



aktiv.

Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER

**Skjeftelia - Meget attraktiv bolig
med godkjent utleiedel.
Dobbelgarasje. Attraktiv
beliggenhet**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 140,-
Total ink omk.: Kr 5 485 140,-
Årlig festeavgift: Kr 2 560,-
Selger: Bård Jullumstrø
Karin Synnøve Loeng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 268/303 kvm
Tomtstr.: 696.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 457
Oppdragsnr.: 1708260037

Skjeftelia - Meget attraktiv bolig med godkjent utleiedel. Dobbelgarasje. Attraktiv beliggenhet

Velkommen til Skjeftelia 11, en romslig enebolig i et veletablert og sentrumsnært boligområde i Steinkjer. Boligen ligger i gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og idrettsanlegg, og har en nordvendt beliggenhet med utsikt over nærområdet. Området byr på gode solforhold og et trygt nabolag, perfekt for familier.

Eneboligen fra 1997 har et bruksareal på 268 m² fordelt på tre etasjer. Planløsningen inkluderer blant annet stue, kjøkken, flere soverom, bad i alle etasjer og en innredet underetasje. Boligen har også balkong, terrasse og en dobbelgarasje. Oppvarming skjer via strøm, vedfyring og varmpumpe.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	78
Energiattest	86
Kommunaleavgifter	91
Kommunaltilknytning	93
Feierappport	94
El-rapport Tensio	95
Festeinfo	96
Matrikkelrapport	102
Bygningsskisser	105
Midlertidig brukstillatelse	111
Søknad bruksendring	114
Godkjent bruksendring	123
Planopplysninger	125
Kart	127
Tinglyst festekontrakt	131
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 303 kvm

TBA: 94 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 115 kvm Gang m/trapp, bakeri, bakeri 2 (tidligere stue), vaskerom, kjøkken, bad, soverom, 3 ganger og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Hall m/trapp, gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad og soverom

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

15 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

73 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Garasje **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Kommentar: I forhold til mottatte tegninger er det noen mindre avvik mellom originale tegninger og faktiske forhold. Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger ifbm ombygging av underetasje, men "Tillatelse til fasadeendring og bruksendring del av bolig" datert 10.10.2017 foreligger.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt garasjetegninger

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

696.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Festerett: Steinkjer Kommune. Eiendomsrett: Anne Mørkved og Johan Kristian Mørkved
Årlig festeavgift: 2565,-
Regulering av festeavgift: KPI
Neste regulering av festeavgift: 2034
Festekontrakten utløper i 2093
Forkjøpsrett: Nei
Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei
Festekontrakten utløper i xxxx. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 560

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1994.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

05.01.1995.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjeftelia, et sentrumsnært og veletablert boligområde i Steinkjer. Det er gangavstand til Steinkjer sentrum, skoler, barnehager, idrettshall, fotballbaner og dagligvarebutikker, noe som gir enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Guldbergaunet, kun 5 minutters gange unna. Steinkjer stasjon ligger 14 minutters gange fra eiendommen, og gir tilgang til regionale togforbindelser. For lengre reiser er Namsos lufthavn og Trondheim Værnes henholdsvis 1 time og 9 minutter og 1 time og 24 minutter unna med bil.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter, og det oppleves som svært trygt med en trygghetsvurdering på 85 av 100. Det er også gode

turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 94 av 100. Støynivået i området er lavt, med en vurdering på 87 av 100.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS v/Stein Gisle Sagmo

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra byggeår 1997. Byggegrunnen er ukjent, med et støpt betonggulv mot grunn i underetasjen. Grunnmuren er av en ukjent type, muligens betong eller en form for thermomur med betong. Drenering og fuksikring er fra byggeåret. Ytterveggene er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre, med utvendige fasader kledd i liggende trepaneler. Takkonstruksjonen er et saltak i tre med innredet loftsetasje og takopplett mot nord. Taktekkingen består av betongstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Etasjeskillerne er konstruert med tradisjonelle trebjelkelag, og det er et støpt betonggulv mot grunn i underetasjen.

Vinduer er generelt av tre med 2-lags glass fra byggeåret, med unntak av tre vinduer fra cirka 2018 i underetasjen mot vest og et Velux takvindu fra cirka 2017. Ytterdøren ved hovedinngangen mot sør er en malt tredør med 2-lags glass fra byggeåret. I underetasjen mot nord er det en malt ytterdør med 2-lags glass fra cirka 2018, og mot øst er det en malt ytterdør med 2-lags glass fra byggeåret. Balkongdørene er av tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Eiendommen har en takoverbygd luftbalkong i loftsetasjen mot vest, og en balkong mot nord og vest i første etasje, med et innredet rom under balkongen mot vest. Det er en terrasseplatt, en takoverbygd terrasseplatt (hagestue) og et takoverbygd inngangsparti mot sør i første etasje. I underetasjen finnes en takoverbygd terrasseplatt ved inngangspartiet mot nord og et takoverbygd inngangsparti mot øst. En tretrapp er plassert ved inngangspartiet i underetasjen mot nord.

Garasjen er en tradisjonell dobbelgarasje fra cirka 1997 med gulv av betong og en lav ringmur av murt lettklinker. Ytterveggene er av tradisjonelt bindingsverk i tre, kledd med liggende trepaneler. Taket er en saltakkonstruksjon av tre med betongstein, og takrenner, nedløp og beslag er i lakkert stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Uferdig utvendig tetting rundt vinduer i underetasje mot vest. Det bemerkes stedvis noe utvendig slitt maling. Vindu på bad i 1. etasje med en del flassende maling som følge av kondens. Vinduer fra byggeår har harde pakninger og vil kunne være noe utette. Det bemerkes at en del pakninger er noe "korte" slik at noe trekk vil oppstå.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Det er avvik:

Ytterdør underetasje øst: Noe slitt/flassende utvendig maling. Det bemerkes noe sig i dørbblad. Balkongdør loft vest: Noe treg lås/vrider, harde pakninger og noe sig i dørbblad (tar i terskel) Balkongdør stue 1. etg: Harde pakninger og noe sig i dørbblad.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stikkprøvemåling med krysslaser ble gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Noe avvik ble registrert på loftstue med målt ca 20 mm totalavvik og på stue i 1. etasje ble det målt ca 15 mm totalavvik. Ved øvrige rom var avvikene under 15 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Etter besiktigelsen tok eier/selger kontakt med informasjon om at noe fukt hadde trengt inn på bod i underetasje ifbm væromslag med snøsmelting og overflatevann. Hendelsen vurderes å ha sammenheng med forhold som omtalt i eget avsnitt for "Drenering og fuktsikring"

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mye snø på befaringdagen var til hinder for en god visuell utvendig vurdering. Det bemerkes likevel noe løs toppavdekningslist ved grunnmursplast mot sør og at terreng er fylt noe høyt i forhold til grunnmursplast.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Vindu ligger i området definert som våtsone, men forholdet vil ikke være et praktisk problem så lenge det benyttes skjermende dusjvegger eller tett dusjkabinett. Det ble registrert en del riss/sprekker ved flisfuger i dusjsone.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert noe oppsprekking i flisfuge i dusj.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Innredning med noe svelling/slitasje ved skapskrog og fronter, spesielt inn mot dusjsone.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er usikkerhet knyttet til fuktmåling da måling/kontroll burde vært utført bak dusj. Som omtalt i eget avsnitt for "Overflater vegger og himling" ble det registrert en del riss/sprekker i flisfuger som kan være indikasjon på utettheter.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Vegger bak dusj og servant er ikke beskyttet med egnet vanntett sjikt og det er utettet

rørgjennomføringer.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot vegger, men gulvbelegg er ikke ført opp bak panel på vegger.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Vegger i våtsoner vurderes å ikke ha membran/tettesjikt.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Vegg bak skyllekum er ikke beskyttet av egnet vanntett sjikt. Det bemerkes uferdig vegg/luke ved avløpsrør/stakeluke.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Utett rørgjennomføring i vegg under servant ble registrert. Vegg under servant er å definere som våtsone og rørgjennomføringer skal være tette. Det ble registrert noe fuktsvelling/slitasje ved nedre del av baderomsplate i dusjsone.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mye snø på befaringdagen medførte at bygningsdelene ikke kunne besiktiges/vurderes.

Tilstandsgrad 2 pga alder for takrenner, nedløp og øvrige beslag. Ihht NS3600 settes tilstandsgrad 3 pga manglende snøfangere. I praksis vil takstein med ru overflate normalt medføre at snøras fra tak ikke oppstår.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Utett membran/gulvbelegg i hjørner. Indikasjoner på utette rørgjennomføringer i gulv.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2026, utført av takstingeniør Stein Gisle Sagmo

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Sparbygg A/S, 2015

Beskrivelse: Ref tidligere eier: Fuktskade på bad i utleiedel. Spiker i vannrør. Utbedret i 2015 gjennom forsikringsoppgjør ved forrige eier. Kommentert også i egenerklærings skjema fra forrige eier.

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

Ja

Firmanavn: Sparbygg A/S, 2015; Rørtek AS, 2018

Beskrivelse: Ref tidligere eier: Skifte dusjkabinett på bad på loft. Montering dusjvegger på bad i hovedetasje. Rørleggerarbeid i sokkeletasje ifb med etablering av Karins Kaker. Vaskerom og produksjonslokaler. Fremføring av vann og avløp.

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

Ja

Firmanavn: Takstforum AS, 2017; Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Ref tidligere eier: Tegn til fukt ved yttervegg på soverom i utleiedel.

Sannsynlig årsak er møblering med seng tett inntil vegg og dermed forekomst av kondens.

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

Ja

Firmanavn: Fuglesang Dahl AS, 2017; Elman AS, 2018-2024; Egeninnsats (faglært tømmer), 2017-2019; Elesco AS, 2018

Beskrivelse: Skifte av takvindu på bad på loft. Etablering ny kurs til varmpumpe.

Utskifting av utebelysning på fasader samt støttemur i oppkjørsel og skiltbelysning ved gate. Byggemeldt og godkjent ombygging av sportsbod til boligrom/kundemottak for Karins Kaker. Montering av varmpumpe. Service hver annet år utført av Trønderservice AS.

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

Ja

Firmanavn: Rune Bjørnes AS, 2018; Ufaglært, 2018

Beskrivelse: Ref tidligere eier: Riss/sprekkdannelse i støttemur v/garasje.

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

Ja

Firmanavn: Elman AS, 2017-2025

Beskrivelse: Generell oppgradering av el-anlegg. Utskifting og etablering av nye kurser inne og ute. Oppbygging av el-anlegg til Karins Kaker. Etablering av utebelysning på hus og støttemur samt skiltbelysning.

Innhold

1. Etasje: Hall m/trapp, gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad og soverom

Loftsetasje: Stue, bad og 3 soverom

Underetasje: 3 Ganger, gang m/trapp, bakeri, bakeri 2 (tidligere stue), 3 boder, vaskerom, kjøkken, bad og soverom

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken i 1. etasje med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår.

Kjøkkeninnredningen er takhøy med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Benkeplate og oppvaskkum er av nyere årgang. Det er kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har integrert stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjølfrysenskap. Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg. Vedr.

hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning i underetasjen fra ca. 2015 med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er noe svelling/slitasje ved dør til benkeskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator over komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Bad i 1. etasje med flislagte gulv og vegger, og himling med malte/folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og et dusjhjørne med innfellbare buede dusjvegger. Innredningen har noe svelling/slitasje ved skapskrog og fronter. Det er termostatstyrt gulvvarme og avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Bad loftsetasje:

Bad i loftsetasjen med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og et gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår. Oppvarming skjer med panelovn, og ventilering via en avtrekksventil på veggen tilsluttet et mekanisk avtrekksanlegg.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom i underetasje med gulvbelegg, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum og har opplegg for vaskemaskin. Det er termostatstyrt gulvvarme, avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og en ventil på yttervegg.

Bad underetasje:

Bad i underetasje med gulvbelegg fra ca. 2015 og termostatstyrt gulvvarme.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom i 1. etasje med laminatgulv, malt spon/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Oppvarming med panelovn og ventilering via avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg og malt betong.

Vegger: Malt strie/tapet, malte mdf trefiberplater, malte/ubehandlede sponplater, malte/ubehandlede trepaneler og våtromsplater.

Himling: Malt mdf trefiberpanel, malte/folierte sponplater (takess) og malte/ubehandlede trepaneler.

Eier har opplyst om at diverse listverk som manglet ved besiktigelsen er montert i ettertid.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobber fra byggeår. Vanninntak med stoppekran av typen kuleventil og vannmåler er plassert i bod i underetasje.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen er utstyrt med et Flexit mekanisk avtrekksanlegg. I tillegg har enkelte rom egne avtrekksvifter eller veggventiler.
- Varmtvannstank: En ca. 300 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert på vaskerom i underetasje. En ca. 200 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert i bod med sluk i underetasje.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 24.02.2026, utført av takstingeniør Stein Gisle Sagmo

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- En del generell ombygging av underetasje

2018:

- 3 stk vinduer av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot vest.
- Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot nord.

2017:

- Velux takvindu med 2-lags glass fra ca 2017 på bad i loftsetasje.
- Samsung luft/luft varmepumpe fra ca 2017/2018. Service opplyses utført hvert 2. år.

2015:

- Bad i underetasje ble oppgradert/renovert ca 2015.
- Kjøkkenet i underetasje med standard fra ca 2015.

2014:

- Det foreligger samsvarserklæring fra Caverion datert 14.03.2014 som omhandler

arbeider på bad og kjøkken i underetasje.

2011:

• Det foreligger samsvarserklæring fra E-Nor Installasjon datert 03.03.2011 som omhandler mindre utbedringer i underetasje.

Parkering

På egen gårds plass og i garasje

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

Innredning som tilhører bakeri medfølger ikke i handelen, dette gjelder maskiner, lagerutstyr/innredning/benker/hvitevarer

Lyskrone og kuppel på stue 1 etg medfølger ikke i handelen

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm, vedfyring og luft/luft varmepumpe. Boligen har termostatstyrt gulvvarme på bad og vaskerom, panelovn på bad i loftsetasje og toalettrom i 1. etasje, samt peis med peisinnstans i stue.

