 292,69 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.02.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	399/2, 399/2/1, 399/2/2, 399/2/3, 399/2/4, 399/2/5, 399/2/6, 399/2/7, 399/2/8, 399/2/9, 399/2/10, 399/2/11, 399/2/12, 399/2/13, 399/2/14, 399/2/15, 399/2/16, 399/2/17, 399/2/18, 399/2/19, 399/2/20, 399/2/21, 399/2/22, 399/2/23, 399/2/24, 399/2/25, 399/2/26, 399/2/27, 399/2/28, 399/2/29, 399/2/30, 399/2/31, 399/2/32, 399/2/33, 399/2/34, 399/2/35, 399/2/36, 399/2/37, 399/2/38, 399/2/39, 399/2/40, 399/2/41, 399/2/42, 399/2/43, 399/2/44, 399/2/45, 399/2/46, 399/2/47, 399/2/48, 399/2/49, 399/2/50, 399/2/51, 399/2/52, 399/2/53, 399/2/54, 399/2/55, 399/2/56, 399/2/57, 399/2/58, 399/2/59, 399/2/60, 399/2/61, 399/2/62, 399/2/63, 399/2/64, 399/2/65, 399/2/66, 399/2/67, 399/2/68, 399/2/69, 399/2/70, 399/2/71, 399/2/72, 399/2/73, 399/2/74, 399/2/75, 399/2/76, 399/2/77, 399/2/78, 399/2/79, 399/2/80, 399/2/81, 399/2/82, 399/2/83, 399/2/84, 399/2/85, 399/2/87, 399/2/88, 399/2/89, 399/2/90, 399/2/91, 399/2/92, 399/2/94, 399/2/95, 399/2/96, 399/2/97, 399/2/98, 399/2/99, 399/2/100, 399/2/101, 399/2/102, 399/2/103, 399/2/104, 399/2/106, 399/2/107, 399/2/108, 399/2/109, 399/2/110, 399/2/111, 399/2/112, 399/2/113, 399/2/114, 399/2/115, 399/2/116, 399/2/118, 399/2/119, 399/2/120, 399/2/121, 399/2/122, 399/2/123, 399/2/124, 399/2/125, 399/2/126, 399/2/127, 399/2/128, 399/2/129, 399/2/130, 399/2/131, 399/2/132, 399/2/133, 399/2/134, 399/2/135, 399/2/136, 399/2/137, 399/2/138, 399/2/139, 399/2/140, 399/2/141, 399/2/142, 399/2/143, 399/2/144, 399/2/145, 399/2/146, 399/2/147, 399/2/148, 399/2/149, 399/2/150, 399/2/151, 399/2/152, 399/2/153, 399/2/154, 399/2/155, 399/2/156, 399/2/157, 399/2/158, 399/2/159, 399/2/160, 399/2/161, 399/2/162, 400/1/2, 400/1/3, 400/1/4
Etablering av feste Oppmålingsforr.	11.02.2019 11.02.2019	18/5578 L33	Tinglyst 11.02.2019	399/2, 399/2/156

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7119494.55	619514.89		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRØBAKK STIG MORTEN F050364*****	Fester (F) 1/2	LØSVINGEN 42 7712 STEINKJER	Bosatt (B)

TRØBAKK NINA BARTNES F100767*****	Fester (F) 1/2	LØSVINGEN 42 7712 STEINKJER	Bosatt (B)
KVERNÅ BYGDEALMENNING S940012708	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Allskog SA, Skolegata 22 7713 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Fjellvegen 1080

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7730 BEITSTAD	Kirkesogn	09150409 Beitstad
Grunnkrets	408 Dalbygda	Tettsted	
Valgkrets	8 Beitstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300743497		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	27.11.2020

1: Bygning 300743497: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 27.11.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	61
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebyggd areal	67
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.05.2019	15.05.2019	
Igangsettingstillatelse	08.05.2019	15.05.2019	
Ferdigattest	27.11.2020	27.11.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellvegen 1080	H0101	399/2/156	61	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	61	61	0	0	0



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	399	Bruksnr.	2	Festenr.	156	Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellvegen 1080, 7730 BEITSTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