Brannvesenet Midt IKS:

Siste feiing: 20.03.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 31.01.19
Neste tilsyn: 2026. Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 19.03.24, eller i forbindelse med
salg. Ildsted som er registrert på skorsteinen: innsatspeis på stua. Årsgebyr for feiing
og tilsyn 500.-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 18.01.2021 - ingen merknad. Kontrolldato gjelder
begge anleggene

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 5 350 000

Omkostninger kjøper

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

135 140 (Omkostninger totalt)

152 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for
boligeiere)

5 485 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 502 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 504 840 (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 38 313 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp 11 491,97 kr

Eiendomsskatt 11 245,40 kr

Feste 1 176,00 kr

Renovasjon 5 599,92 kr

Vann 8 799,98 kr

Sum 38 313,27 kr

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500,-

Eiendomsskatt

Kr 11 245 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 203 298 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 813 193 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 457 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:

5006/189/457:

17.07.1996 - Dokumentnr: 3692 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 1 280

Tomteverdi: NOK 160 000

Pant for forfalt festeavgift

Rett for kommunen til vann- og kloakledninger og for

nabotomter til stikkledninger

Feste gjelder fra 01.01.94

Bestemmelser om regulering av leien

23.02.2026 - Dokumentnr: 207694 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder framfeste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

20.01.1995 - Dokumentnr: 383 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 58 888
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om reg. av leien.
Rett for festeren til framfeste av boligtomter.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1995 - Dokumentnr: 383 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 58 888
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om reg. av leien.
Rett for festeren til framfeste av boligtomter.
Overført fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:444 F
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1996 - Dokumentnr: 3692 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 1 280
Tomteverdi: NOK 160 000
Pant for forfalt festeavgift
Rett for kommunen til vann- og kloakledninger og for
nabotomter til stikkledninger
Feste gjelder fra 01.01.94
Bestemmelser om regulering av leien

20.06.1996 - Dokumentnr: 3070 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:189 Bnr:444

01.01.2018 - Dokumentnr: 3973 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:457

01.01.2020 - Dokumentnr: 1634185 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:457

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig i Skjeftelia 11, datert 10.02.1997.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for "nybygg bolig og garasje" i Skjeftelia 11,
datert 05.08.1996.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "fasadeendring og bruksendring del av bolig"
i Skjeftelia 11, datert 10.10.2017.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.02.1997. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Brannslukningsutstyr og røykvarsler er ikke montert. Dette skal monteres før innflytting.
- Ved ildsted/peis i stue i 1 etg må det legges plate på gulc. Det henvises til byggdetaljblad A 552.115
- Trapp opp til inngangsdør mangler
- Håndlist i trapp, og rekkverk mellom 2 etg og trapp er ikke montert
- Vindusforing på bad i 2 etg gjenstår
- Div. listverksarbeid i 2 etg gjenstår
- Kjeller er ikke ferdig

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst med noe bratt privat stikkveg tilsluttet offentlig veg.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Skjeftelia (plan-ID 50041702060), som er en eldre reguleringsplan.. 21.02.1996

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 697 kvm er i kommuneplanen detaljert med at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det er ingen treff for reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse

1 250 Digital annonsering

7 000 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 000 Tilretteleggingsgebyr
1 875 Vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
525 Opplysninger festeforhold Steinkjer kommune, fakturanr 40673505
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 000 Utlegg fotograf
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk x 2

Totalt kr: 102 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

14.04.2026

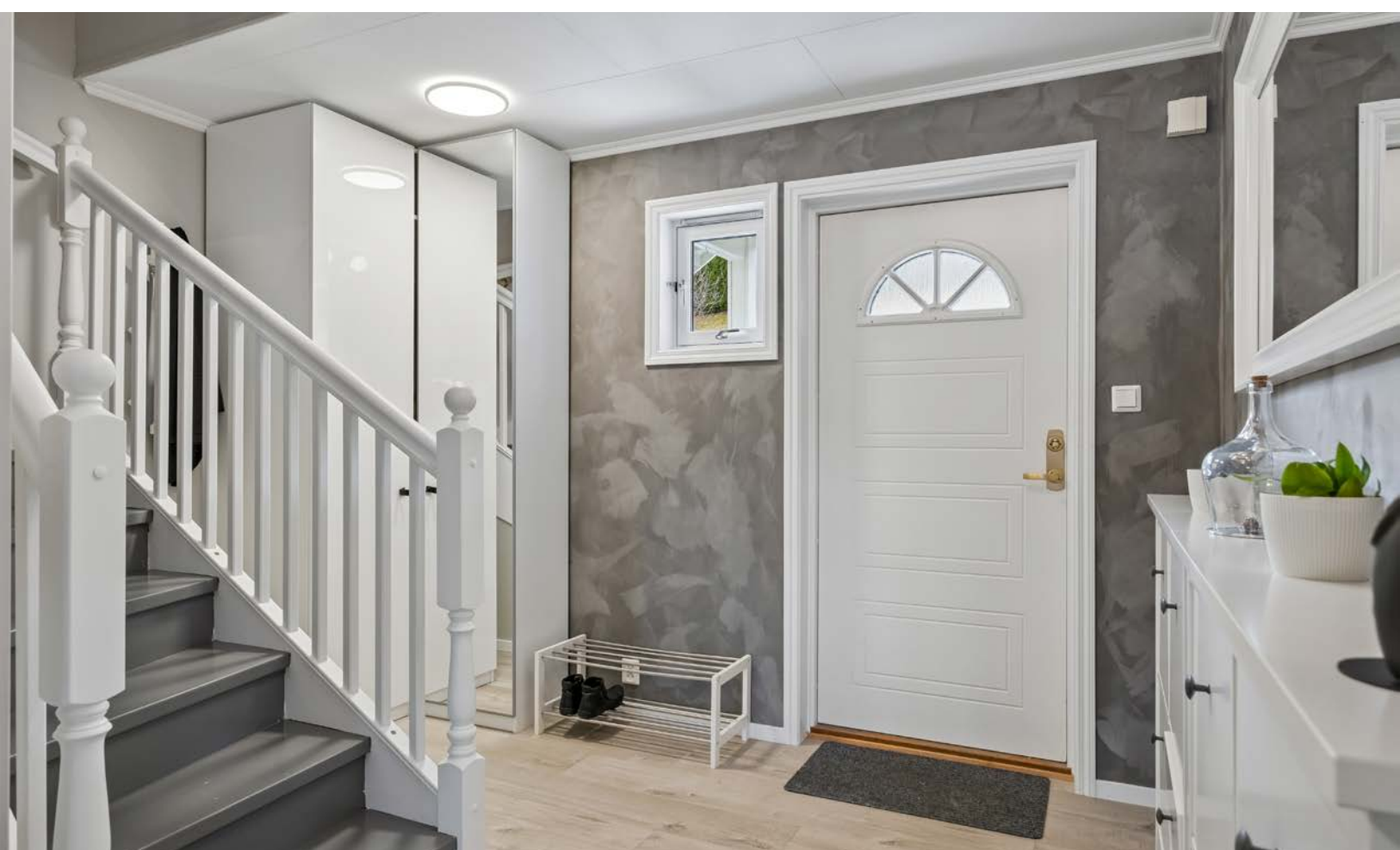












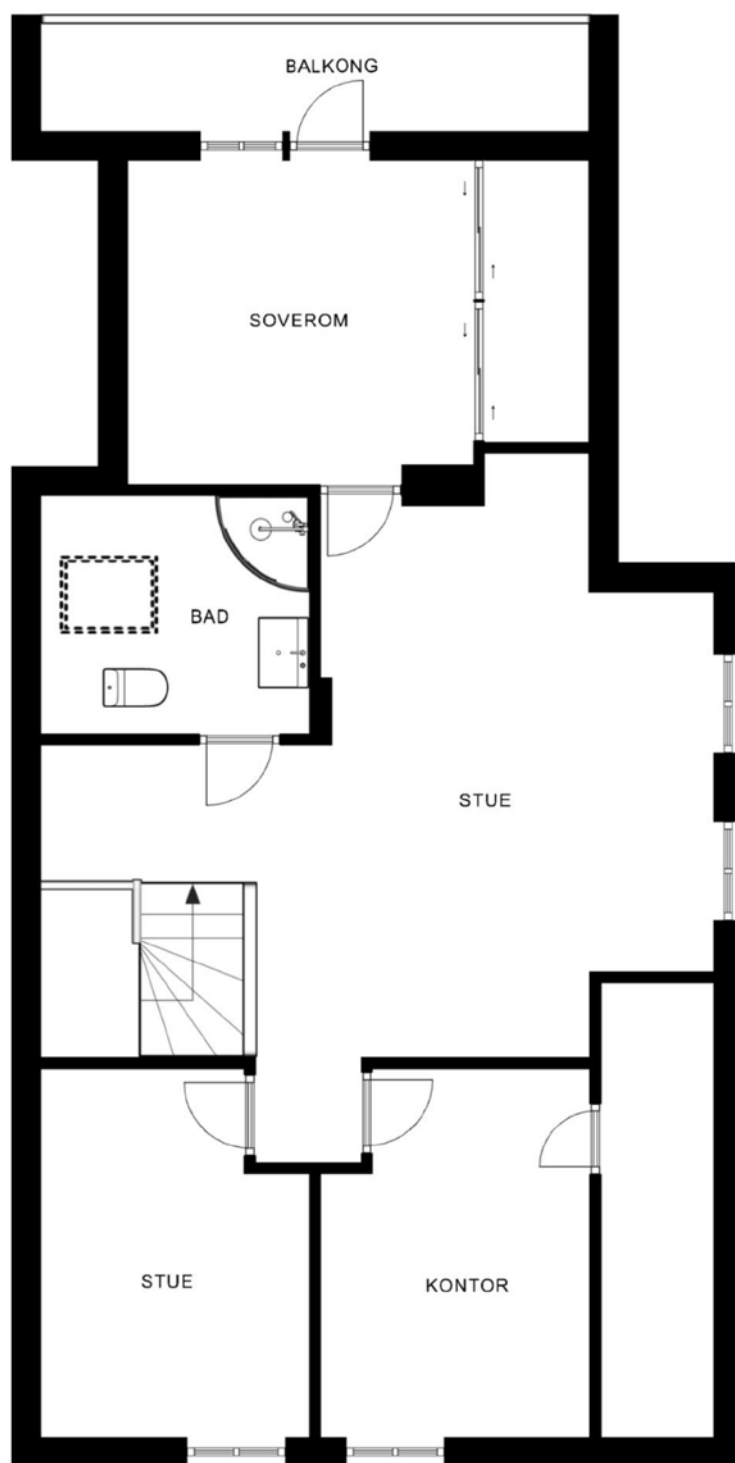






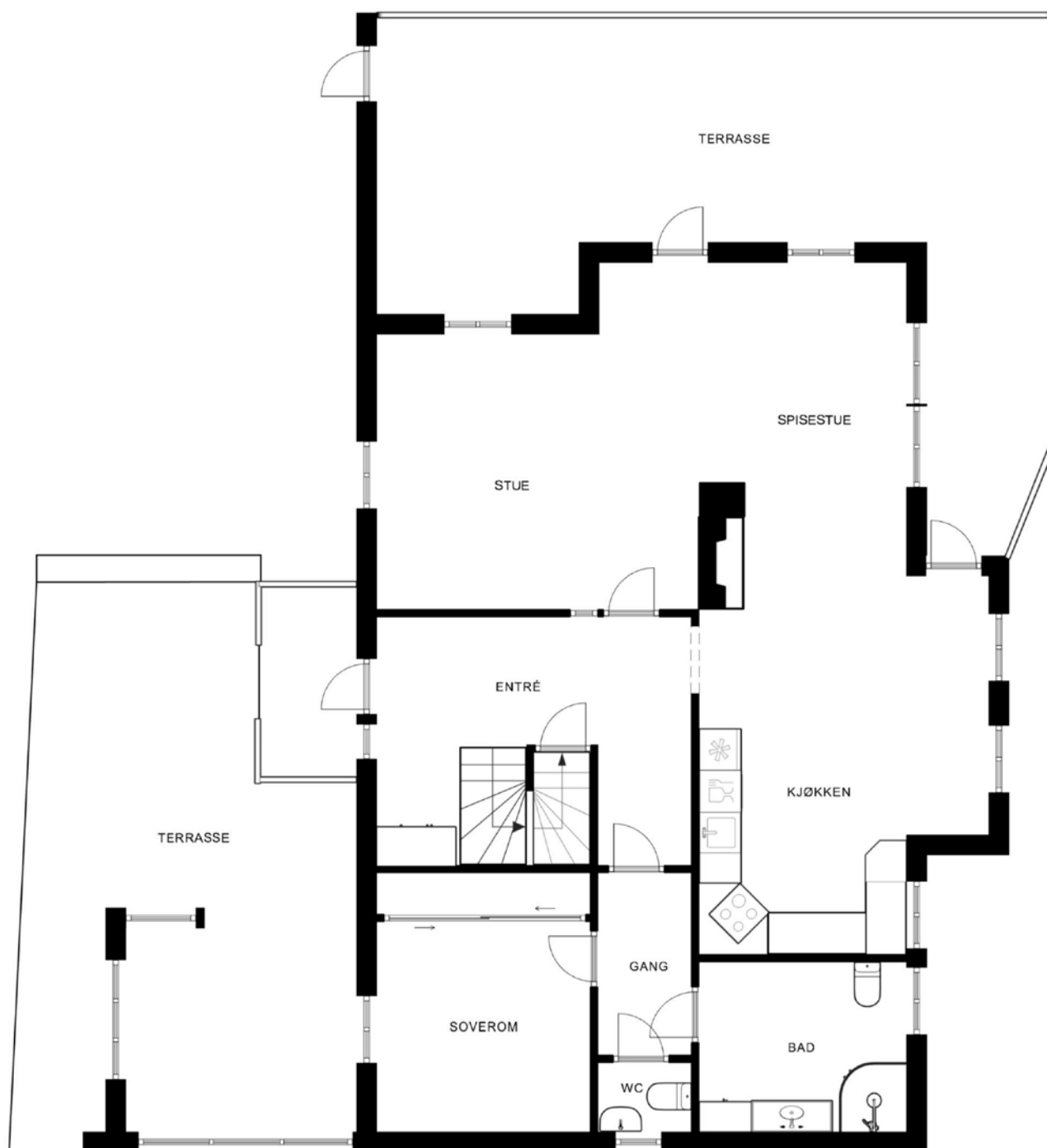


Plantegning



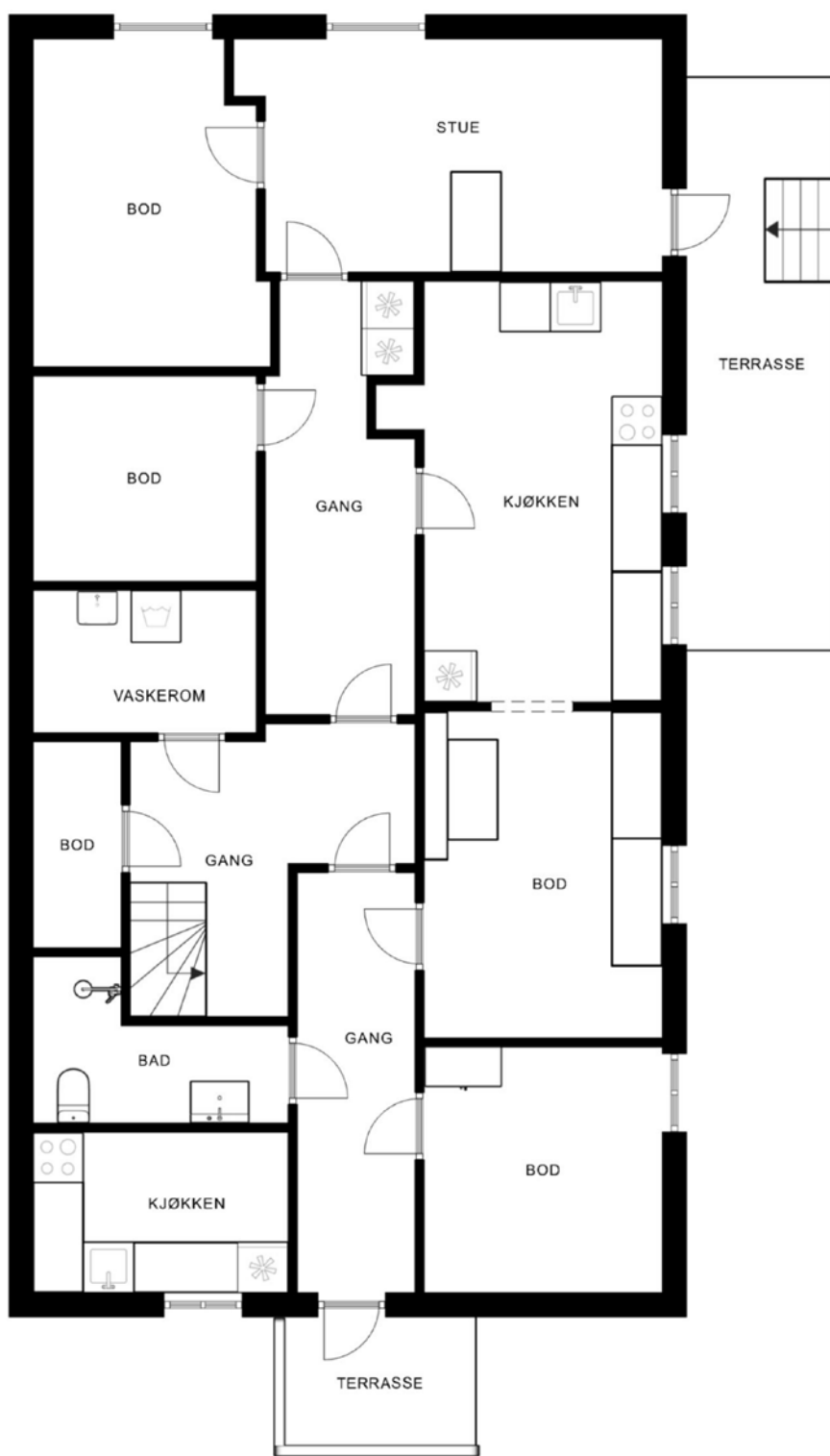
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60




TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 189, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20353-1445

Eiendomsverdi ref nr: NY7805

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52601372



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

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig fra byggeår 1997 beliggende i Skjeftelia og som del av et sentrumsnært og veletablert boligområde. Gangavstand til Steinkjer sentrum, skoler, barnehage, idrettshall, fotballbaner, dagligvarebutikk med mere. Nordvendt beliggenhet med utsikt utover nærområdet og normale lys/solforhold. Adkomst med noe bratt privat stikkveg tilsluttet offentlig veg. Parkering på egen tomt og i garasje. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm, vedfyring og luft/luft varmepumpe. Mulighet for reetablering av utleiedel i underetasje.

Generelt fremstår boligen i normalt bra stand i forhold til alder selv om det er anmerket en del avvik i rapporten. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og takopplett mot nord. Takteking med betongstein.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse.

Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre.

Utvendige fasader er kledd med liggende trepaneler.

Generelt vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. 3 stk vinduer av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot vest. Velux takvindu med 2-lags glass fra ca 2017 på bad i loftsetasje.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved hovedinngang mot sør.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot nord.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved inngang i underetasje mot øst.

Balkongdører av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Takoverbygd luftbalkong i loftsetasje mot vest.

Balkong mot nord og vest i 1. etasje. Innredet rom under balkong mot vest.

Terrasseplatt, takoverbygd terrasseplatt (hagestue) og takoverbygd inngangsparti mot sør i 1. etasje.

Takoverbygd terrasse/terrasseplatt ved inngangsparti mot nord i underetasje.

Takoverbygd inngangsparti mot øst i underetasje.

Tretrapp ifbm inngangsparti i underetasje mot nord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Laminat, gulvbelegg og malt betong.

VEGGER: Malt strie/tapet, malte mdf trefiberplater, malte/ubeh. sponplater, malte/ubeh. trepaneler og våtromsplater.

HIMLING: Malt mdf trefiberpanel, malte/folierte sponplater (takess) og malte/ubeh. trepaneler.

Malt loftstrapp av tre. Lakkert tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.

Innvendige dører av noe varierende type og alder med malte formpressede lettdører, malte/lakkerte trefyllingsdører ol.

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag. Støpt betonggulv mot grunn i underetasje.

Murt elementpipe av lettklinker fra byggeår med sotluke i underetasje og med peis m/peisinnsetts på stue i 1. etasje.

Boligen har innredet underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling med malte/folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjhjørne m/innfellbare buede dusjvegger. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Bad i loftsetasje med generell standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil på vegg tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Vaskerom i underetasje med standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og med ventil på yttervegg.

Bad i underetasje ble oppgradert/renovert ca 2015. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjnise m/dusjforheng. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Benkeplate og oppvaskkum ser ut til å være av noe nyere årgang. Overflater med laminatgulv, malt strie/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater (takess). Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjølf/frysenskap. Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Kjøkken i underetasje med standard fra ca 2015. Overflater med gulvbelegg, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom i 1. etasje. Overflater med laminatgulv, malt spon/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran av typen kuleventil og vannmåler er

Beskrivelse av eiendommen

plassert i bod i underetasje. Vannledninger av kobber fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Boligen er utstyrt med Flexit mekanisk avtrekksanlegg. I tillegg har enkelte rom egne avtrekksvifter, veggventiler ol.
Samsung luft/luft varmepumpe fra ca 2017/2018. Service opplyses utført hvert 2. år.
Ca 300 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert på vaskerom i underetasje. Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert i bod med sluk i underetasje.
Boligen har generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår, men med noen senere endringer/oppgraderinger spesielt ifbm ombygging til bakeri i underetasje. Sikringsskap tilhørende hoveddel er plassert på bod i underetasje. Sikringsskap for utleiedel er plassert i gang i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrå tomt med terrengfall mot nord. Ukjent byggegrunn.
Fuksikring og drenering fra byggeår.
Gulv i underetasje av betong. Noe uklart hvilken type grunnmur som er oppført. Ifølge gammel takst/salgsoppgave er det grunnmur av betong, men eier mener det er en form for thermomur m/betong.
Støttemur av stablet betongstein ifbm oppkjørsel mot nord, inngangsparti mot nord og adkomst/gangveg mot vest.
Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Normal byggeskikk tilsier stikkledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I forhold til mottatte tegninger er det noen mindre avvik mellom originale tegninger og faktiske forhold.
Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger ifbm ombygging av underetasje, men "Tillatelse til fasadeendring og bruksendring del av bolig" datert 10.10.2017 foreligger.

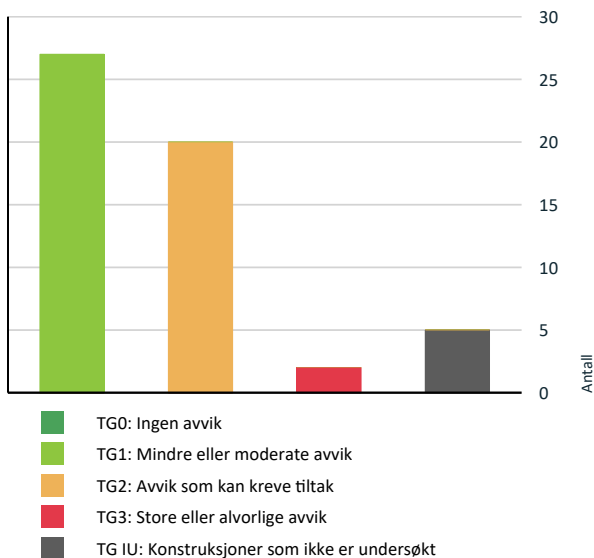
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt garasjetegninger.

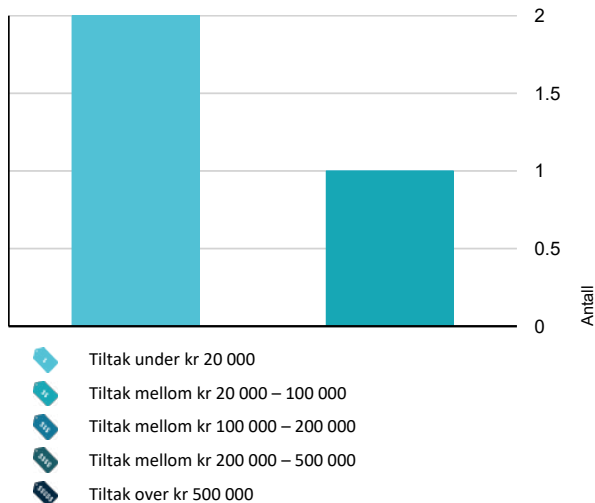
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befarings ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. 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, bebyggelse og bruk er lovlig.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

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 MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mye snø på befaringdagen medførte at bygningsdelene ikke kunne besiktiges/vurderes. Tilstandsgrad 2 pga alder for takrenner, nedløp og øvrige beslag. Ihht NS3600 settes tilstandsgrad 3 pga manglende snøfangere. I praksis vil takstein med ru overflate normalt medføre at snøras fra tak ikke oppstår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett membran/gulvbelegg i hjørner. Indikasjoner på utette rørgjennomføringer i gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Uferdig utvendig tetting rundt vinduer i underetasje mot vest. Det bemerkes stedvis noe utvendig slitt maling. Vindu på bad i 1. etasje med en del flassende maling som følge av kondens.

Vinduer fra byggeår har harde pakninger og vil kunne være noe utette. Det bemerkes at en del pakninger er noe "korte" slik at noe trekk vil oppstå.

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør underetasje øst: Noe slitt/flassende utvendig maling. Det bemerkes noe sig i dørblad.

Balkongdør loft vest: Noe treg lås/vrider, harde pakninger og noe sig i dørblad (tar i terskel)

Balkongdør stue 1. etg: Harde pakninger og noe sig i dørblad.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkprøvemåling med krysslaser ble gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Noe avvik ble registrert på loftstue med målt ca 20 mm totalavvik og på stue i 1. etasje ble det målt ca 15 mm totalavvik. Ved øvrige rom var avvikene under 15 mm.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Etter besiktigelsen tok eier/selger kontakt med informasjon om at noe fukt hadde trengt inn på bod i underetasje ifbm væromslag med snøsmelting og overflatevann. Hendelsen vurderes å ha sammenheng med forhold som omtalt i eget avsnitt for "Drenering og fuktsikring"

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mye snø på befaringsdagen var til hinder for en god visuell utvendig vurdering. Det bemerkes likevel noe løs toppavdekningslist ved grunnmursplast mot sør og at terreng er fylt noe høyt i forhold til grunnmursplast.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Vindu ligger i området definert som våtsone, men forholdet vil ikke være et praktisk problem så lenge det benyttes skjermende dusjvegger eller tett dusjkabinett.

Det ble registrert en del riss/sprekker ved flisfuger i dusjsone.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert noe oppsprekking i flisfuge i dusj.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredning med noe svelling/slitasje ved skapskrog og fronter, spesielt inn mot dusjsone.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er usikkerhet knyttet til fuktmåling da måling/kontroll burde vært utført bak dusj. Som omtalt i eget avsnitt for "Overflater vegger og himling" ble det registrert en del riss/sprekker i flisfuger som kan være indikasjon på utettheter.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger bak dusj og servant er ikke beskyttet med egnet vanntett sjikt og det er uttett rørgjennomføringer.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot vegger, men gulvbelegg er ikke ført opp bak panel på vegger.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Vegger i våtsoner vurderes å ikke ha membran/tettesjikt.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegg bak skyllekum er ikke beskyttet av egnet vanntett sjikt. Det bemerkes uferdig vegg/luke ved avløpsrør/stakeluke.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)






Det er avvik:

Utett rørgjennomføring i vegg under servant ble registrert. Vegg under servant er å definere som våtsone og rørgjennomføringer skal være tette. Det ble registrert noe fuktsvelling/slitasje ved nedre del av baderomsplate i dusjsone.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
1996/1997

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging underetasje	En del generell ombygging av underetasje
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mye snø på befaringsdagen medførte at bygningsdelene ikke kunne besiktigtes/vurderes. Tilstandsgrad 2 pga alder for takrenner, nedløp og øvrige beslag. Ihht NS3600 settes tilstandsgrad 3 pga manglende snøfangere. I praksis vil takstein med ru overflate normalt medføre at snøras fra tak ikke oppstår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trepaneler fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. Takopplett mot nord.

Det bemerkes at det vesentligste av takkonstruksjonen er gjenbygget og at det ikke foreligger dokumentasjon. Snø på tak var også til hinder for en god vurdering. Vurderingen er foretatt på bakgrunn av inspeksjon foretatt fra tilgjengelige kott utenfor knevegger og fra innredet loftsetasje uten at symptomer på vesentlige feil/mangler ble registrert. Det bemerkes likevel noe enkle kottluker som ikke har plast/diffusjonssperre og at det ble registrert noen gamle fuktmerker i område ved mekanisk avtrekksanlegg.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Generelt vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. 3 stk vinduer av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot vest. Velux takvindu med 2-lags glass fra ca 2017 på bad i loftsetasje.

Ett soveromsvindu i loftsetasje mot øst ble ikke inspisert pga manglende tilkomstmulighet. Takvindu ble ikke åpnet pga snø over vindu på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Uferdig utvendig tetting rundt vinduer i underetasje mot vest. Det bemerkes stedvis noe utvendig slitt maling. Vindu på bad i 1. etasje med en del flassende maling som følge av kondens.

Vinduer fra byggeår har harde pakninger og vil kunne være noe utette. Det bemerkes at en del pakninger er noe "korte" slik at noe trekk vil oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig tetting/omramming rundt vinduer i underetasje mot vest vil bli utført av eier/selger før salg. Vindu på bad opplyses malt/utbedret atter at besiktigelsen fant sted. Hastighet på vifte for avtrekk på på bad/våtrom bør økes ved bruk av dusj for å unngå/begrense kondensering på vinduer. Noe ekstra vedlikehold med diverse maling/overflatebehandling er påregnelig. Det bør generelt vurderes utskifting av vinduspakninger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved inngang i underetasje mot øst.
Balkongdører av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør underetasje øst: Noe slitt/flassende utvendig maling. Det bemerkes noe sig i dørblad.
Balkongdør loft vest: Noe treg lås/vrider, harde pakninger og noe sig i dørblad (tar i terskel)
Balkongdør stue 1. etg: Harde pakninger og noe sig i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe generelt ekstra vedlikehold med maling, noe justering er påregnelig.
Utskifting av pakninger ved balkongdører kan vurderes.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved hovedinngang mot sør.
Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot nord.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygd luftbalkong i loftsetasje mot vest.
Balkong mot nord og vest i 1. etasje. Innredet rom under balkong mot vest.
Terrasseplatt, takoverbygd terrasseplatt (hagestue) og takoverbygd inngangsparti mot sør i 1. etasje.
Takoverbygd terrasse/terrasseplatt ved inngangsparti mot nord i underetasje. Takoverbygd inngangsparti mot øst i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverk bør monteres ved inngangsparti/platt mot nord pga nivåforskjell til terreng

Tilstandsrapport



TG 10 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ifbm inngangsparti i underetasje mot nord.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, gulvbelegg og malt betong.