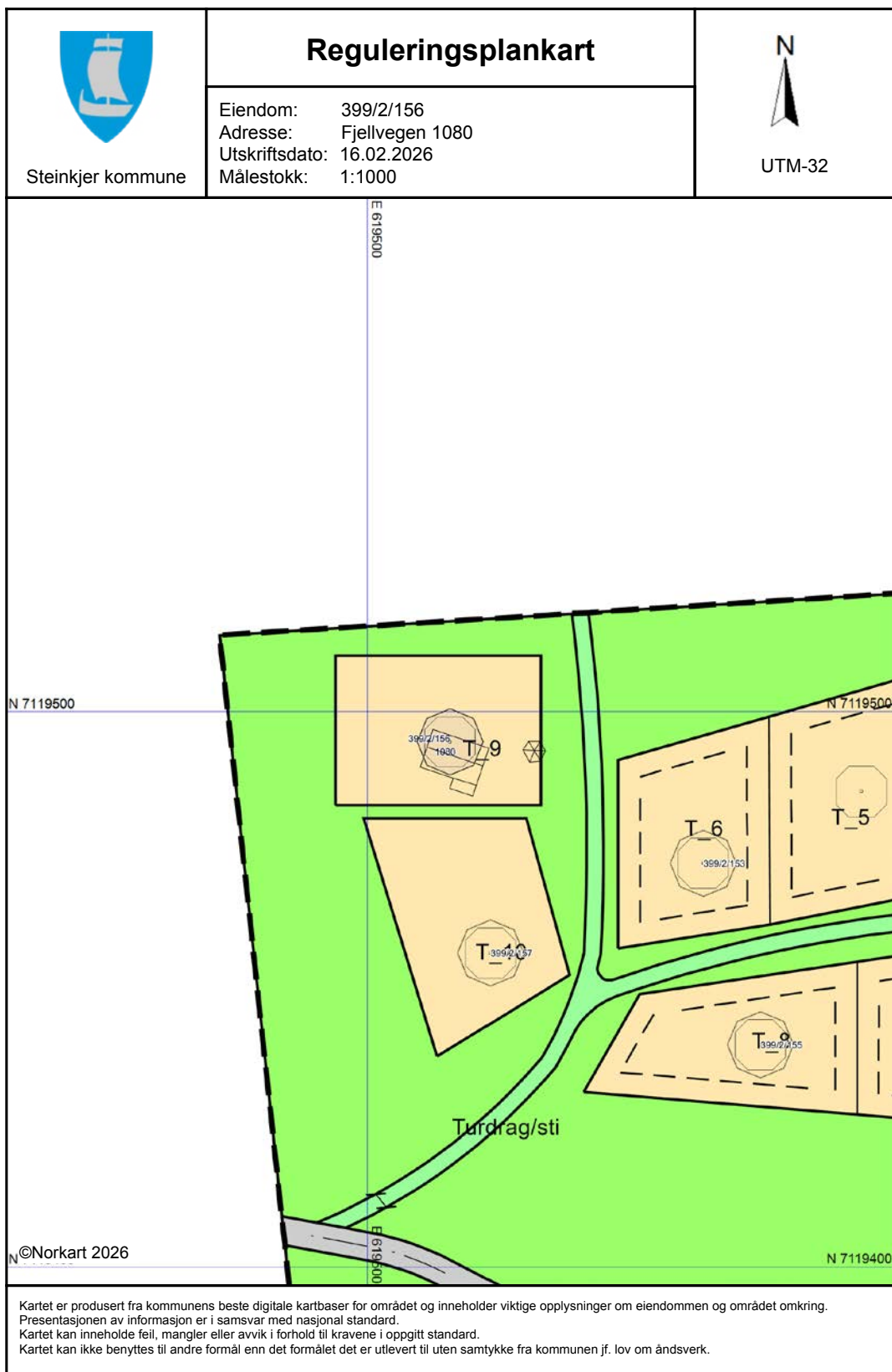
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	100 m ²	
	KPHensynsonenavn	50042015005	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	100 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	FB	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042015005
Navn	Skjærsjøen øst II - hytteområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1206/Reguleringsbestemmelser%2C%20oppdatert%20med%20korrigert%20mal%2C%2022-11-2016.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
 Frittliggende fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)
 Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
 Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Punktfeste