VEGGER: Malt strie/tapet, malte mdf trefiberplater, malte/ubeh. sponplater, malte/ubeh. trepaneler og våtromsplater.

HIMLING: Malt mdf trefiberpanel, malte/folierte sponplater (takes) og malte/ubeh. trepaneler.

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen.

Innvendige overflater fremstår generelt i normalt bra stand. Noe manglende feielister, karmplater ol ved besiktigelsen, men eier har gitt opplysninger om at diverse listverk er montert etter at besiktigelsen fant sted.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag. Støpt betonggulv mot grunn i underetasje.

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.

Stikkprøvemåling med krysslaser ble gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Noe avvik ble registrert på loftstue med målt ca 20 mm totalavvik og på stue i 1. etasje ble det målt ca 15 mm totalavvik. Ved øvrige rom var avvikene under 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe av lettklinker fra byggeår med sotluke i underetasje og med peis m/peisinnsetts på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotluken er i utgangspunktet plassert for nærme brennbart materiale, men kunde har gitt opplysninger om at sotlukestein ble montert etter at besiktigelsen fant sted og avviket vurderes som lukket.

For full visshet vedrørende pipe og ildsted henvises det til lokalt brann og feievesen som er tilsynsmyndighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har innredet underetasje med innkledd grunnmur. Hulltaking for kontroll av fukt i utforede/innkledd veggkonstruksjoner ble foretatt fra bod uten at fukt ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter besiktigelsen tok eier/selger kontakt med informasjon om at noe fukt hadde trengt inn på bod i underetasje ifbm værromslag med snøsmelting og overflatevann. Hendelsen vurderes å ha sammenheng med forhold som omtalt i eget avsnitt for "Drenering og fuktsikring"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier vil besørge utbedring før salg og forholdet er ikke ytterligere undersøkt/vurdert.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt loftstrapp av tre. Lakkert tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av noe varierende type og alder med malte form pressede lettdører, malte/lakkerte trefyllingsdører ol. Eier har gitt opplysninger om at en del dører har blitt malt og justert etter at besiktigelsen fant sted.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bad i 1. etasje med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling med malte/folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjhjørne m/innfellbare buede dusjvegger. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtreksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggoverflater. Malte folierte sponplater (takess) i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vindu ligger i området definert som våtsone, men forholdet vil ikke være et praktisk problem så lenge det benyttes skjermende dusjvegger eller tett dusjkabinett.

Det ble registrert en del riss/sprekker ved flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at riss/sprekker i flisfuger er en indikasjon på bevegelse i underlaget som videre kan skyldes uttetheter/lekkasjer. Montering av tett dusjkabinett for å hindre fuktbelastning på vegger anbefales.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 15 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert noe oppsprekking i flisfuge i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Sprekk i flisfuge i dusj bør holdes under oppsikt for eventuelle endringer. Omfuging/utbedring er påregnelig.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast fra byggeår. Det kan se ut til at gulv er oppbygd med bunnmembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Montering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjhjørne m/innfellbare buede dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med noe svelling/slitasje ved skapskrog og fronter, spesielt inn mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fremstår funksjonell, men på noe sikt bør utskifting vurderes/påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet Flexit mekanisk avtrekksanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj/våtsoner kunne ikke foretas pga konstruksjonsmessige forhold (yttervegger). Hulltaking for kontroll/fuktmåling ble foretatt fra alternativt sted på toalettrom uten at fukt ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er usikkerhet knyttet til fuktmåling da måling/kontroll burde vært utført bak dusj. Som omtalt i eget avsnitt for "Overflater vegger og himling" ble det registrert en del riss/sprekker i flisfuger som kan være indikasjon på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at riss/sprekker i flisfuger er en indikasjon på bevegelse i underlaget som videre kan skyldes utettheter/lekkasjer. Som tidligere omtalt bør montering av tett dusjkabinett vurderes om bad ikke skal renoveres.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bad i loftsetasje med generell standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil på vegg tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger bak dusj og servant er ikke beskyttet med egnet vanntett sjikt og det er uttett rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bak dusj og servant er å vurdere som våtsoner og skal være beskyttet med egnet vanntett sjikt. Uttette rørgjennomføringer bør tettes. Vegger/våtsoner må ikke utsettes for bruksvann.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv overflate med gulvbelegg. Det er ikke etablert fall mot sluk (flatt gulv)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot vegger, men gulvbelegg er ikke ført opp bak panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- At gulvbelegg ikke er ført opp bak panel på vegger medfører at overgangen er utett og utsatt for lekkasjer. Det bør fuges/tettes mot dørterskel for å begrense risiko for at evt lekkasjevann renner ut ved dør.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vegger i våtsoner vurderes å ikke ha membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Vegger må ikke utsettes for direkte bruksvann.



LOFTSETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår.

LOFTSETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksventil på vegg tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

LOFTSETASJE > BAD

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra loftstue.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Vaskerom i underetasje med standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og med ventil på yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepaneler på vegger og trepaneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg bak skyllekum er ikke beskyttet av egnet vanntett sjikt. Det bemerkes uferdig vegg/luke ved avløpsrør/stakeluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegg bak skyllekum er å definere som våtsone og bør beskyttes av egnet vanntett sjikt. Etablering av blendingsluke i område ved stakeluke for avløp er påregnelig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg og termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 20 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk under skyllekum. Bra lokalt fall mot sluk fra vanninnstallasjoner (skyllekum og varmtvannsbereder)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast fra byggeår. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt på gulv. Vegg i våtsone bak skyllekum har ikke membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett membran/gulvbelegg i hjørner. Indikasjoner på utette rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele gulvet er definert som våtsone og gulvet skal være tett. Utettheter må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og med ventil på yttervegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av fukt ved tilstøtende vegg bak skyllekum/våtsone ble ikke foretatt pga møblering/installasjoner/løsløse og konstruksjonsmessige forhold. Overflatesøk med bruk av fuktindikator ved normalt fuktutsatte områder ble foretatt uten at tegn til fukt ble registrert.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad i underetasje ble oppgradert/renovert ca 2015. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjnisje m/dusjforheng. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett rørgjennomføring i vegg under servant ble registrert. Vegg under servant er å definere som våtsone og rørgjennomføringer skal være tette. Det ble registrert noe fuktsvelling/slitasje ved nedre del av baderomsplate i dusjsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utette rørgjennomføringer i våtsone må tettes.

Området med fuktsvelling ved badersplate i dusj er fuget/forseglet, men bør holdes under noe oppsikt.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg og termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 28 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusjsone. Mulig varmekabler er fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast fra byggeår. Gulvbelegg fra ca 2015 fungerer som membran/tettesjikt på gulv. Det bemerkes at en skrue ser ut til å mangle ved klemring i sluk.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badersinnredning, gulvmontert toalett og dusjnisje m/dusjforheng.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra tilstøtende bod. Overflatesøk ble også utført ved normalt fuktutsatte områder i dusjsone uten at symptomer på fukt ble registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Benkeplate og oppvaskkum ser ut til å være av noe nyere årgang. Overflater med laminatgulv, malt strie/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater (takess). Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjøl/frysenskap. Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i underetasje med standard fra ca 2015. Overflater med gulvbelegg, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Det bemerkes noe svelling/slitasje ved dør til benkeskap, men generelt bra innredning.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt toalettrom i 1. etasje. Overflater med laminatgulv, malt spon/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

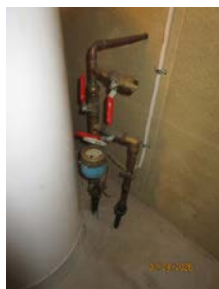
Vanninntak med stoppekran av typen kuleventil og vannmåler er plassert i bod i underetasje. Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Flexit mekanisk avtrekksanlegg. I tillegg har enkelte rom egne avtrekksvifter, veggventiler ol. Det bemerkes noen gamle fuktmerker i område ved avtrekksanlegg (tørt på befaringdagen)



1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Samsung luft/luft varmepumpe fra ca 2017/2018. Service opplyses utført hvert 2. år.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 300 liters Oso varmtvannsbereider fra byggeår er plassert på vaskerom i underetasje. Ca 200 liters Oso varmtvannsbereider fra byggeår er plassert i bod med sluk i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da beredere fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga installasjonens alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår, men med noen senere endringer/oppgraderinger spesielt ifbm ombygging til bakeri i underetasje. Sikringskap tilhørende hoveddel er plassert på bod i underetasje. Sikringskap for utleiedel er plassert i gang i underetasje. Eier/selger har gitt opplysninger om at el-tilsyn ble gjennomført i 2024/2025 og at alle avvik fra tilsynet har blitt utbedret. Tensio har gitt opplysninger om siste kontroll for "begge" el-anleggende ble foretatt 18.01.2021 og at det ikke foreligger pålegg.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger QR-koder med henvisninger til 12 stk samsvarserklæringer fra Elman i perioden 02.08.2018 til 25.02.2025.

Det foreligger samsvarserklæring fra Caverion datert 14.03.2014 som omhandler arbeider på bad og kjøkken i underetasje.

Det foreligger samsvarserklæring fra E-Nor installasjon datert 03.03.2011 som omhandler mindre utbedringer i underetasje.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Mye snø på befaringsdagen var til hinder for en god visuell utvendig vurdering. Det bemerkes likevel noe løs toppavdekningslist ved grunnmursplast mot sør og at terreng er fylt noe høyt i forhold til grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak ifbm uheldig terrengfylling/terrengfall og løs toppavdekningslist ved grunnmursplast bør påregnes.

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv i underetasje av betong. Noe uklart hvilken type grunnmur som er oppført. Ifølge gammel takst/salgsoppgave er det grunnmur av betong, men eier mener det er en form for thermomur m/betong.

Grunnmur vurderes å være i normalt bra stand. Ett mindre riss i grunnmur/murpuss ble registrert mot sør.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av stablet betongstein ifbm oppkjørsel mot nord, inngangsparti mot nord og adkomst/gangveg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt med terrengfall mot nord.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Se også vurderinger i avsnitt for "Fuktsikring og drenering"

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Normal byggeskikk tilsier stikkledninger av plast.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør vurderes montert ved noen støttemurer og ved takoverbygd platt ved inngangsparti mot nord.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

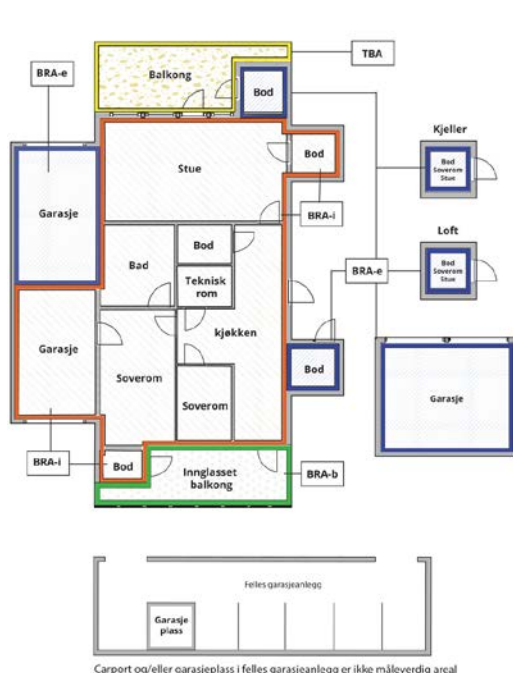
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	98			98	73		98
Loftsetasje	55			55	6	13	68
Underetasje	115			115	15		115
SUM	268				94	13	281
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad, soverom		
Loftsetasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Gang, gang 2, gang 3, gang m/trapp, bakeri, bakeri 2 (tidligere stue), bod, bod 2, bod 3, vaskerom, kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til mottatte tegninger er det noen mindre avvik mellom originale tegninger og faktiske forhold.

Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger ifbm ombygging av underetasje, men "Tillatelse til fasadeendring og bruksendring del av bolig" datert 10.10.2017 foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt garasjetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Bård Jullumstrø	Kunde
	Karin Synnøve Loeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	457		0	696.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skjeftelia 11

Hjemmelshaver

Mørkved Anne, Jullumstrø Bård, Mørkved Johan
Kristian, Loeng Karin Synnøve, Steinkjer
Kommune

Kommentar

Opplysninger fra grunnboken: Opprinnelig årlig festeavgift for framfeste var 1280,- der festeavtalen gjelder fra 01.01.1994 og med 99 års varighet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjeftelia og som del av et sentrumsnært og veletablert boligområde. Gangavstand til Steinkjer sentrum, skoler, barnehage, idrettshall, fotballbaner, dagligvarebutikk med mere. Nordvendt beliggenhet med utsikt utover nærområdet og normale lys/solforhold.

Adkomstvei

Adkomst med noe bratt privat stikkveg tilsluttet offentlig veg. Parkering på egen tomt og i garasje.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert og underlagt reguleringsplan for "Skjeftelia"
Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Skrå tomt med terrengfall mot nord. Mye snø på befaringsdagen var til hinder for vurdering av tomt/utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1997

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar**Beskrivelse**

Tradisjonell dobbelgarasje fra byggeår ca 1997. Garasjen har gulv av betong og lav ringmur av murt lettklinker under yttervegger. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler. Saltakkonstruksjon av tre med takteking av betongstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Innlagt strøm. Automatiske portåpnere er montert.

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
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

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

1	18.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Karin Synnøve Loeng

Bård Jullumstrø

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skjeftelia 11

7716 Steinkjer

5006-189/457/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ref tidligere eier : Fuktskade på bad i utleiedel. Spiker i vannrør. Utbedret i 2015 gjennom forsikringsoppgjør ved forrige eier. Kommentert også i egenerklæringsskjema fra forrige eier.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sparbygg A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eier : Etablert nytt baderom. Gulv og vegg. PS :Det ble oppdaget etter overtakelse (2017) at det manglet klemring i sluk på badet. Ref takstrappert fra 2017 . Tidligere eier ble kontaktet og utbedret dette via Sparbygg AS

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sparbygg A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eier : Skifte dusjkabinett på bad på loft. Montering dusjvegger på bad i hovedetasje

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørtek AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i sokkel-etasje ifb med etablering av Karins Kaker. Vaskerom og produksjonslokaler. Fremføring av vann og avløp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ref tidligere eier ; "Tegn til fukt ved yttervegg på soverom i utleiedel. Sannsynlig årsak er møblering med seng tett inntil vegg og dermed forekomst av kondens"

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Takstforum AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring ; " Takstmann og rørlegger har vært på befaring og konkluderer med manglende lufting og møblering med seng tett inntil yttervegg" Lufting er etablert, og vi har ikke registrert dette i vårt eie.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eier : Ommøblering og uttørking. Har selv etablert lufting og har ikke sett tegn til fukt i ettertid.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Fuglesang Dahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av takvindu på bad på loft.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elman AS

Beskrivelse av arbeidet: 2018 Etablering ny kurs til varmepumpe 2017-2024: Utskifting av ute-belysning på fasader samt støttemur i oppkjørsel og skilt-belysning ved gate

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats, (Er faglært tømrer)

Beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 : Byggemeldt og godkjent. Ombygging av sportsbod til boligrom / kundemottak for Karins Kaker. Etablering av nytt isolert bjelkelag, ny terrasse med levegg, nytt terrassegulv, nytt rekkverk på gavl (Sør / vest) og frontfasade. (Vest) Taktekking utført av Takmesteran AS, Verdal. Innsetting av ett nytt vindu i frontfasade. (Vest) Innsetting av tre nye vinduer i mur / gavl. (Sør / Vest , Kunde-mottak Karins Kaker) Etablering av ny støttemur ved garasje i samarbeid med Rune Bjørnes AS, samt utbedring av støttemur ved inngangsparti og i oppkjørsel. Etablering av oppstillingsplass for søppelkasser ved gate. 2018-2019 : Maling av hus og garasje 2024-2025 : Etablering av "hagestue" ved hovedinngang (Øst) 2017-2023 : Ettermontering av ventiler på soverom. 2017-DD : Fortløpende vedlikehold, husvask, vask av tak mm.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Elesco AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe. Service hver annet år utført av Trønderservice AS

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ref tidligere eier : Riss/ sprekkdannelse i støttemur v/garasje.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rune Bjørnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Graving og bortkjøring / tilkjøring av masser. Etablering grunnarbeid for ny støttemur ved garasje og ved inngangsparti til Karins Kaker

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats : "Muring" av ny støttemur ved garasje samt ved inngangsparti til Karins Kaker

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elman AS

Beskrivelse av arbeidet: 2017-2025 : Generell oppgradering av el-anlegg. Utskifting og etablering av nye kurser inne og ute. Oppbygging av el-anlegg til Karins Kaker. Etablering av ute-belysning på hus og støttemur samt skilt-belysning

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Ref tidligere avsnitt.:

Byggemeldt bruksendring og fasadeendring ifb med etablering av Karins Kaker. Endring av sportsbod og bod til kundemottak og lokaler til kakeproduksjon.

Utbedring av støttemur ved garasje og inngangsparti til Karins Kaker.

Montering av ekstra vindu samt etablering av inngangsparti på front-fasade.

Endring av utleiedel til bruk for Karins Kaker.

Etablering av hagestue ved hovedinngang. (Ikke søknadspliktig)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent byggesøknad om bruksendring samt fasadeendring.

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

♦ Ja

Ref ovenstående punkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ref punkt 26.

Godkjent bruksendring av sportsbod samt innvendig bod.

Godkjent fasadeendring med etablering av nytt vindu.

Byggesakskontoret Steinkjer.

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?

♦ Ja

Utleiedel, ca 40 m², bestående av :

Stue, soverom, kjøkken, gang og bad.

Egen inngang samt eget sikringsskap og vv.bereder.

Hadde utleie frem til 2019 / 2020, frem til vi åpnet vegg og innlemmet arealet til disp for Karins Kaker.

Kan enkelt tilbakeføres til utleie igjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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?

♦ Ja



Takstrappport ifb med salgsoppgave fra 2017.
Takstforum AS / Eiendomsmeidler 1

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?

♦ **Ja**

Tilsig av overflatevann ved dør.
Sprekk i lecamur ved dør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats :Etablering av stakitt mot nabo ved hovedinngang. (Øst) Beplantning ved hovedinngang samt etablering av dekkbark mot gate.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272235

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18309637

Gårdsnummer

189

Bruksnummer

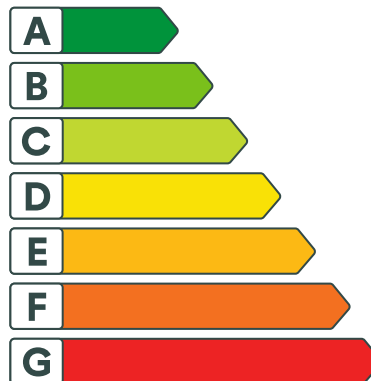
457

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

1997

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

268,0 m²

Oppvarmet bruksareal

268,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

158,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 215 kWh



Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER



Detaljering

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



Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	457	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 491,97 kr
Eiendomsskatt	11 245,40 kr
Feste	1 176,00 kr
Renovasjon	5 599,92 kr
Vann	8 799,98 kr
Sum	38 313,27 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Festeavgift, fremfeste	0%	2016 stk	1.00	1/1	0 %	2 016,00 kr	336,00 kr
Renovasjon 360L	25%	1 ab	6106.25	1/1	0 %	6 106,25 kr	1 017,70 kr
Vann forbruk	25%	92.5 m3	26.20	1/1	0 %	2 423,50 kr	2 423,50 kr
Fradrag akonto vann	25%	-110.5 m3	26.20	1/1	0 %	-2 895,10 kr	-2 895,07 kr
Avløp forbruk	25%	92.5 m3	35.98	1/1	0 %	3 327,69 kr	3 327,69 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-110.5 m3	35.98	1/1	0 %	-3 975,24 kr	-3 975,22 kr
Vannmåler forskudd	15%	195 m3	24.10	1/1	0 %	4 700,28 kr	759,77 kr
Vann forbruk	15%	92.5 m3	24.10	1/1	0 %	2 229,62 kr	2 229,62 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann	15%	-110.5 m3	24.10	1/1	0 %	-2 663,49 kr	-2 663,47 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr
Avløpmåler forskudd	15%	195 m3	36.24	1/1	0 %	7 066,12 kr	1 142,19 kr
Avløp forbruk	15%	92.5 m3	33.10	1/1	0 %	3 061,47 kr	3 061,47 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-110.5 m3	33.10	1/1	0 %	-3 657,22 kr	-3 657,21 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					Sum	21 343,98 kr	1 707,63 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	457	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
26096243	6736	22.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	185

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9010817
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 189
Bruksnr: 457

Adresse: Skjeftelia 11, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 20.03.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse

Siste tilsyn: 31.01.19 Neste tilsyn: 2026

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 19.03.24, eller i forbindelse med salg

Ildsted som er registrert på skorsteinen: innsatspeis på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	189	Bruksnr:	457	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER						
Dato:	23.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	18.01.2021	
Merknader: Kontrolldato gjelder begge anleggene.		

Fra: Trond Unhjem / Aktiv[trond.unhjem@aktiv.no]
Sendt: 23.02.2026 10:27:51
Til: ste-postmottak[postmottak@steinkjer.kommune.no]
Tittel: Innhenting informasjon om feste - 1708260037

Steinkjer Kommune
Kongens gate 39
7713 Steinkjer

Vår referanse: 1708260037
Vår saksbehandler: Trond Unhjem
Telefon: 414 58 710
Vår dato: 23.02.2026

**Salg av Skjeftelia 11, 7716 Steinkjer,
gnr. 189, bnr. 457 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Bård Jullumstrø og Karin Synnøve Loeng**

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: 2565,- kroner Forfallsdato:

20. i hver måned
Neste avtalte regulering: 2034

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

KPI
Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

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

Dette må tas opp med grunneier
Johan Kristian Mørkved / Anne Mørkved

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?

Ja Nei

_____ kroner

Det vil bli faktorent gebyr for
tolkning/gjennomgang av festeopplysninger
med kr 525,-

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

_____ Svein.Olav.Hansen@Steinkjer.kommune.no

sender
faktura

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trond Unhjem', written in a cursive style.

Trond Unhjem
Fagansvarlig
trond.unhjem@aktiv.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKJEFTELIA 11	Beregnet areal	696.9
Etablert dato	20.06.1996	Historisk oppgitt areal	697,1
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	189/457
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	189/457
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.06.1996			189/444 (-697,1), 189/457 (697,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101096.51	622679.94	0	Ja	696.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Fester (F) 1/1	Postboks 2530 7729 STEINKJER	
JULLUMSTRØ BÅRD F160169*****	Framfester (F1) 1/2	SKJEFTELIA 11 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
LOENG KARIN SYNNØVE F220571*****	Framfester (F1) 1/2	SKJEFTELIA 11 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
MØRKVED JOHAN KRISTIAN F120975*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Huldervegen 101 7056 RANHEIM	Bosatt (B)
MØRKVED ANNE F300173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Einervegen 6 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skjeftelia 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	204 Skjeftejordet	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18309637		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	06.08.1996
2	18309645		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1997

1: Bygning 18309637: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 06.08.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	281
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	281
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.1996	16.09.1996	
Igangsettingstillatelse	06.08.1996	16.09.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skjeftelia 11	H0101	189/457	281	9	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	101	0	101	0	0	0
U01	0	118	0	118	0	0	0

2: Bygning 18309645: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.02.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

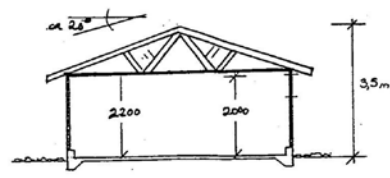
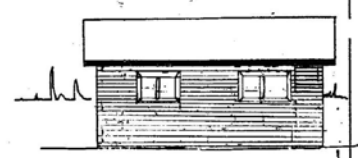
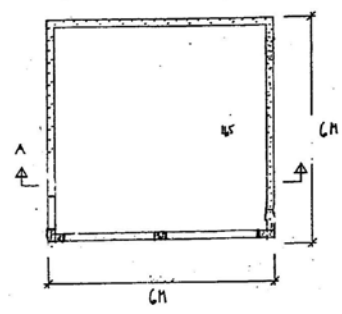
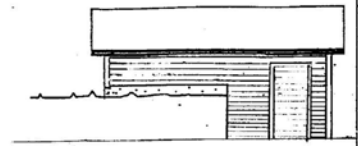
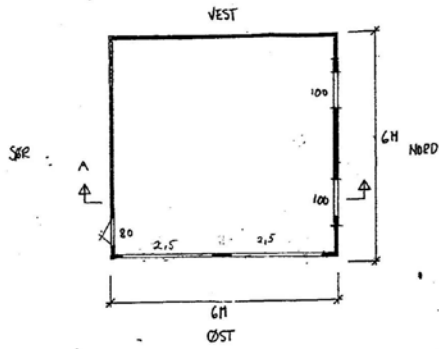
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.1996	16.09.1996	
Igangsettingstillatelse	06.08.1996	16.09.1996	
Tatt i bruk	01.02.1997	11.12.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/457	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0



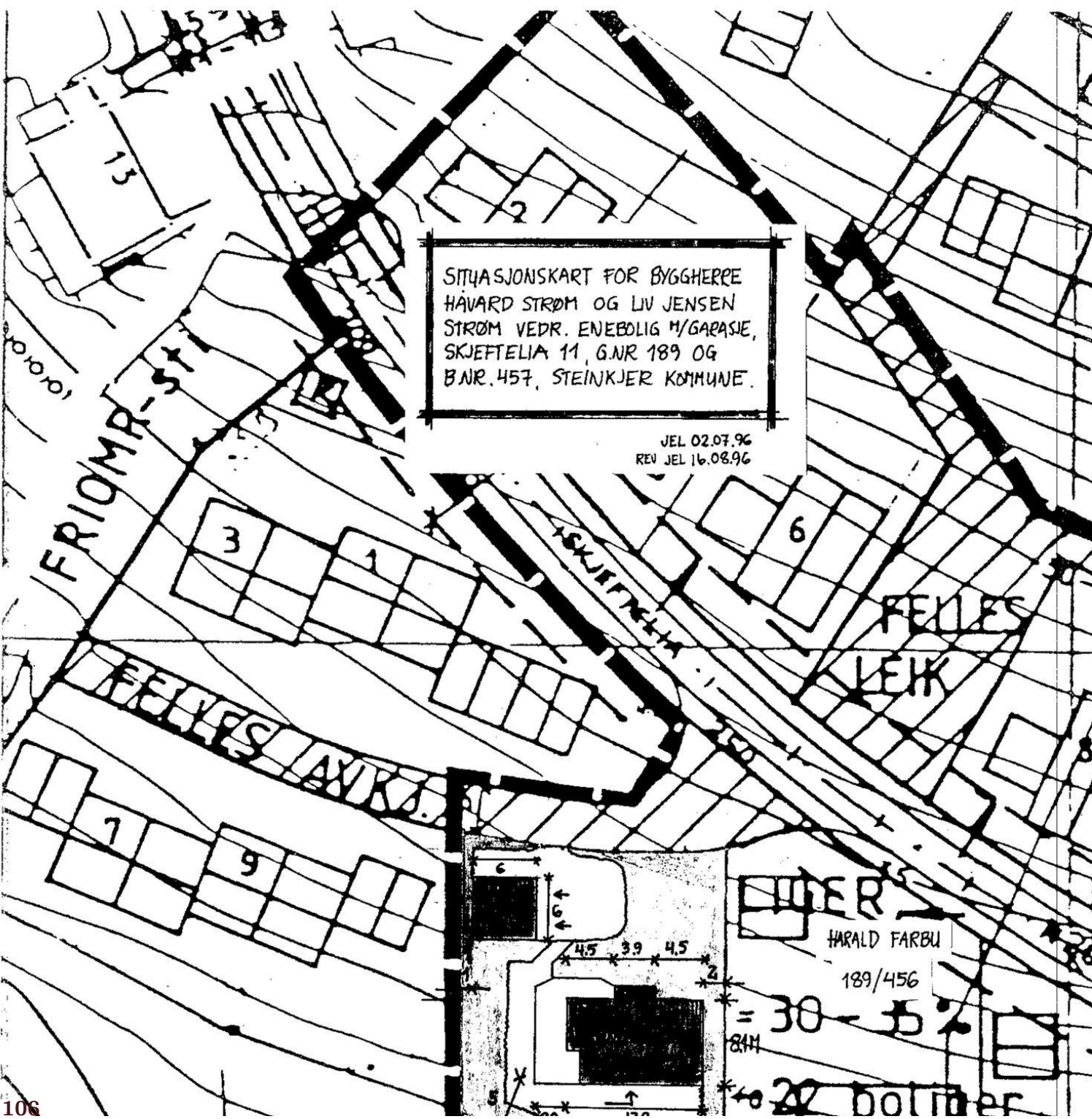
SNITT A-A

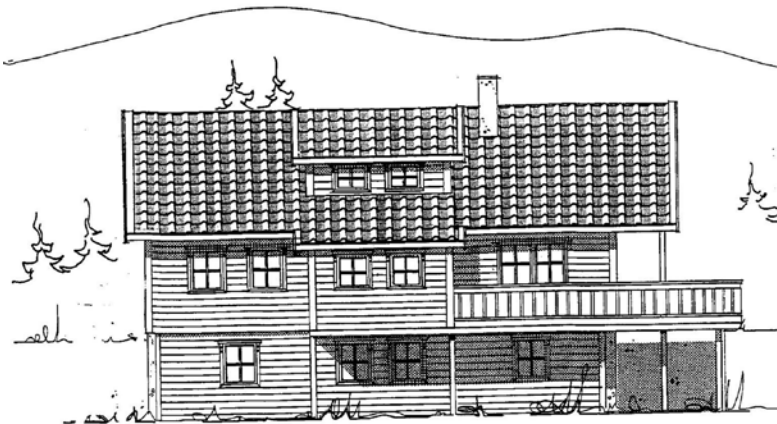
5/8-96 *mitt*
 1000-100-100
 1000-100-100
 1000-100-100
 1000-100-100

Byggen : Harvard Stram

SITUASJONSKART FOR BYGGHERRE
HÅVARD STRØM OG LIV JENSEN
STRØM VEDR. ENEBOLIG M/GARASJE,
SKJEFTELIA 11, G.NR 189 OG
B.NR. 457, STEINKJER KOMMUNE.