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Dato: 22.11.2016
Saksnr/løpenr: 2014/2540-43058/2016
Klassering: L13/399/2

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) SKJÆRSJØEN ØST II - HYTTEOMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 16.11.2016

Forslagsstiller: Kvernå Bygdeallmenning
Utarbeidet av: Allskog v/ Ellen Kristin Moe
Planforslagets dato: 31.03.2016
Nasjonal planid: 1702-2015005

Saksbehandling:

1.gang formannskapet	12.05.2016
Offentlig ettersyn i perioden 25.05.2016 -	08.07.2016
2.gang formannskapet	27.10.2016
Kommunestyret, vedtak	16.11.2016

Revisjoner:

Høringsversjon	31.03.2016
Iht. vedtak i Kommunestyret 16.11.16	22.11.2016

§ 1 PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 79 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål iht. plan- og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse - frittliggende (1121)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg (2011)
- Parkeringsplasser (2012)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3):

- Turdrag (3030)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftsmål (5130)

HENSYNSSONE:

- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.2 Terrenginngrep

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Endringer av dagens terreng skal forsøkes unngått. Eventuelle endringer innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng utenfor planområdet.

Inngrep på tomte skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Det tillates ikke deponerte masser i området ned mot slåttemyra nord-øst for planområdet.

Stedlig vegetasjon skal bevares, så langt råd er.

Det skal ikke grøftes innenfor planområdet.

§ 2.3 Krav om nærmere dokumentasjon

§ 2.3.1 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder og evt. andre nødvendige installasjoner.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeopprikk som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.4 Vann og avløp

Hyttene skal ha avløpsfrie toalettløsninger som biodo, muld-do og lignende. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene men det kan bores etter vann og etableres vannposter i feltet. Vannpostene tillates etablert i område avsatt til friluftsførmål. Det etableres drengrofter for utslippsvann.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

§ 3.1.1 Bebyggelse

Innen områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus / anneks. Innen hver tomt tillates kun en bruksenhet.

§ 3.1.2 Størrelse, utnyttning

Største tillatte bebygde areal (BYA) for fritidsbolig og uthus/anneks er til sammen 100 m². Uthus/anneks skal ikke overstige 15 kvm BYA. Terrasse skal maksimalt være på 20 kvm. Plassering av bebyggelse skal være innenfor angitt merke for punktbeste på plankartet. Punktet skal ligge innenfor hyttas fire yttervegger.

§ 3.1.3 Utforming, materialbruk og estetikk

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir høy estetisk kvalitet. Til tak skal det benyttes materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Til utvendig beis og maling skal det benyttes mørke naturfarger. Sterke kontrastfarger er ikke tillatt.

Hytter skal bygges på pilarer. Største tillatte pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 50 cm i skrått terreng. Ved pelefundamentering skal åpning mellom hyttevegg og bakke tettes.

Maks mønehøyde er 5,5 m for hytte og 4 m for uthus. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,2 m for hytte og 2,7 m for uthus. Høyde måles fra topp pilar.

Terrasse skal tilpasses terrenget og avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Rekkverket skal ha farger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomte.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Parkeringsplasser**

P1 skal kunne benyttes av T_11 og T_12 samt eksisterende hytter som bruker dette arealet til parkering i dag.

P2 skal kunne benyttes av T_1, T_2, T_3, T_13, T_14 og T_15.

For resterende tomter skal allerede opparbeidet parkering vest for planområder benyttes. Gjesteparkering skal også foregå på P1, P2 eller eksisterende P-plass.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 5.1 **Turdrag**

Areal avsatt til turdrag kan opparbeides med enkle stier opparbeidet med duk/grus og tresviller, og på en slik måte at ikke den naturlige hydrologien hindres og at slåttemyra nordøst for planområdet påvirkes negativt.

§ 6 **LNFR-OMRÅDER**

§ 6.1 **Friluftsmål**

Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av områdene som friluftsområder.

§ 7 **HENSYNSSONER**

Innenfor område avsatt til hensynssone bevaring naturmiljø skal det ikke foretas hogst, grøfting og andre inngrep som kan redusere kantsonens filtreringsevne mot bekken.



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 eigedom (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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Fjellvegen 1080
7730 BEITSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@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