JEL 02.07.96
REV JEL 16.08.96

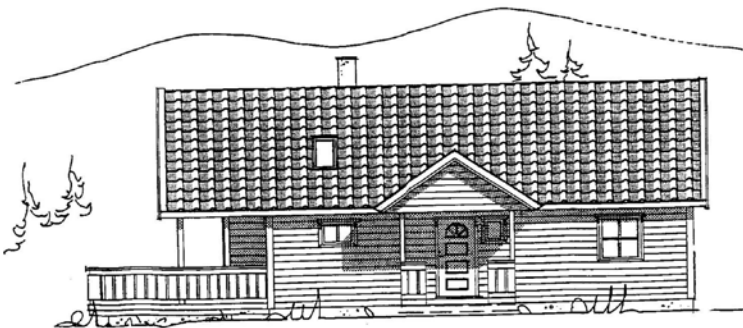




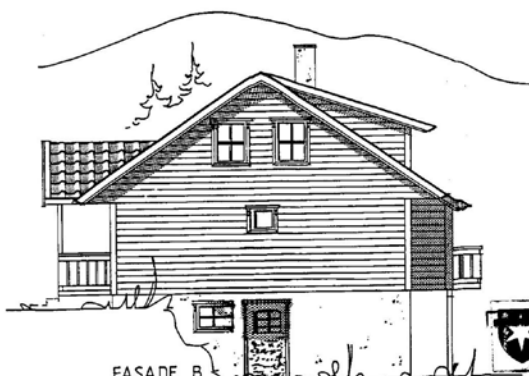
FASADE A



FASADE D



FASADE C

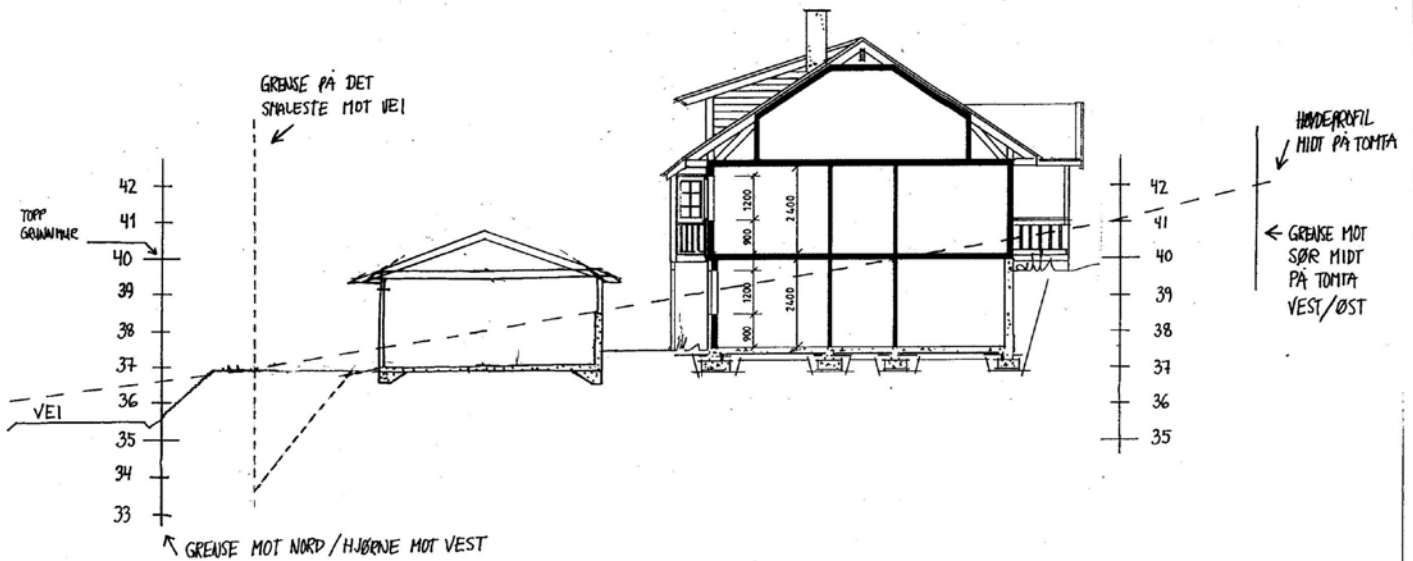


FASADE B

Byggh. : Håvard Strøm	BPA : m ²	01.06.96
Byggepl. : Skjeffe	BPA-K : m ²	11.06.96
Kommune : STEINKJER	BA : m ²	Korr.:06.06.96
Mål: 1:100	Arkitekt :	Dato:23.05.96
Innre tegn. Ullveier Nordre Næst. v/l. Etterligging for en anmerk. av TSS/BL		
Tegn. FASADER		Stign.
TEGN.		
No. 009		



EKS. GARASJE FORAN BOLIG MOT ØST.

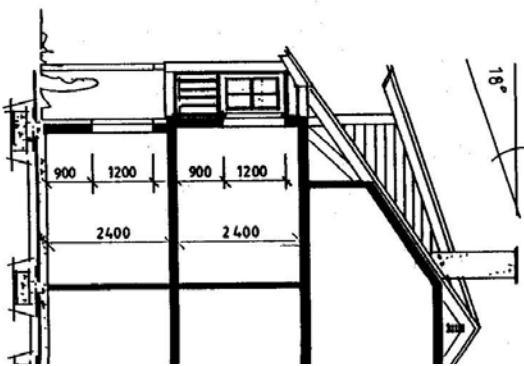
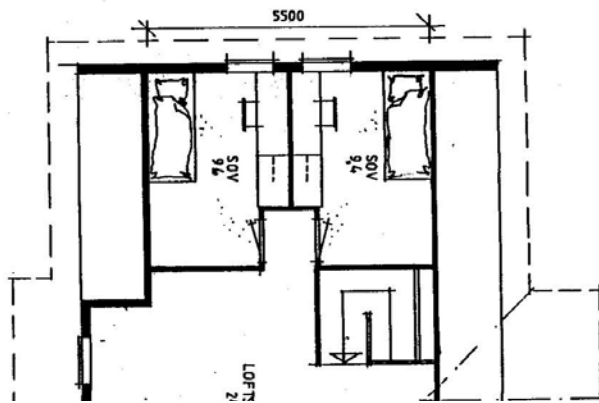
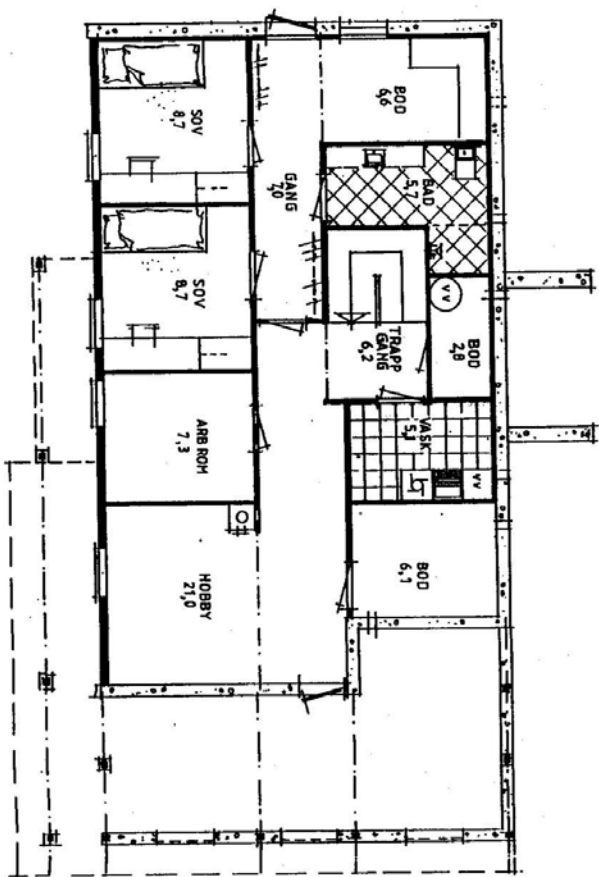


PROFILSKISSE
- FRA VEST MOT ØST

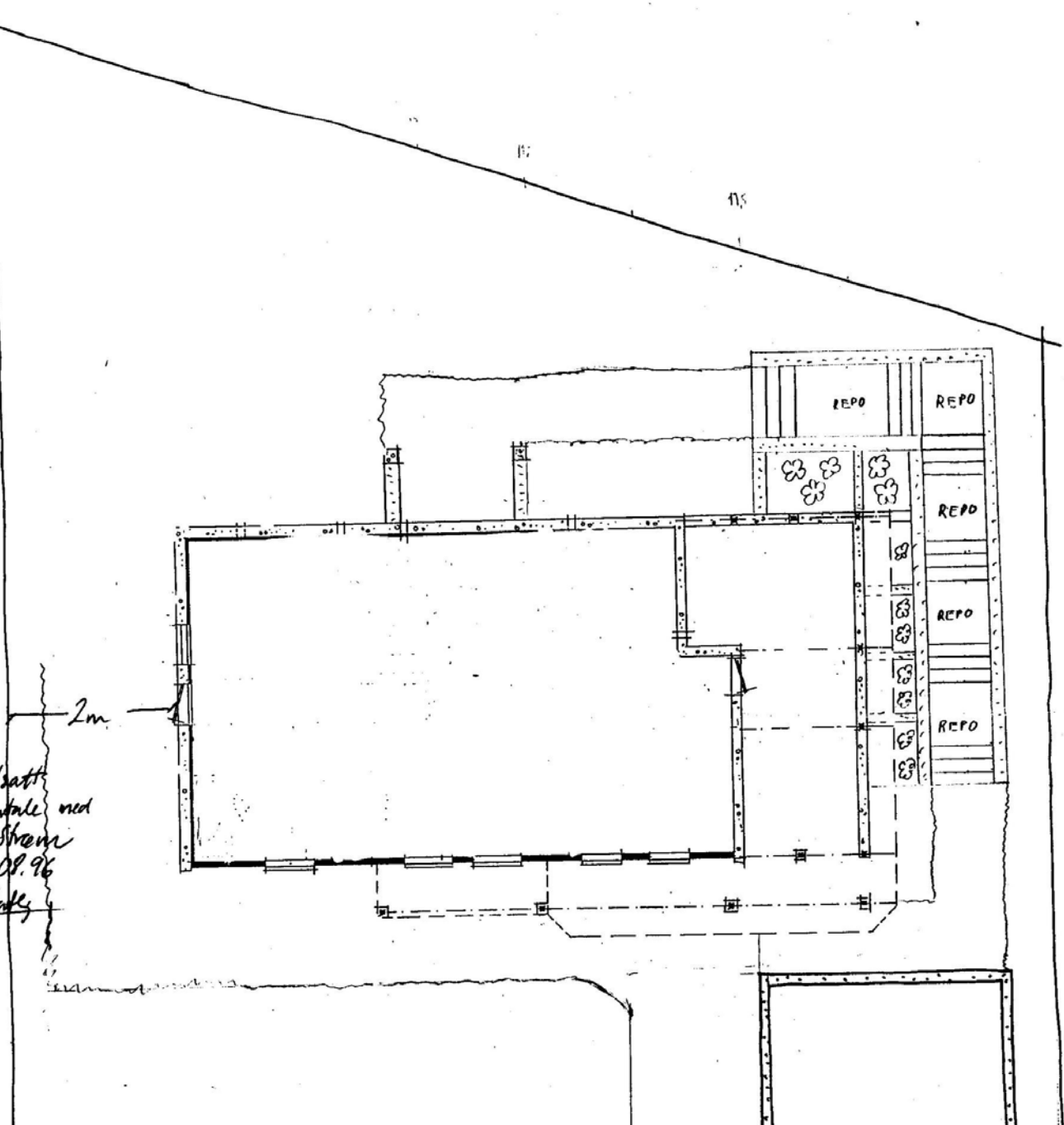
HÅVARD STRØM
SKJEFTELIA 11

M1:100

NORDBOHUS
Byggeservice as
Steinjer



målsatt
samtale med
H. Strøm
0.1.08.96
Wittke





STEINKJER KOMMUNE
Teknisk etat
Bygnings- og oppmålingsavdelingen

Liv og Håvard Strøm
Skjeftelia 11

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/01607-1/WWH

Arkiv
189/457 L42

Deres ref:

Dato:
10.02.97

Midlertidig brukstillatelse for enebolig - SKJEFTELIA 11 - Gnr/bnr. 189/457

Vi viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted, hvor kommunens saksbehandler og byggherre Håvard Strøm var tilstede.

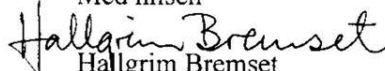
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 05.08.96.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Brannslukningsutstyr og røykvarsler er ikke montert. Dette skal monteres før innflytting.
- Ved ildsted/peis i stue i 1.etg. må det legges plate på gulv. Det henvises til byggdetaljblad A 552.115.
- Trapp opp til inngangsdør mangler.
- Håndlist i trapp, og rekkverk mellom 2.etg. og trapp er ikke montert.
- Vindusforing på bad i 2.etg. gjenstår.
- Div. listverksarbeid i 2.etg. gjenstår.
- Kjeller er ikke ferdig.

Med hilsen


Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef


Wenche Wolff Hatling
avd.arkitekt

Kopi til:

Nordbohus - Byggservice AS Bomvn. 13 7700 STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr samt tilknytningsavgifter. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

./.
Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

- Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

O. Gouvarmark
for Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Wenche Wolff Hatling
Wenche Wolff Hatling
avdelingsarkitekt

Vedlegg.

Kopi: Driftsavd. v/Arnesen

Kontoradr.:	Postadr.:	Telefon: 74169000
Ogdalsv. 2	Postboks 102	Telefax: 74145534
7700 STEINKJER	7701 STEINKJER	Org.nr.: 840 029 212 MVA



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Håvard og Liv Jensen Strøm
Fossekalen 19

7700 STEINKJER

Vår ref.
9602149/L42/WWH

Reg.nr.
96012961

Dato
05.08.96

BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR EIENDOMMEN SKJEFTELIA 11, GNR. 189 BNR. 457

Deres søknad mottatt: 09.07.96

Arb. art: Nybygg bolig og garasje
Bto.gr. areal: Bolig 129,6 m², garasje 36 m²

Det er reviderte tegninger som ligger til grunn for byggetillatelsen. Opprinnelig takoverbygg over inngangsparti til kjeller er tatt vekk, og garasjen har fått en takvinkel på 20 grader.

Det gjøres oppmerksom på at ifølge prosjektplanen for Skjeftelia skal overkant ferdig gulv i hovedetasje ligge på kote 40,2. Dette er høyder som blir avsatt ved utstikking av tomta.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Ansvarsrettsskjema er innlevert og godkjent.
- Boligen skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.

Merknader/orientering:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA

MOTTATT 27 SEPT. 2017

Nullstill



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

MOTTATT 27 SEPT. 2017

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen		
Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Søknaden gjelder									
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune		
	189	457							
Tiltakets art	Adresse			Postnr.		Poststed			
	Skjeftelia 11			7716		Steinkjer			
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3								
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)	
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2							
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)							
<input checked="" type="checkbox"/>	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet								
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1								
<input type="checkbox"/>	Oppretting/ending av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
<input type="checkbox"/>	Annet:								
Planlagt bruk/formål	Beskriv Kjøkken / Hobbyvirksomhet								

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
Areal	Navn på plan						
	Reguleringsplan for Skjeftelia						
Grad av utnyttning	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

Plassering		
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -
Avstand	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense	<input type="text"/> m
	Minste avstand til annen bygning	<input type="text"/> m
	Minste avstand til midten av vei	<input type="text"/> m
Dette skal vises på situasjonsplanen		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

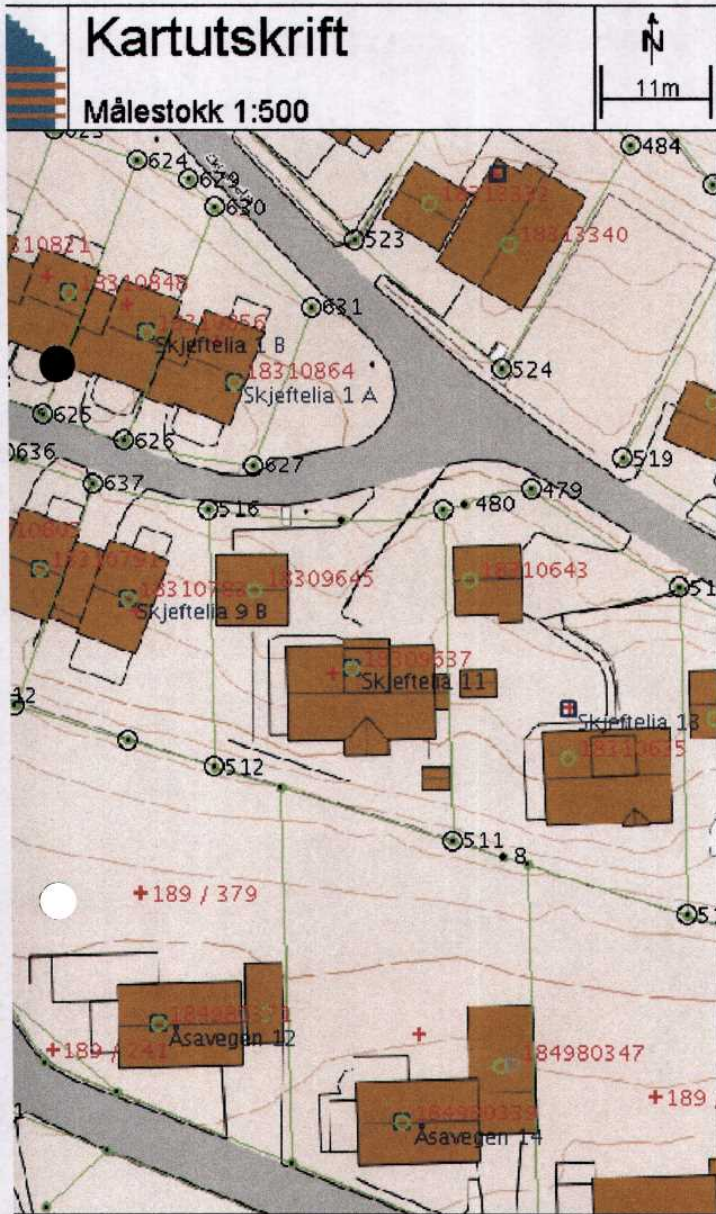
Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Tørreng

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

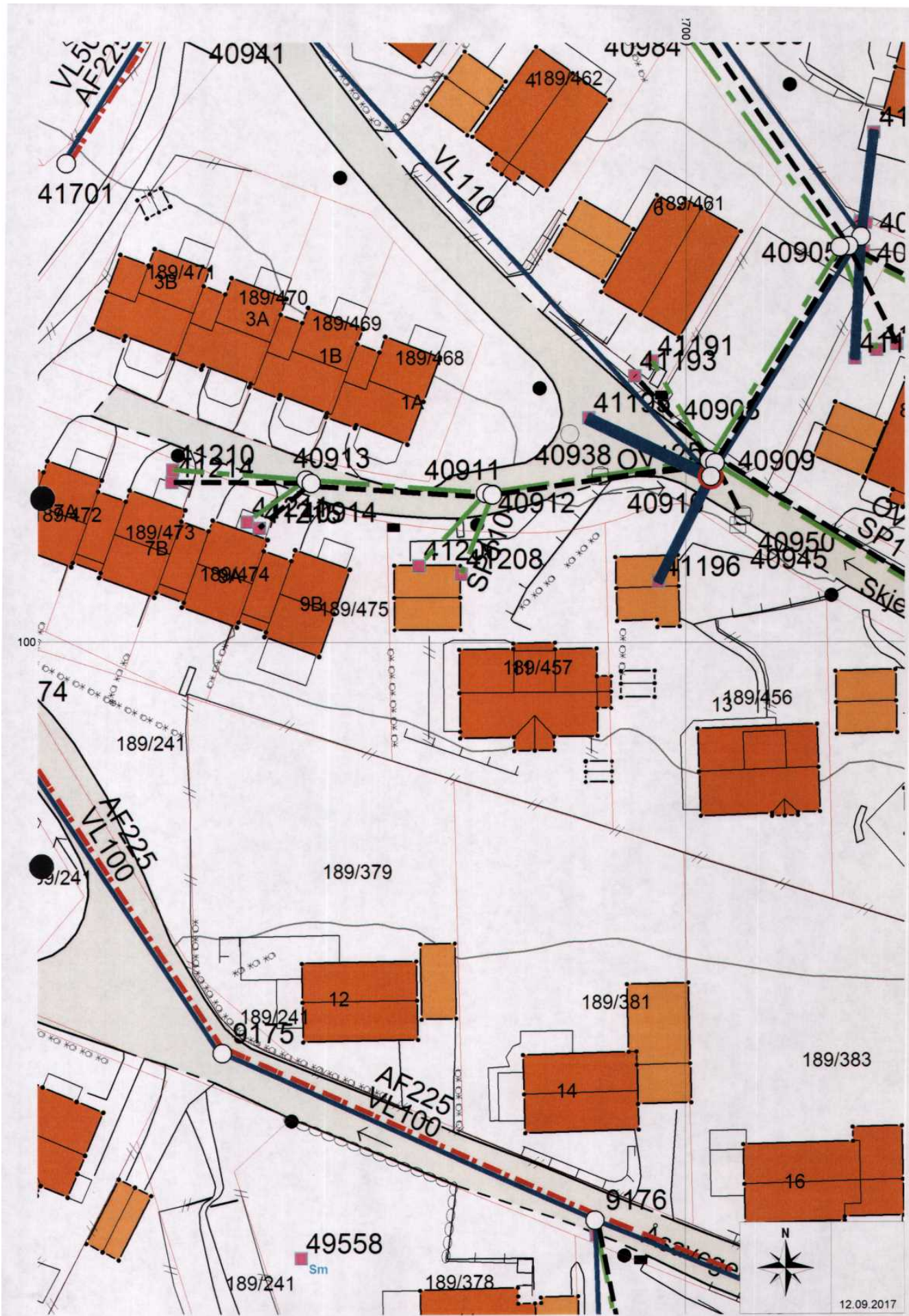
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*	* Beskriv Tilknyttet fra før	Vedlegg nr. Q -
	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		Vedlegg nr. Q -

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Bård Jullumstrø / Karin S Loeng	Telefon (dagtid) 48170031	Mobiltelefon
Adresse Skjefteia 11	Postnr. 7716	Poststed Steinkjer
Dato 18.09.17	Underskrift	E-post baardju@gmail.com
Gjøntas med blokkbokstaver		Eventuelt organisasjonsnr.



MOTTATT 27 SEPT. 2017



MOTTATT 27 SEPT. 2017

Skjeftelia 11

My planløsning

U.etg

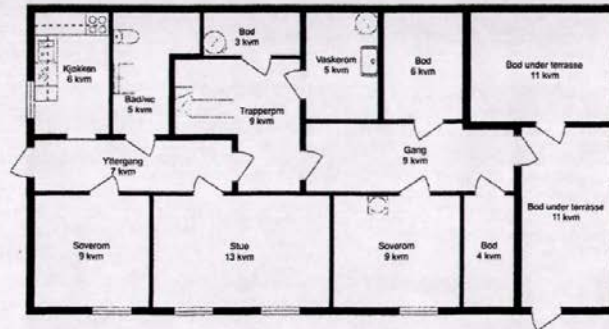


MOTTATT 27 SEPT. 2017

TAKST-FORUM
trondelag

Ekstist plan tegning

U.etg



MOTTATT 27 SEPT. 2017

TAKST-FORUM
trøndelag



Bård Jullumstrø
Skjeftelia 11

7716 STEINKJER

Vår ref.:
2017/6142-38274/2017/KELY

Arkiv:
189/457/L42

Deres ref.:

Dato:
10.10.2017

Tillatelse til fasadeendring og bruksendring del av bolig

Gnr/bnr/fnr/snr.: 189/457	Byggested: Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Bård Jullumstrø og Karin Loeng	
Tiltakets art: Fasadeendring og bruksendring del av bolig.	

Det vises til søknad om tillatelse til fasadeendring og bruksendring av del av bolig registrert mottatt her 27.09.2017.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til fasadeendring (mindre vesentlig) og bruksendring av del av bolig på eiendommen gbnr. 189/457 – Skjeftelia 11 i Steinkjer kommune.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegningsliste og saksopplysninger som fremgår i søknaden er lagt til grunn for tillatelsen.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Søknaden gjelder innsetting av nytt vindu og etablering av kjøkken i underetasje på bolig på eiendommen Skjeftelia 11 – gbnr. 189/457 i Steinkjer kommune. Ved å fjerne en lettvegg mellom eksisterende soverom på 9 m2 og en bod på 4 m2, skal det etableres et nytt kjøkken på 13 m2 til hobbyvirksomhet. Dør inn til tidligere soverom skal kles igjen og det skal settes inn et ekstra vindu i kjøkkenet.

Tiltaket medfører at eksisterende bod på 4 m2, etter omgjøring, vil bli tillagt boligens hovedareal.

Planstatus: Reguleringsplan for Skjeftelia

Planformål: Bolig

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling ihht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven §21.3. Ingen merknader foreligger.

Tegningsliste:

- Fasadetegning mottatt 27.09.17
- Plantegning mottatt 27.09.17

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Gebyr:

Med bakgrunn i tiltakets omfang vil det ikke bli tatt gebyr for kommunens saksbehandling.

Øvrige opplysninger:

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende søknad om ferdigattest/bekreftelse til kommunen om at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Kommunen utsteder deretter ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Matrikkelføring:

Kommunen har ført opplysninger om det godkjente tiltaket i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

Orientering om klageadgang:

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Ketil Lysheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	457	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	697 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702060	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702060
Navn	Skjeftelia

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	21.02.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/141/1702060_best.pdf



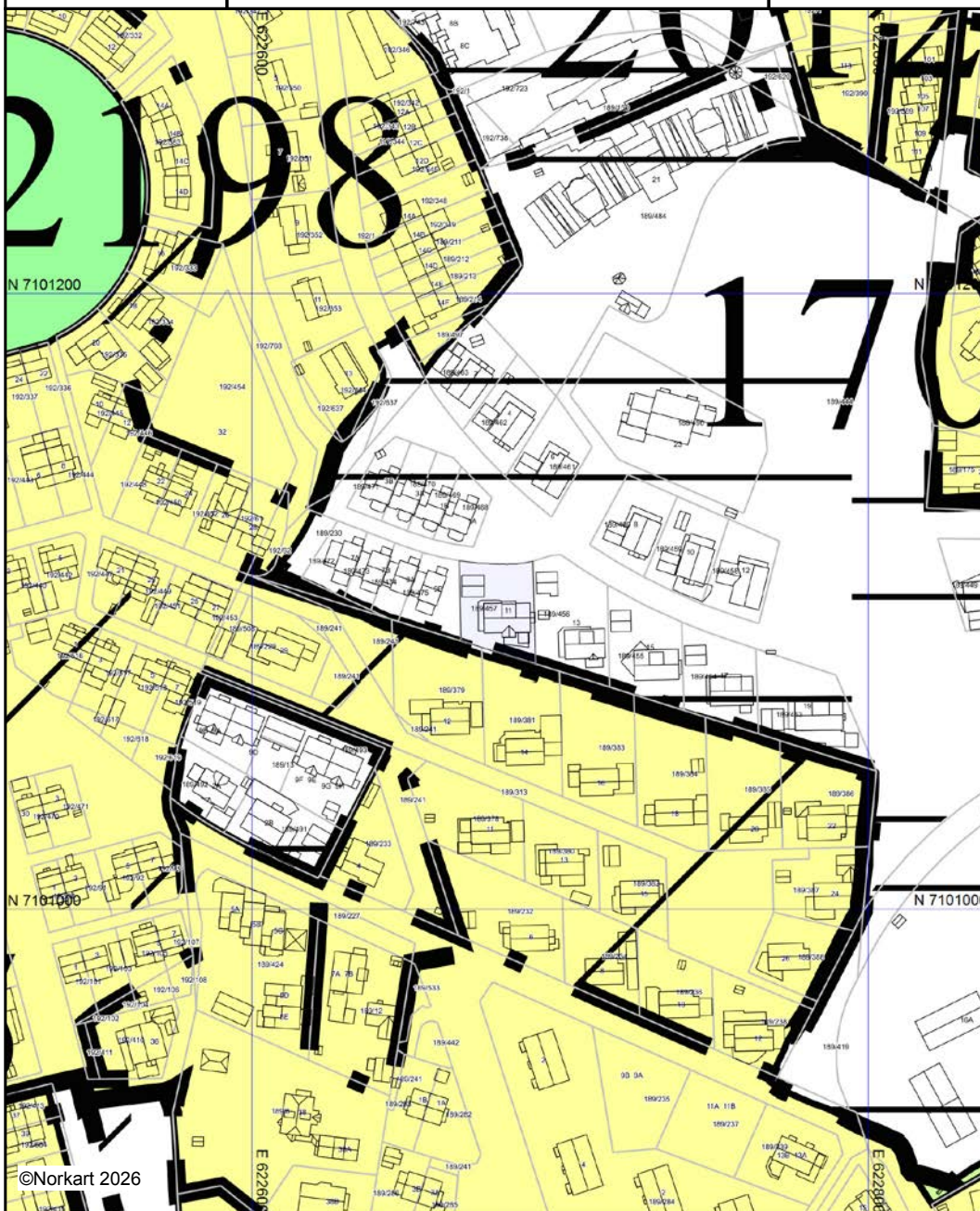
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 189/457
Adresse: Skjeftelia 11
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

—|— Båndlegging etter andre lover - eksisterende

—|— Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

— Angitthensyngrense

- - - Båndlegginggrense

- - - Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

— Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn



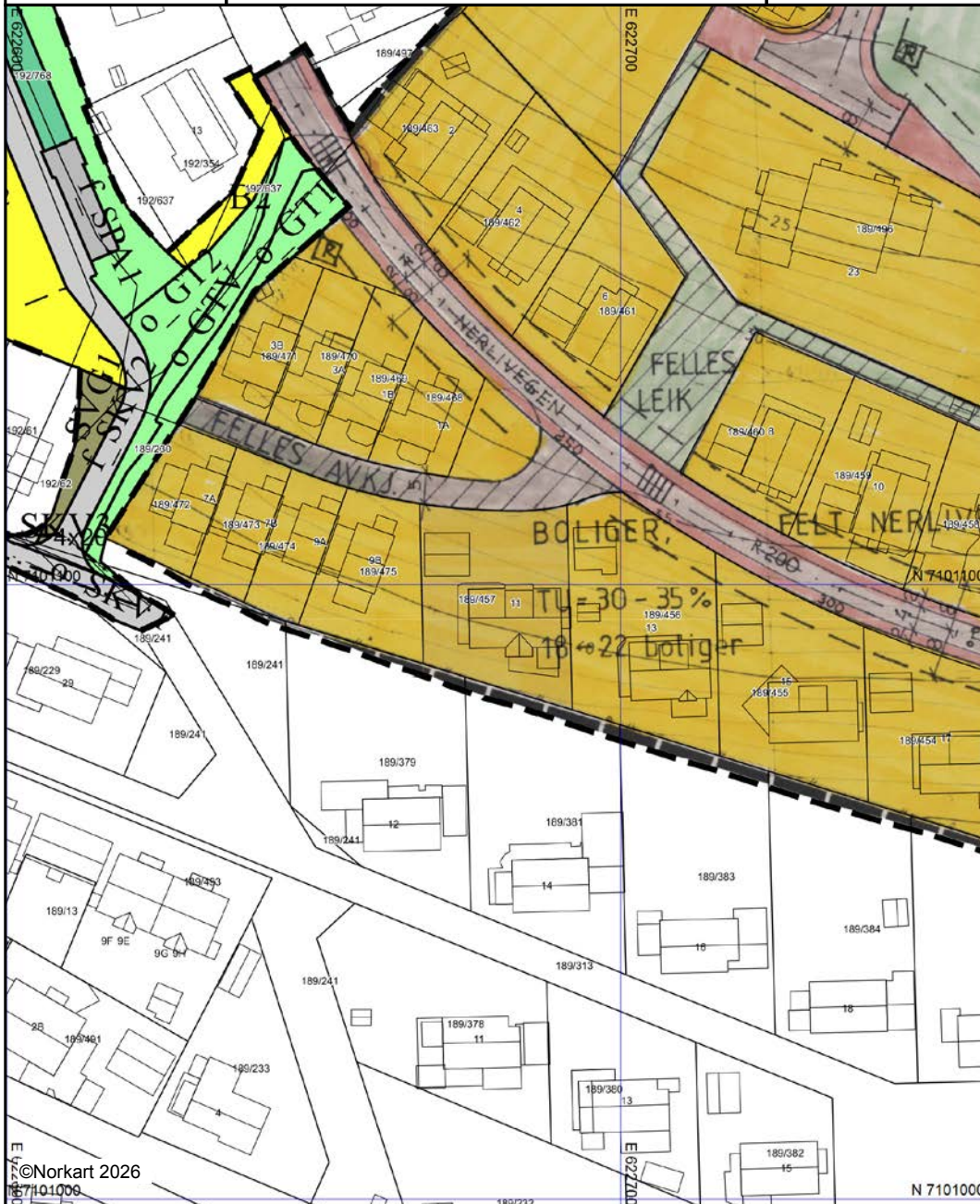
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 189/457
Adresse: Skjeftelia 11
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026
187101000

N 7101000

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsarealer


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Turdrag
-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


 Doknr: 3692 Tinglyst: 17.07.1996 Emb. 068
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 TINGLYST
 17. 07. 96
 INDERØY
 SORENSKRIVEREMBETE
 Dagboknr.: 3692

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunr./kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Steinkjer	189	457		
Beskaffenhets: Hva skal grunnen brukes til?				
..Bebygd ¹	X.Ubebygd	X. Bolig-eiendom	..Fritids-eiendom	..VForretn./kontor
			..Landbruk	..Off.vei
			..Industri	..AAnnet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²	Navn	Ideell andel
.....	Steinkjer kommune.....
.....

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
170158.....	Håvar Strøm.....
281162.....	Liv Jensen Strøm.....

4. Festeavgift pr. år
Kr 1.280,- (kronerettusentohundredeogåtti 00/100)

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
99	01.01.94

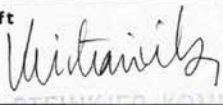
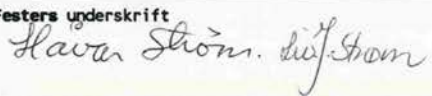
6. Panterrett for festeavgiften ³
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 1 års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet. Bortfesteren skal også ha panterett for retten til framtidig avgift.

7. Supplerende tekst ⁴
<ul style="list-style-type: none"> - Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften etter 10 år, regnet fra 01.01.94, og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med bestemmelsene i lov om tomtefeste. Avgiften reguleres opp eller ned i samsvar med endringene i konsumprisindeksen i vedkommende periode. - I tillegg til festeavgift betaler fester innfestningssum kr 160.000,-, og det til enhver tid gjeldende administrasjonsgebyr, p.t. kr 55,- pr. år - Kommunen har rett til å legge ledninger for vann og kloakk over tomta uten erstatning til fester. - Den enkelte fester av tomt utskilt fra samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger over nærliggende tomt etter bygningsmyndighetens anvisning.

- 1 Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2 Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3 Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4 Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	.X. Kartforretning/målebrev	Datert	
	... Attest etter delingslovens §2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	.X. Festeren har rett til å innløse tomten ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste, dersom grunneieren ikke vil forlenge festekontrakten på vilkår som på den tid er vanlig for tilsvarende festeforhold. I tilfelle partene ikke blir enig om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	... Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. Også framfesteretten kan pantsettes sammen med bygninger. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantehaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe 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 verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Jfr. Vedlegg til festekontrakt mellom partene.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter			
Sted, dato: Steinkjer, 15.07.96			
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver		
Steinkjer kommune		Kristian Wibe	ordfører
Sted, dato: Steinkjer 15.07.96			
Festers underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver		
	HÅVAR STRØM	Liv Jensen Strøm	

Nabolagsprofil

Skjefteflia 11 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	5 min 0.4 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	14 min 1.3 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 24 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 381 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	13 min
Circle K Steinkjer	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

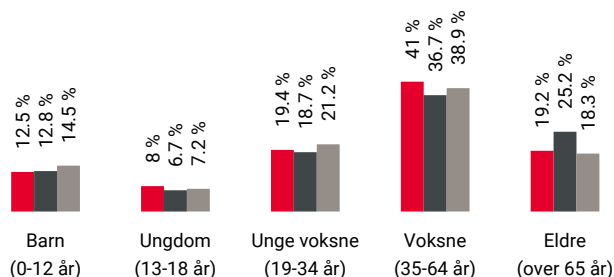
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 78 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 0.5 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



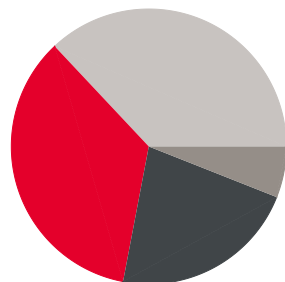
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Steinkjer videregående Ballspill	6 min	0.6 km
	Guldbergaunet friidrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
	3T-Steinkjer	15 min	
	Care Treningssenter Steinkjer	18 min	

Boligmasse

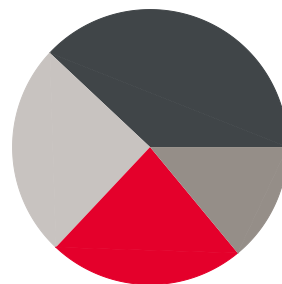


- 35% enebolig
- 22% rekkehus
- 6% blokk
- 37% annet

Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	18 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

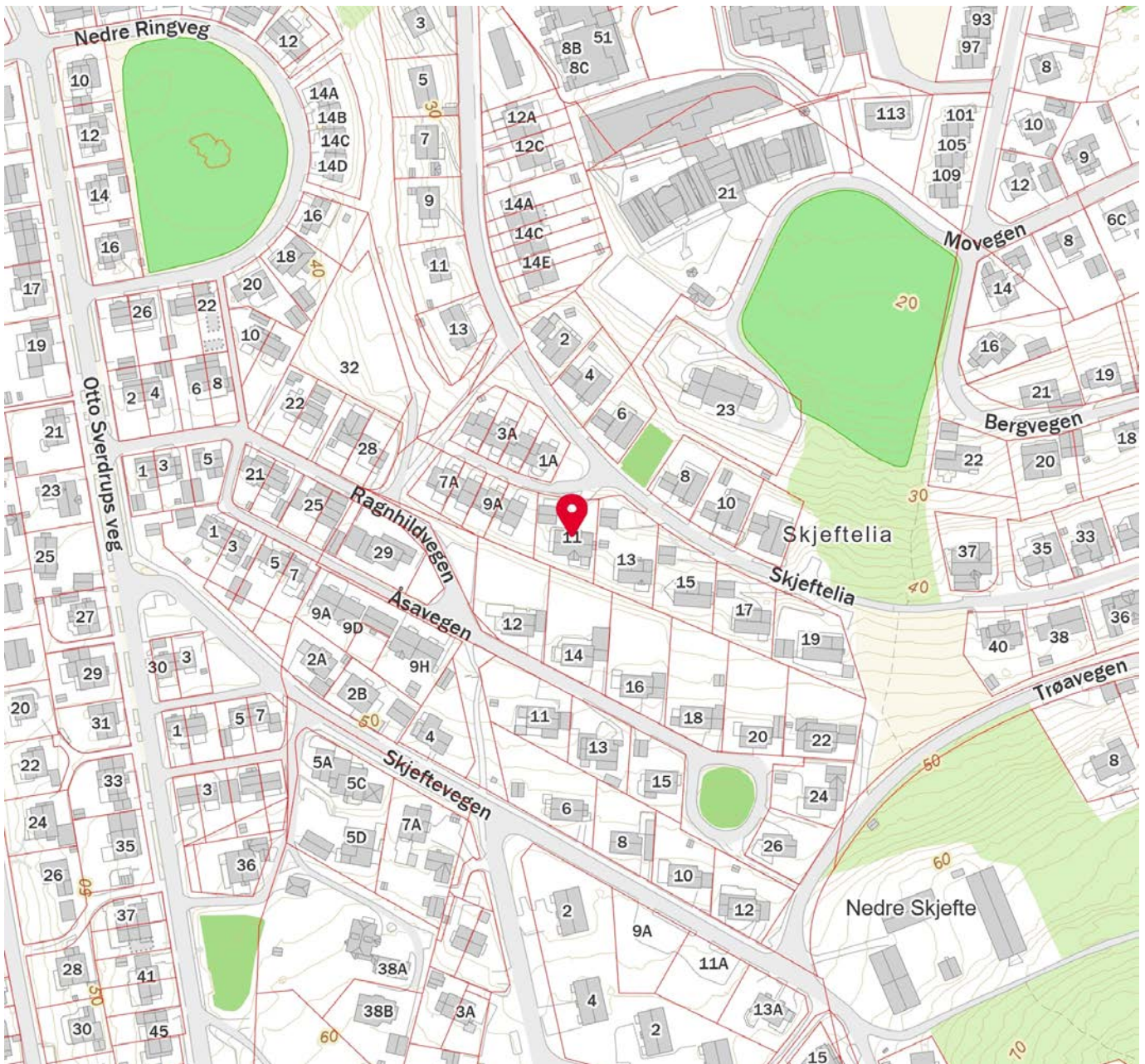
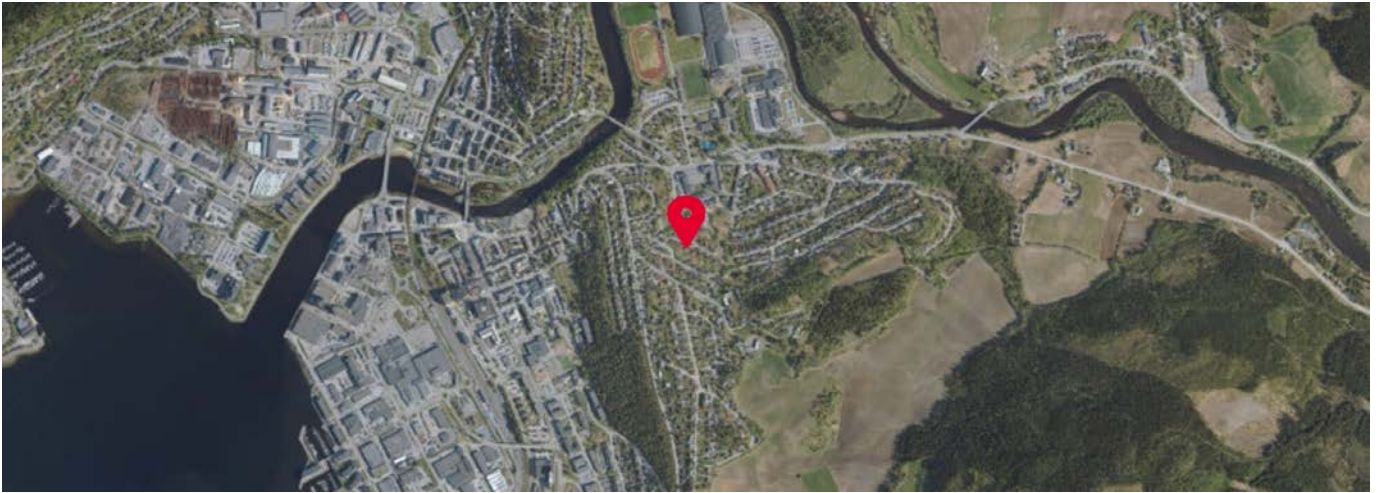


0% 53%

- Håkkadalen/Furuskogen
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skjeftelia 11
7716 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre