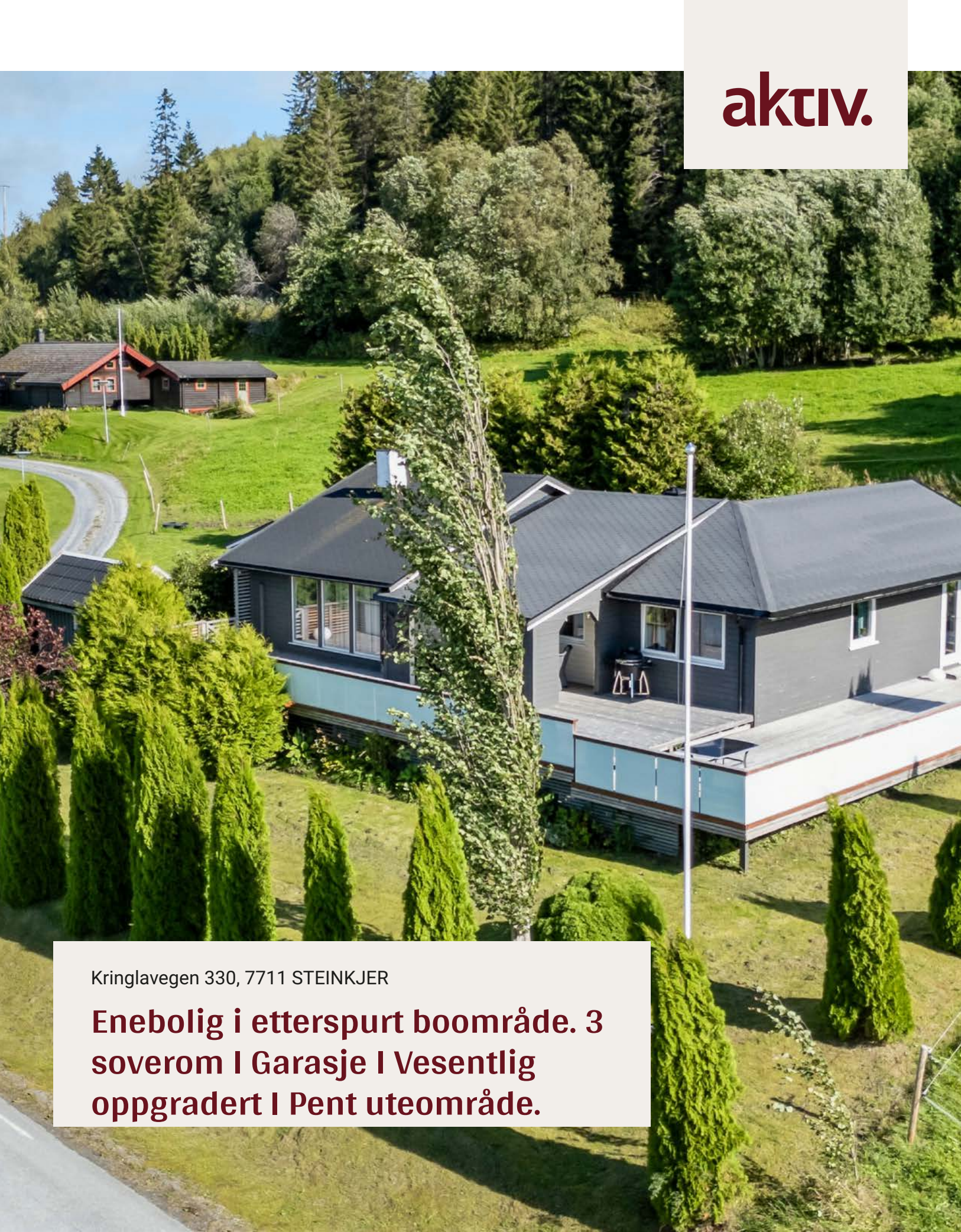




aktiv.

Kringlavegen 330, 7711 STEINKJER

**Enebolig i etterspurt boområde. 3
soverom | Garasje | Vesentlig
oppgradert | Pent uteområde.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Kazimieras Streleckis
Rita Streleckiene

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 140/179 kvm
Tomtstr.: 794.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1708250228

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Kringlavegen 330.

Boligen ligger landlig til i populære Kringla. Med akseptabel kjøreavstand til både sentrum og barnehage, skole og idrettsanlegg på Mære er dette en flott plass å bo. Den populære Kringla friluftsbarnhage ligger i gangavstand fra boligen. Flotte tur/friområder like utenfor ytterdøra.

Verdt å merke seg:

3 soverom.
Garasje.
Praktisk hus med alle bofunksjoner på 1 plan.
En god del oppussing er gjennomført.
Fin uteplass.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Tegninger mottatt fra kommunen	81
Vedtak fra kommunen	97
Kommunale avgifter	105
El-opplysninger fra Tensio	106
Planopplysninger	107
Kommuneplankart	109
Situasjonskart	111
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 143 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 140 m²

BRA-e: 9 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

143 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar

Enebolig: Plassbygde skap/garderober er medtatt som P-rom i arealberegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

794.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 794kvm.

Tomten er opparbeidet og beplantet med plen og busker. Oppgruset gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at hele lysthuset står på annemanns grunn. Eier av 18/8 sier at tomt for garasje er kjøpt ut, men ennå ikke tinglyst. Lysthuset står på 18/3 og 18/8. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende dette. Det anbefales at en slik avtale opprettes og formaliseres via tinglysning. Dette er kjøpers risiko og ansvar. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser på Kringla. Det er ca. 10 minutters kjøring fra Steinkjer sentrum. 7-8 minutters kjøring til skole og barnehage på Mære. Flotte tur/friområder like utenfor ytterdøra.

Adkomst

Passer opp forbi Sørli, og følg skilting mot Kringla. Boligen ligger i den første husrekka på venstre side når man kommer opp bakken. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et lite felt med eneboliger og småbruk/landbrukseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 0.5 km

Lø barnhage (1-5 år) 4.6 km

Mære barnhage (1-5 år) 4.9 km

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 4.3 km

Mære skole (1-7 kl.) 4.8 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 6.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 7.4 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 9.5 km

Mære landbruksskole 6.8 km

Steinkjer vgs. 7.4 km

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje, opplyst oppført i 1979, tilbygd i 2023.

Boligen har grunnmur av betong og betongstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med pappshingel.

Frittstående bod oppført ved boligen.

Bygningen har tregulv og overbygning av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater. Adkomst via en ytterdør.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner.

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

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

Det er oppført en frittstående garasje ved boligen.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med pappshingel. Adkomst via en ytterdør og en port.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner.

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

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

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taket er tekket med shingel. Deler av taktekkingen er opplyst fra 2021/2022, øvrige deler er av eldre dato, ukjent etableringsår.

Bemerkes at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå,

er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert økende værslitasje på tekking, stedvis mosebegrøelse og misfarginger.

Stedvise ujevnheter og enkelte løse kanter på eldre shingel.

Avviket vedr. alder gjelder eldre deler av tekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Tiltak:

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer må påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvise avskalinger og misfarginger.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Overganger mellom ulike tak- og veggflater mot tilbygg, ark og takoplett er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader.

Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, avskalinger og påkjente bord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning

med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
Enkelte manglende omramminger og beslags-/tetteløsninger rundt vinduer/dører.
Stedvis manglende overflatebehandling.
Stedvis mangelfull luftespalte og smådyrsperre bak kledning.
Spiker er stedvis skutt langt inn i kledningsbordene, dette medfører fare for fuktopptrekk og påfølgende skader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak i henhold til registrerte forhold.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"
Kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Undertak av plater.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på bod.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det bemerkes at det er begrensede adkomstmuligheter på loftet, det er utført etterisolering med blåseisolasjon, og det er ikke etablert gulv på alle områder.
Stedvis mangelfull lufting langs raft.
Enkelte fuktmerker i undertak. Ingen unormale fuktforhold registrert ved tilfeldige målepunkt ved befaringen.
Det er registrert spor etter aktivitet av mus på loftet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

Vinduer
Vinduer er i hovedsak en kombinasjon av fastkarmer og åpningsvinduer, med 2- og 3-lags isolerglass. Enkelte er stemplet 2010 og 2016.
Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert stedvis misfarginger med svertesopp i karmer og pakninger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokale utbedringer.

Dører - 2
Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass, stemplet 2019.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda rundt deler av boligen. Denne er fundamentert på pilarer og oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på utsatte områder. Stedvis påkjent trevirke.

Lokale skjevheter og ujevnheter. Lange spenn på enkelte dragere, samt skjevheter i fundamenter og bærende konstruksjoner.

Veranda er stedvis anlagt direkte mot yttervegg uten bruk av beslag, dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt risiko for fuktinntrengning i vegg.

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav. Store åpninger i verandakonstruksjon ved høydeforskjeller/overganger, dette ivaretar ikke gjeldende forskriftskrav.

Manglende rekkverk på enkelte utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Rekkverk og åpninger må utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Innvendig

Overflater

Gulv: Laminat, flis, betong

Vegger: Panel, flis, malte plater, strie/tapet

Himlinger: Himlingsplater, malte plater

Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår velholdte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvise hakk og sår.

Enkelte manglende listverk/avslutninger.

Bom i flis i gang, samt oppsprekninger i flisefuger, enkelte løse gulvfliser.

Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Påkjent/skadet gulv i bod. Gulvet er pålagt OSB-plate på et område.

Skjevheter, stedvis svikt og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er målt ca. 25 mm. avvik i horisontalplanet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Det er etablert en vedovn på stue.

Sotluke er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Krypkjeller

Krypkjeller med tilkomst via luke i gulv på bod.

Krypkjelleren har 1 kammer.

Stubbeloft av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukttransport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Det er registrert stedvis forhøyede fuktnivå i bjelkelag og stubbeloft, fuktskadet og påkjent trevirke i enkelte områder.

Synlig aktiv lekkasje ved rør under bad, jfr. pkt bad og pkt. avløpsrør. Med hensyn til registrerte forhold må følgeskader og skjulte skjulte skader i bjelkelag og krypkjeller påregnes.

Stedvis manglende plast/dampsperre mot grunnen.

Noe mangelfull lufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø. Det er registrert organisk materiale med råte/muggskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av lekkasje og tettesjikt, jfr. TG3 pkt. bad og pkt. avløpsrør.

Nærmere undersøkelser, samt utbedringer av påkjent og skadet trevirke.

Dampsperre og lufting bør utbedres.

1. etasje - Vaskerom

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på overflater. Enkelte hull og åpninger i fliser etter tidligere montert innredning/utstyr, dette medfører brutt membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger/hull bør fuktforsesles.

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje.

Ujevne fallforhold. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.

Stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet.

Mangelfullt fall mot sluk medfører økt fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Bom i fliser medfører økt fare for skader/sprekkdannelser ved slag eller andre ytre påkjenninger på overflatene.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig

å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet har oppnådd en alder på ca. 20 år, noe som tilsier at oppgraderinger må påregnes i nær fremtid.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. etasje - Stue/kjøkken

Avtrekk

Ventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i bod, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon på samtlige rom.

Varmesentral

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bod, denne rommer 198 liter og er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysblue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Det er registrert rust/korrosjon på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert på bod.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Det foreligger samsvarserklæring for nyere deler av anlegget.

Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt mangelfull dokumentasjon på deler av anlegget, og enkelte kurser med manglende merking i sikringsskap.

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 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Evt. drenering er fra byggeåret.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag i krypkjeller, samt avskalinger og saltutslag i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser, saltutslag og avskalinger.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Bjelkelag er oppstøttet på ståldrager med punktfundamenter i krypkjeller, det er registrert skjevheter i enkelte fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Septiktank

Boligen er opplyst tilknyttet en privat septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:

1. etasje - Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst oppgradert på tidlig 2000-tall.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og panel, og himling har panel.

Innredet med vegghengt baderomsinnredning med servanttopp, et gulvmontert wc og et dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Økende slitasje i flisefuger og overflater. Enkelte skruehull o.l. etter tidligere montert utstyr, dette medfører brutt membran.

Mangelfull innfesting av wc mot gulv.

Manglende tilluftsløsning.

Sluk og evt. membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Stedvis bom i fliser, og riss i flisefuger. Ujevne fallforhold. Fall mot sluk eller overrenningshøyde ivaretar ikke gjeldende krav. Stedvis motfall fra sluk.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger i dusjsone, samt i gulvoverflater ved dusj og i tilstøtende områder, jfr. pkt. "tilliggende konstruksjoner våtrom".

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er registrert bruk av dampsperre bak gipsplater i vegg.

Synlig mugg, svertesopp, fukt og råteskadet virke.

Betydelig forhøyede fuktutslag ved piggmålinger i vegg. Det er registrert målinger over 28 % i trevirket.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Forhøyede fuktverdier i gulv- og veggoverflater i tilstøtende områder. Med hensyn til ovennevnte, samt registrering av synlig fukt/lekkasje i krypkjeller, kan skjulte skader og følgeskader mot tilstøtende rom/konstruksjoner ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Nærmere undersøkelser, samt utbedringer av skadet materiale.

Punktet må sees i sammenheng med pkt. bad, og det vises til kostnadsestimat for renovering/utbedring av bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lekkasje på avløpsrør, synlig drypplekkasje i krypkjeller under bad, jfr. pkt bad.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Skader på anlegget må utbedres.

Det må påregnes utbedring av avløpsrør og omkringliggende konstruksjoner i vegger/ bjelkelag/gulv.

Omfanget er ikke kjent, nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er registrert fall inn mot tilbygd stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet

Enebolig

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

Det er foretatt enkelte endringer i planløsning i forhold til opprinnelige plantegninger.

Det foreligger ikke plantegninger som viser rominndeling for tilbygde deler. Det

foreligger ikke byggetillatelse for tilbygd inngangsparti.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er

byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 02.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Tiligere eier vart bygget rom over åpen drenering rør.

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

Beskrivelse Tiligere eier vart feil bygget vinterhage .tak lekkasje.

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

Beskrivelse: Der av og til mus på loftet.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert noen ekstra spotlight

Arbeid utført av: Elvis Elektro, eltec.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygge terrasse,bytte dør , vinterhage,bordkledning,full renovert stue

Arbeid utført av: Egget innsats fagarbeid tømmer.

Tilleggs kommentar:

Der er fortsatt mye gammel deler/punkt som jeg vett ikke tilstand.

Innhold

1. etasje:

Entré, to ganger, bad, bod, stue/kjøkken, 3 soverom, vaskerom, stue. Utvendig bod.

Frittstående bod.

Frittstående garasje

Standard

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 02.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

-Tilbygd stue og inngangsparti i 2021/22.

-Kjøkken fra 2021.

-Flere innvendige overflater oppgraderte i løpet av senere år.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

Parkering

På egen gårds plass.
Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Watercircles

Polisenummer

1304819

Diverse

18/93 der store deler av garasjen ligger på står på Rune Groven. Privat veg/innkjørsel.

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.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 17 628

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngelyr, septiktømming, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn kr. 460,- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 456 843

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 827 371

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 18, bruksnummer 56 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:

5006/18/56:

12.11.1979 - Dokumentnr: 8938 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:18 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 193958 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:18 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 28655 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:18 Bnr:56

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.05.1980.

Ferdigattesten har følgende anmerkninger:

Det må legges plast over grunn i ikke utgr.kjeller.

Inngangstrapp mangler.

Planering på tomte gjenstår.

Det foreligger godkjenning til tilbygg av bolig datert 05.09.2000.

Det foreligger godkjenning til oppføring av garasje datert 29.04.2002.

Det er gitt tillatelse til riving, oppføring av tilbygg og rehabilitering av eksisterende bolig datert 02.09.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann.

Eiendommen har septikktankt med offentlig tømning.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Kommuneplanens arealdel revisjon 2018 datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2024003

Navn: Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

6 000 Tilretteleggingsgebyr (ord.kr 15000,-)

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

16 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (Ca. pris)

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 175

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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

10.09.2025









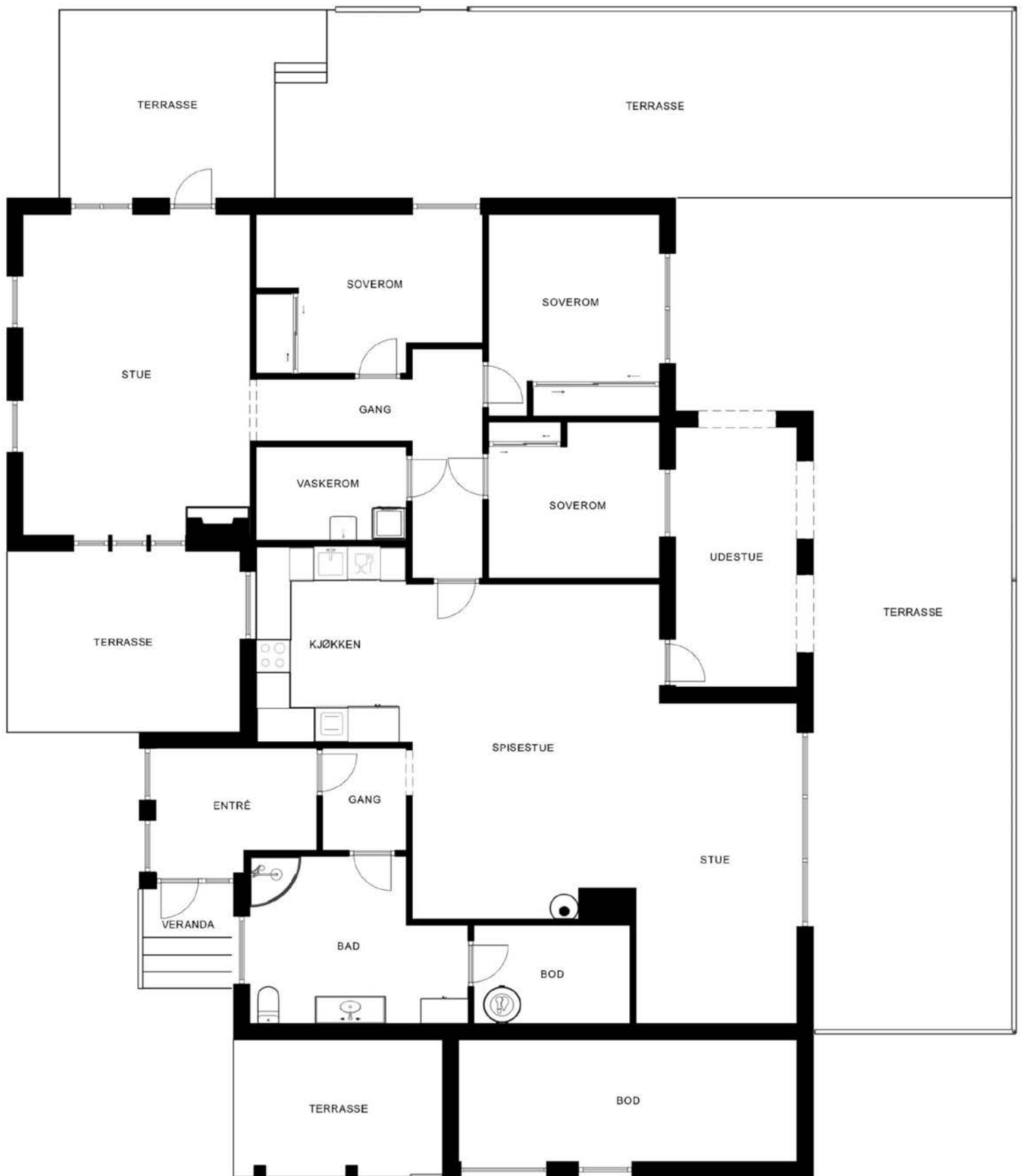












Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kringlavegen 330, 7711 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 18, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21901-1373

Referansenummer: PU6439

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
janinge@takstmidt.no
944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje, opplyst oppført i 1979, tilbygd i 2023.
Boligen har grunnmur av betong og betongstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med pappshingel.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Tilbygd stue og inngangsparti i 2021/22.
- Kjøkken fra 2021.
- Flere innvendige overflater oppgraderte i løpet av senere år.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1979

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt enkelte endringer i planløsning i forhold til opprinnelige plantegninger. Det foreligger ikke plantegninger som viser rominndeling for tilbygde deler. Det foreligger ikke byggetillatelse for tilbygd inngangsparti.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befarung.

Bod

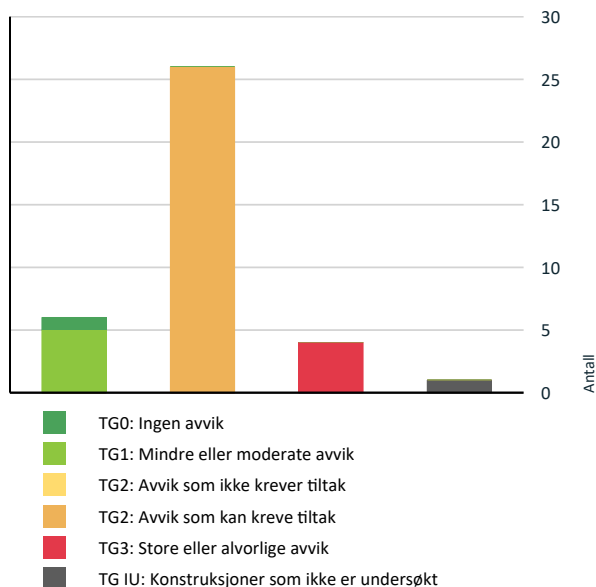
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

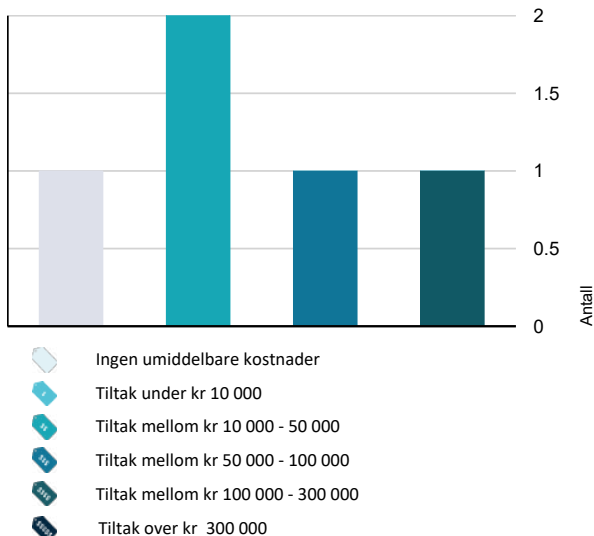
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terengforhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel. Deler av taktekingen er opplyst fra 2021/2022, øvrige deler er av eldre dato, ukjent etableringsår. Bemerkes at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert økende værslitasje på tekking, stedvis mosebegroelse og misfarginger. Stedvise ujevnheter og enkelte løse kanter på eldre shingel.

Avviket vedr. alder gjelder eldre deler av tekingen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer må påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvise avskalinger og misfarginger. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Overganger mellom ulike tak- og veggflater mot tilbygg, ark og takoplett er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Enkelte manglende omramminger og beslags-/tetteløsninger rundt vinduer/dører. Stedvis manglende overflatebehandling.

Stedvis mangelfull luftespalte og smådyrsperre bak kledning.

Spiker er stedvis skutt langt inn i kledningsbordene, dette medfører fare for fuktopptrekk og påfølgende skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak i henhold til registrerte forhold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Undertak av plater.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bemerkes at det er begrensede adkomstmuligheter på loftet, det er utført etterisolering med blåseisolasjon, og det er ikke etablert gulv på alle områder.
Stedvis mangelfull lufting langs raft.
Enkelte fuktmerker i undertak. Ingen unormale fuktforhold registrert ved tilfeldige målepunkt ved befaringen.
Det er registrert spor etter aktivitet av mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen over tilbygde deler er lukkede konstruksjoner, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak en kombinasjon av fastkarmen og åpningsvinduer, med 2- og 3-lags isolerglass. Enkelte er stemplet 2010 og 2016.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis misfarginger med svertesopp i karmen og pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

2 utadslående balkongdører med 3-lags isolerglass i lav brystning, opplyst montert i 2023.

TG 2 Dører - 2

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass, stemplet 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda rundt deler av boligen. Denne er fundamentert på pilarer og oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på utsatte områder. Stedvis påkjent trevirke.

Lokale skjevheter og ujevnheter. Lange spenn på enkelte dragere, samt skjevheter i fundamenter og bærende konstruksjoner.

Veranda er stedvis anlagt direkte mot yttervegg uten bruk av beslag, dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt risiko for fuktinntrengning i vegg.

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav. Store åpninger i verandakonstruksjon ved høydeforskjeller/overganger, dette ivaretar ikke gjeldende forskriftskrav.

Manglende rekkverk på enkelte utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold. Vedlikeholdstiltak må påregnes. Rekkverk og åpninger må utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis, betong

Vegger: Panel, flis, malte plater, strie/tapet

Himlinger: Himlingsplater, malte plater

Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår velholdte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis hakk og sår.

Enkelte manglende listverk/avslutninger.

Bom i flis i gang, samt oppsprekninger i flisefuger, enkelte løse gulvfliser.

Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Påkjent/skadet gulv i bod. Gulvet er pålagt OSB-plate på et område.

Skjevheter, stedvis svikt og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er målt ca. 25 mm. avvik i horisontalplanet.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Det er etablert en vedovn på stue.

Sotluke er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med tilkomst via luke i gulv på bod.

Krypkjelleren har 1 kammer.

Stubbeloft av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellerer er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukttransport fra grunnen. Krypkjellerer har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Det er registrert stedvis forhøyede fuktnivå i bjelkelag og stubbeloft, fuktskadet og påkjent trevirke i enkelte områder.

Synlig aktiv lekkasje ved rør under bad, jfr. pkt bad og pkt. avløpsrør. Med hensyn til registrerte forhold må følgeskader og skjulte skader i bjelkelag og krypkjeller påregnes.

Stedvis manglende plast/dampspærre mot grunnen.

Noe mangelfull lufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø. Det er registrert organisk materiale med råte/muggskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av lekkasje og tettesjikt, jfr. TG3 pkt. bad og pkt. avløpsrør.

Nærmere undersøkelser, samt utbedringer av påkjent og skadet trevirke.

Dampspærre og lufting bør utbedres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak formpressede dører i profilert utførelse.

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje med stedvise hakk og sår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst oppgradert på tidlig 2000-tall.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og panel, og himling har panel.

Innredet med vegghengt baderomsinnredning med servantrapp, et gulvmontert wc og et dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Økende slitasje i flisefuger og overflater. Enkelte skruer hull o.l. etter tidligere montert utstyr, dette medfører brutt membran.

Mangelfull innfesting av wc mot gulv.

Manglende tilluftsløsning.

Sluk og evt. membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Stedvis bom i fliser, og riss i flisefuger. Ujevne fallforhold. Fall mot sluk eller overrenningshøyde ivaretar ikke gjeldende krav. Stedvis motfall fra sluk.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger i dusjsone, samt i gulvoverflater ved dusj og i tilstøtende områder, jfr. pkt. "tilliggende konstruksjoner våtrom".

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er registrert bruk av dampspærre bak gipsplater i vegg.

Synlig mugg, svertesopp, fukt og råteskadet virke.

Betydelig forhøyede fuktutslag ved piggmålinger i vegg. Det er registrert målinger over 28 % i trevirket.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Forhøyede fuktverdier i gulv- og veggoverflater i tilstøtende områder. Med hensyn til ovennevnte, samt registrering av synlig fukt/lekkasje i krypkjeller, kan skjulte skader og følgeskader mot tilstøtende rom/konstruksjoner ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Nærmere undersøkelser, samt utbedringer av skadet materiale.

Punktet må sees i sammenheng med pkt. bad, og det vises til kostnadsestimat for renovering/utbedring av bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er opplyst oppgradert på tidlig 2000-tall.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og panel, og himling har panel.
Innredet med en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på overflater. Enkelte hull og åpninger i fliser etter tidligere montert innredning/utstyr, dette medfører brutt membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger/hull bør fuktforsegles.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje.
Ujevne fallforhold. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.
Stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet. Mangelfullt fall mot sluk medfører økt fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.
Bom i fliser medfører økt fare for skader/sprekkdannelser ved slag eller andre ytre påkjenninger på overflatene.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Våtrommet har oppnådd en alder på ca. 20 år, noe som tilsier at oppgraderinger må påregnes i nær fremtid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

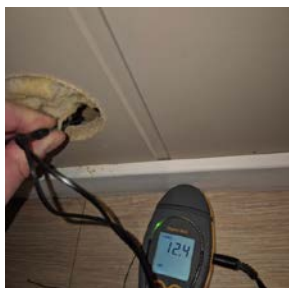
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2021.
Kjøkkeninnredning fra Epoq med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap, for øvrig integrerte hvitevarer.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lekkasje på avløpsrør, synlig drypplekkasje i krypkjeller under bad, jfr. pkt bad.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utbedring av avløpsrør og omkringliggende konstruksjoner i vegger/bjelkelag/gulv.
Omfanget er ikke kjent, nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon på samtlige rom.

Varmesentral

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bod, denne rommer 198 liter og er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Det er registrert rust/korrosjon på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

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.

Sikringsskap er plassert på bod.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nyere deler av anlegget.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt mangelfull dokumentasjon på deler av anlegget, og enkelte kurser med manglende merking i sikringsskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Evt. drenering er fra byggeåret.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag i krypkjeller, samt avskalinger og saltutslag i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkeformasjoner, saltutslag og avskalinger.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Bjelkelag er oppstøttet på ståldrager med punktfundamenter i krypkjeller, det er registrert skjevheter i enkelte fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er registrert fall inn mot tilbygd stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Septiktank

Boligen er opplyst tilknyttet en privat septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bod oppført ved boligen.

Bygningen har tregulv og overbygning av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater.

Adkomst via en ytterdør.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner.

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

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på dateringer i tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje ved boligen.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med pappshingel.

Adkomst via en ytterdør og en port.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner.

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

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

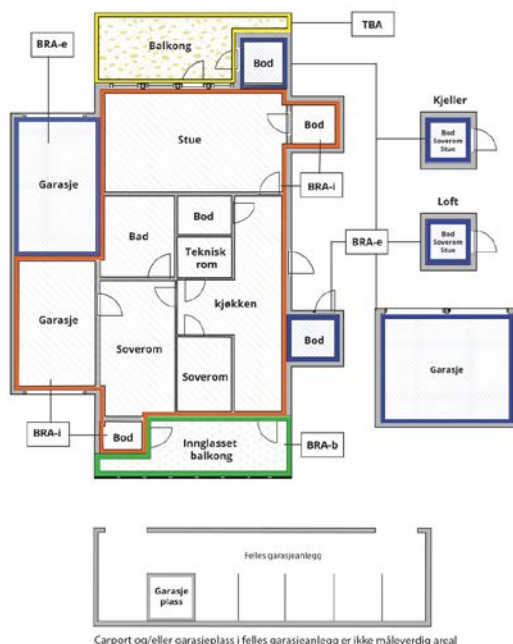
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	140	9		149	143
SUM	140	9			143
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Stue	Utvendig bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt enkelte endringer i planløsning i forhold til opprinnelige plantegninger. Det foreligger ikke plantegninger som viser rominndeling for tilbygde deler. Det foreligger ikke byggetillatelse for tilbygd inngangsparti. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	5
Bod	0	8
Garasje	0	22

Kommentar

Enebolig

Plassbygde skap/garderober er medtatt som P-rom i arealberegningene.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Kazimieras Streleckis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	18	56		0	794.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kringlavegen 330

Hjemmelshaver

Streleckis Kazimieras, Streleckiene Rita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser på Kringla, ca. 6 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Ca. 4 km til dagligvareforretning, idrettsanlegg og barneskole og barnehage på Mære.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og natur.

Tinglyste/andre forhold

Det bemerkes at deler av hage, samt lysthuset ligger på annenmanns grunn, og må påregnes flyttet om så kreves av grunneier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 090 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.05.1980	Gjelder boligen. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.02.2021	Det foreligger samsvarserklæringer for kun deler av anlegget. Mangelfull dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.07.2021		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	02.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU6439>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250228	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rita Streleckiene	Kazimieras Streleckis
Gateadresse	
Kringlavegen 330	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7711
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	watercircles
Polise/avtalnr.	1304819

Document reference: 1708250228

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tiligere eier vart bygget rom over åpen drenering rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tiligere eier vart feil bygget vinterhage .tak lekkasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der av og til mus på loftet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert noen ekstra spotlight

Arbeid utført av

Elvis Elektro, eltec

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygge terrasse,bytte dør , vinterhage,bordkledning,full renoveret stue

Arbeid utført av

Egget innsats fagarbeid tømrer

Document reference: 1708250228

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250228

Tilleggs kommentar

Der er fortsatt mye gammel deler/punkt som jeg vett ikke tilstand

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250228

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Streleckiene	f7fa30b9ad832905740a4 4f0afc4dcc176df7b6f	08.09.2025 17:29:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kazimieras Streleckis	96e4482e0735d57a61539 d6688051c5d4abe3212	08.09.2025 09:36:59 UTC	Signer authenticated by One time code

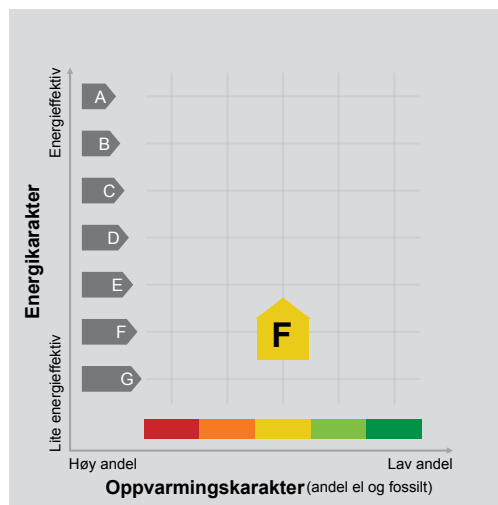
Document reference: 1708250228

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kringlavegen 330
Postnummer	7711
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185043371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163271
Dato	02.09.2025



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

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

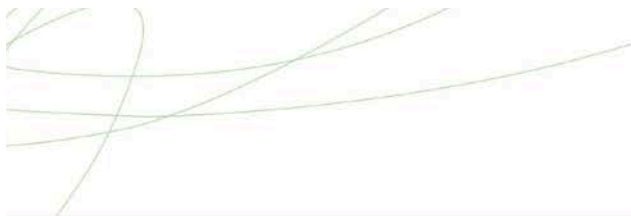
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Kringlavegen 330 - Nabolaget Sørليا - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørليا barnehage Linje 733	3 min 3.1 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 6.1 km
Namsos lufthavn	1 t 13 min
Trondheim Værnes	1 t 15 min

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	5 min 4.3 km
Mære skole (1-7 kl.) 208 elever, 12 klasser	5 min 4.8 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	7 min 6.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	10 min 7.4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	12 min 9.5 km
Mære landbruksskole 165 elever	8 min 6.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	10 min 7.4 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

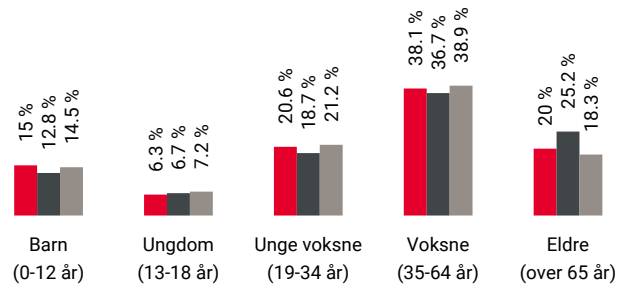
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørليا	1 243	544
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Lø barnehage (1-5 år) 77 barn	6 min 4.6 km
Mære barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 4.9 km

Dagligvare

Coop Extra Mære	6 min
Post i butikk, PostNord	4.8 km
Kiwi Sannan	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport



Kringla stadion

6 min



Fotball

0.5 km



Mære stadion

4 min



Ballspill, fotball

4.3 km



Motus Treningssenter

6 min

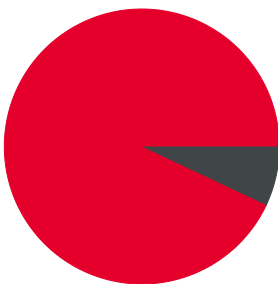


3T-Steinkjer

7 min



Boligmasse



93% enebolig
7% annet

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

7 min



Vitusapotek Elgen

7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



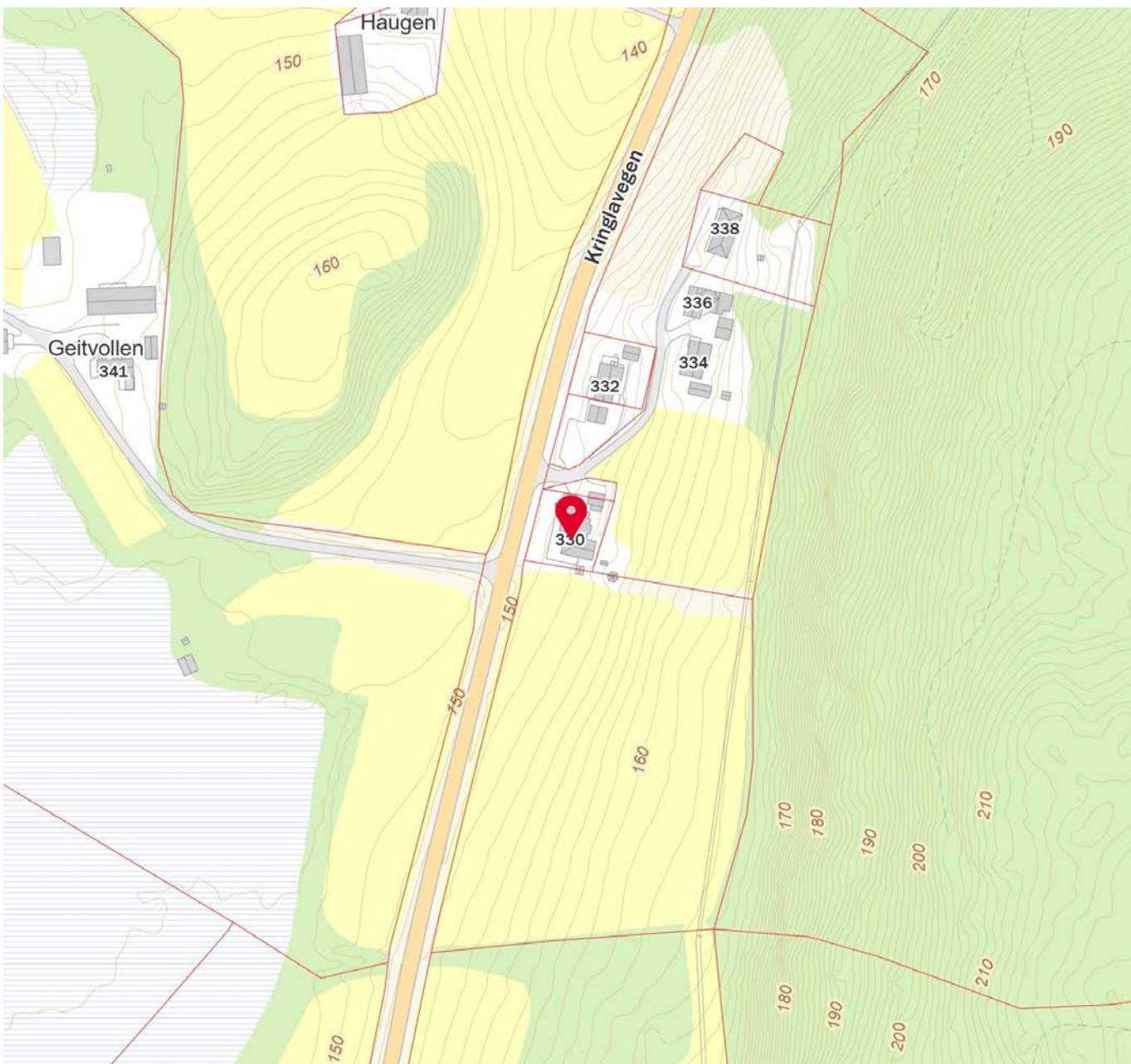
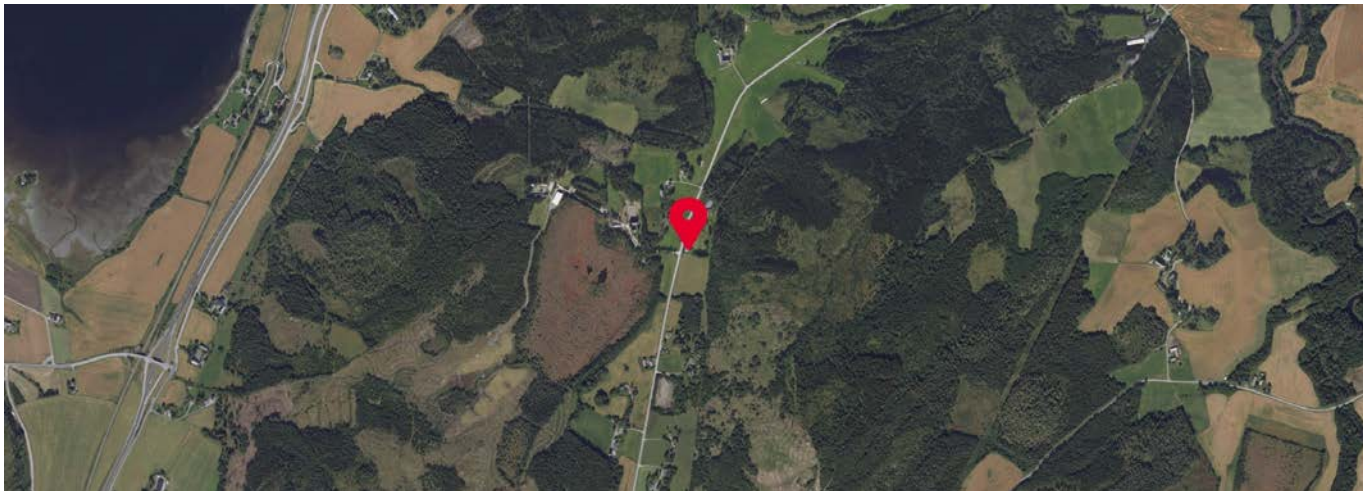
0%

46%

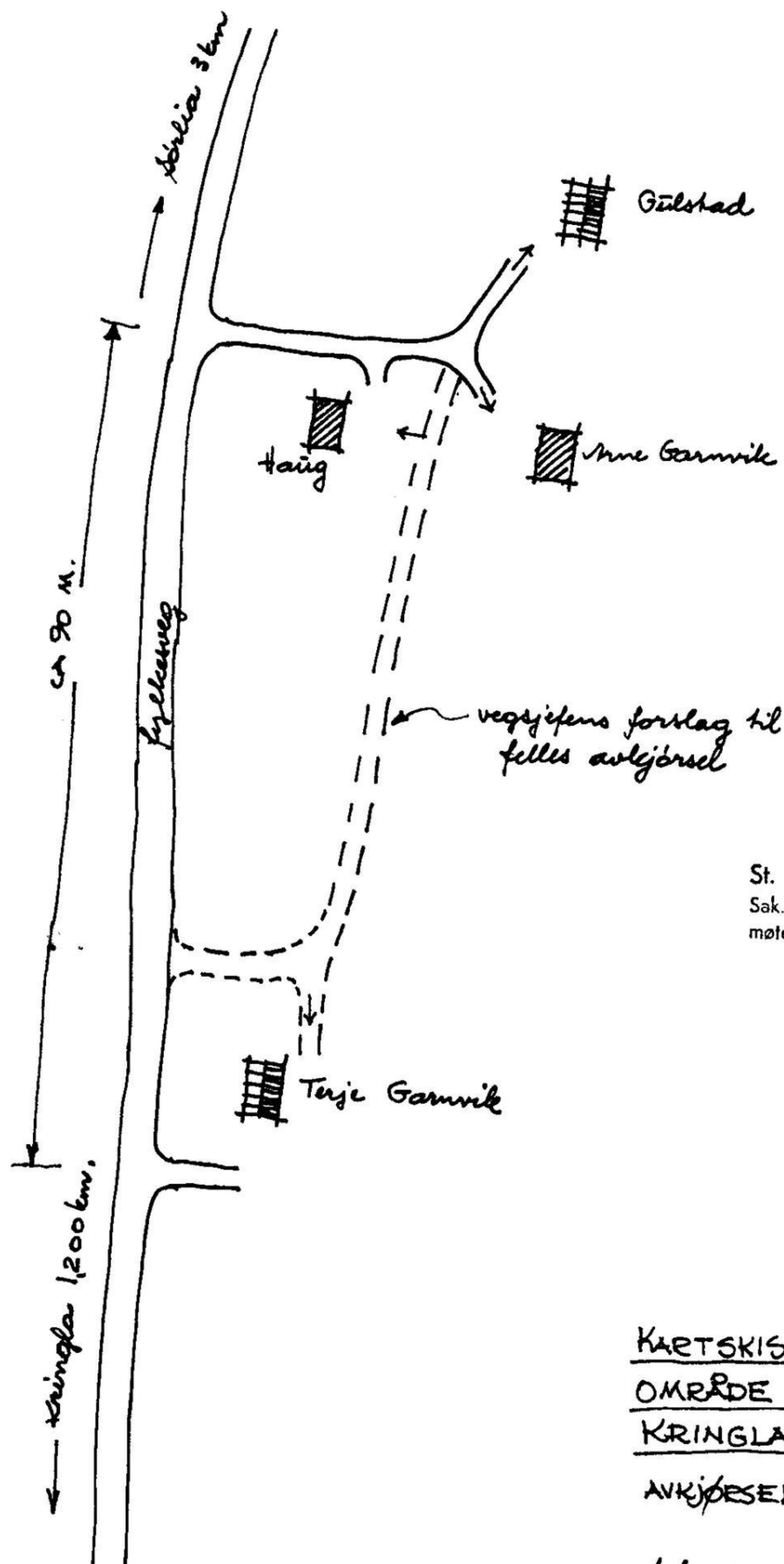
Sørli
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



NORD



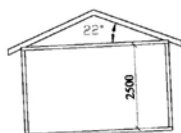
St. Bygn. råd
Sak. nr. 1005/78
møte 28.11.78

KARTSKISSE FOR
OMRÅDE VED
KRINGLA
AVKJØSELSPLAN

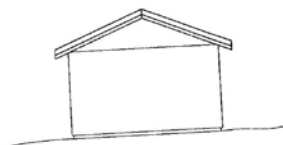
Skrevet 28.11.1978



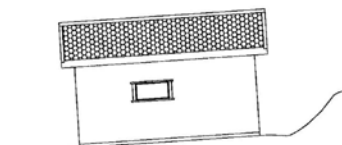
PLAN



SNITT



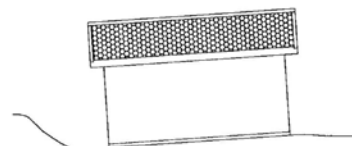
FASADE 1



FASADE 2

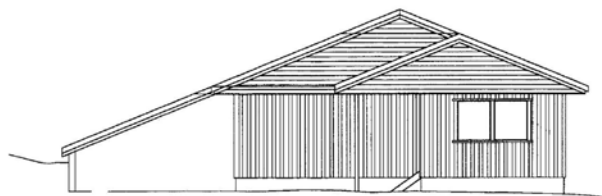


FASADE 3

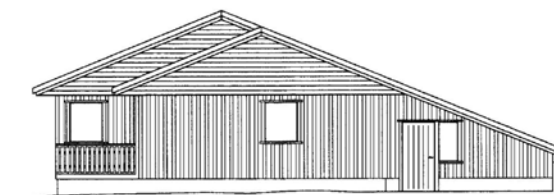


FASADE 4

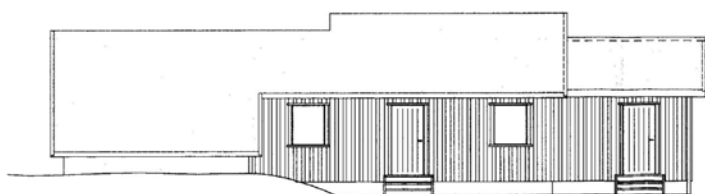
DATE:	TEGNER:	GODKJENT:	MALESTOKK:	GARASJE (18/56)	
05.04.02	E. Sjømark		1:100	ERSTATNING FOR:	ERSTATTET AV:
TILTAKEHVER:				TEGNING NR:	
Vidar Berg				XXXX - 001	
PLAN, SNITT OG FASADER		STØRRELSE:		PROSJEKT NR:	ARKIVERT:
		A3			Berg Vidar



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

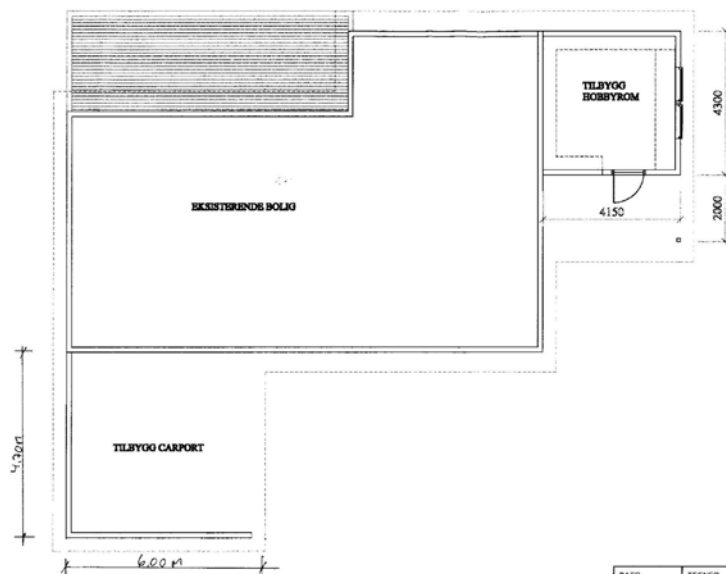


05.09.00 Teje Tangstad



STEINKJER KOMMUNE
UTVIKINGSETATEN
BRANNVESEN, HYGGESEN OG
OPPMÅLING

DATO 7.7.2000	TEGNER E. Sjømark	GODKJENT	MALESTOKK 1:100	ENEBOLIG (18/56)
TILTAKSMAKER Vidar Berg				ERSTATNING FOR ERSTATTET AV
TILBYGG, CARPORT OG HOBBYROM				TEGNING NR. FASADER - 002
GODKJENT	STØRRELSE A3	PROSJEKT NR.	ARKIVERT Berg Vidar	



050900 tegt. langedad



STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSEIEN
BRANNVERN, BYGGESAK OG
OPPMÅLING

DATE 7.7.2000	TEGNER E. Sjømark	GODKJENT	MALESTOKK 1:100	ENEBOLIG (18/56)	
TILTAKEHVER Vidar Berg				ERSTATNING FOR	ERSTATTET AV
TILBYGG, CARPORT OG HOBBYROM				TEGNING NR. PLAN - 002	
GODKJENT	STØRRELSE A3		PROSJEKT NR.	ARKIVERT Berg Vidar	



18/21

18/60

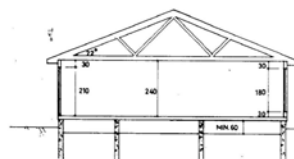
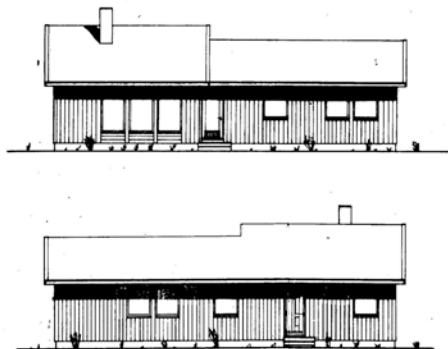
350

18/56

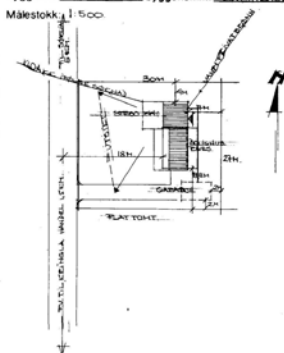
05.09.00 Teje Tangstad



STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSETATEN
BRANNVERN, BYGGESAK OG
OPPMÅLING



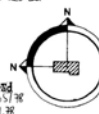
for tomt _____ vei _____ nr. _____ gnr. 2 bnr. 8
byggfelt _____ byggekomm. STEINER
Målestokk: 1:500



HUSTYPE - TØMT: FRITFLUGENDE MUS UTEN KJELLER.
BEREGNET PÅ FLAT ELLER LETT SARÅENDE TØMT.
KONSTRUKSJON - PLANLØSNING: ELEMENHUS I TRE.
FLEKSIBEL PLANLØSNING 10 I HÅSET LØNGE OG BREDE MED
FASTE VEGGER VED 840, 100, 1150 MM OG KJØKKEN.

AREALER :
 LERAREAL : 9548 M²
 BUDM : 2145 m
 NETTO AREAL : 11510 m
 BRUTTO AREAL : 12050 m

ORIENTERING : H/SET PLASSERES BEST
 SIDE MOT NORD. NORDØST ELLER ØST



HUSBANKENS REG. NR.: 055-76

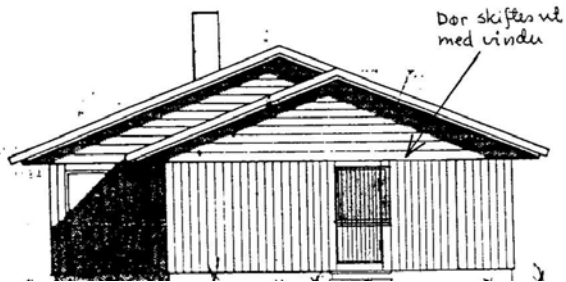
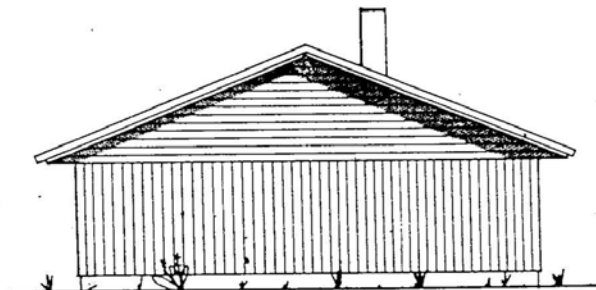
STEMPLER:

Sak. nr. 605173
 21/11 1972
 1/12 1978
 ref. Rasmussen

175A



		05290		175A	
		BYGGHERRE		BYGGEADRESSE	
		TEGN. GAERNIK		STAEDE	
		TEGN. INNH. PLAN, RASGER OG SMITT		MAL. 1:100	
				BYGGHERRE NR.	
NETT KONTAKT				ARK.	
STADT. INNH.				DATO 20 NOV. 1975	
STADT. INNH.				SIGN.	
TILPASNINGER				TEGN. NR.	
		DATE SIGN			
AS Steindler Bauindustri Takes also kopiert eller benyttet av andre uten tillatelse fra A.S. Steindler Industrien					

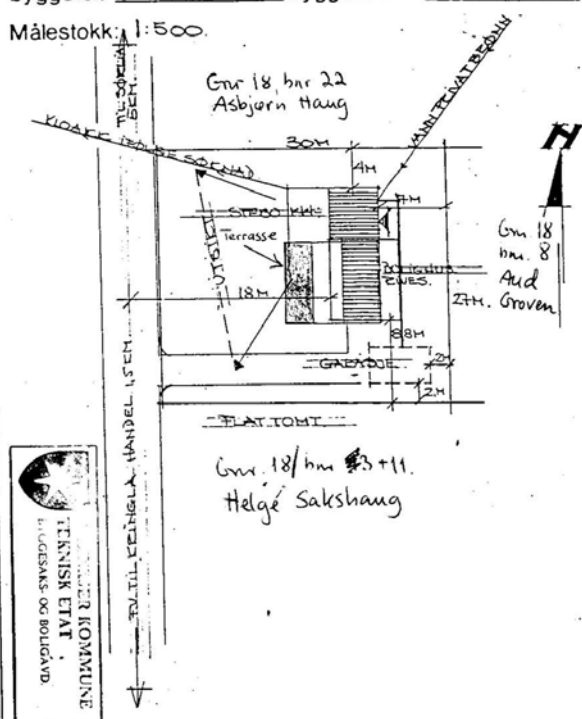


SITUASJONSPLAN:

for tomte nr. 18 bnr. 56

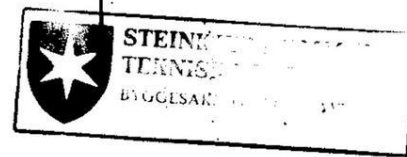
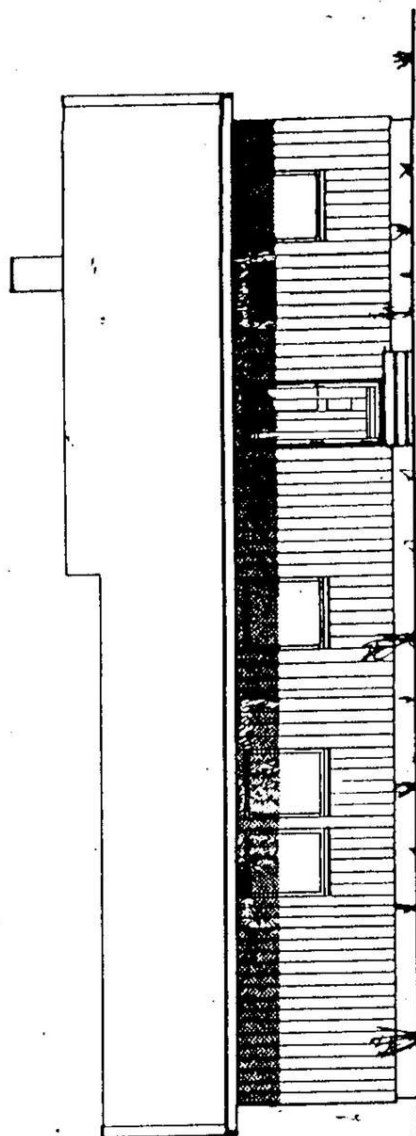
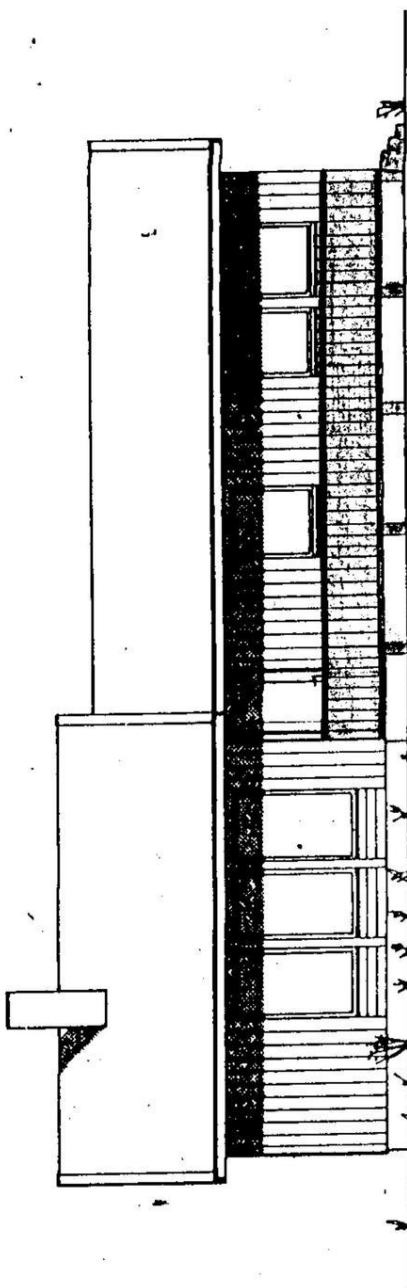
byggefelt byggekomm. STEINØY

Målestokk: 1:500



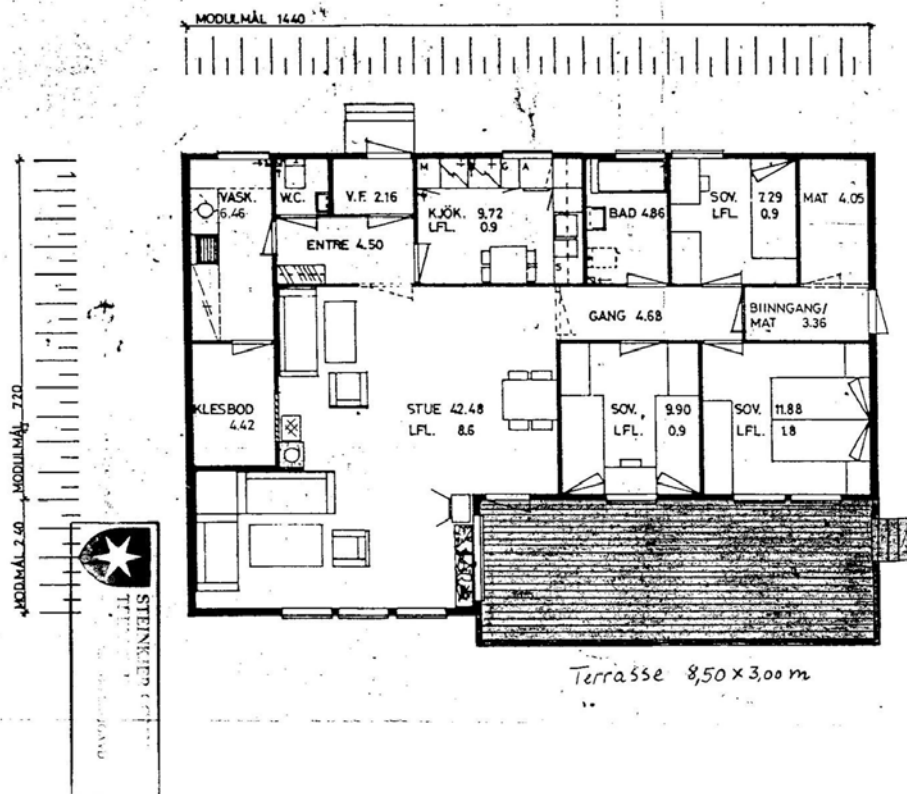
KARAKTERISTIKK:

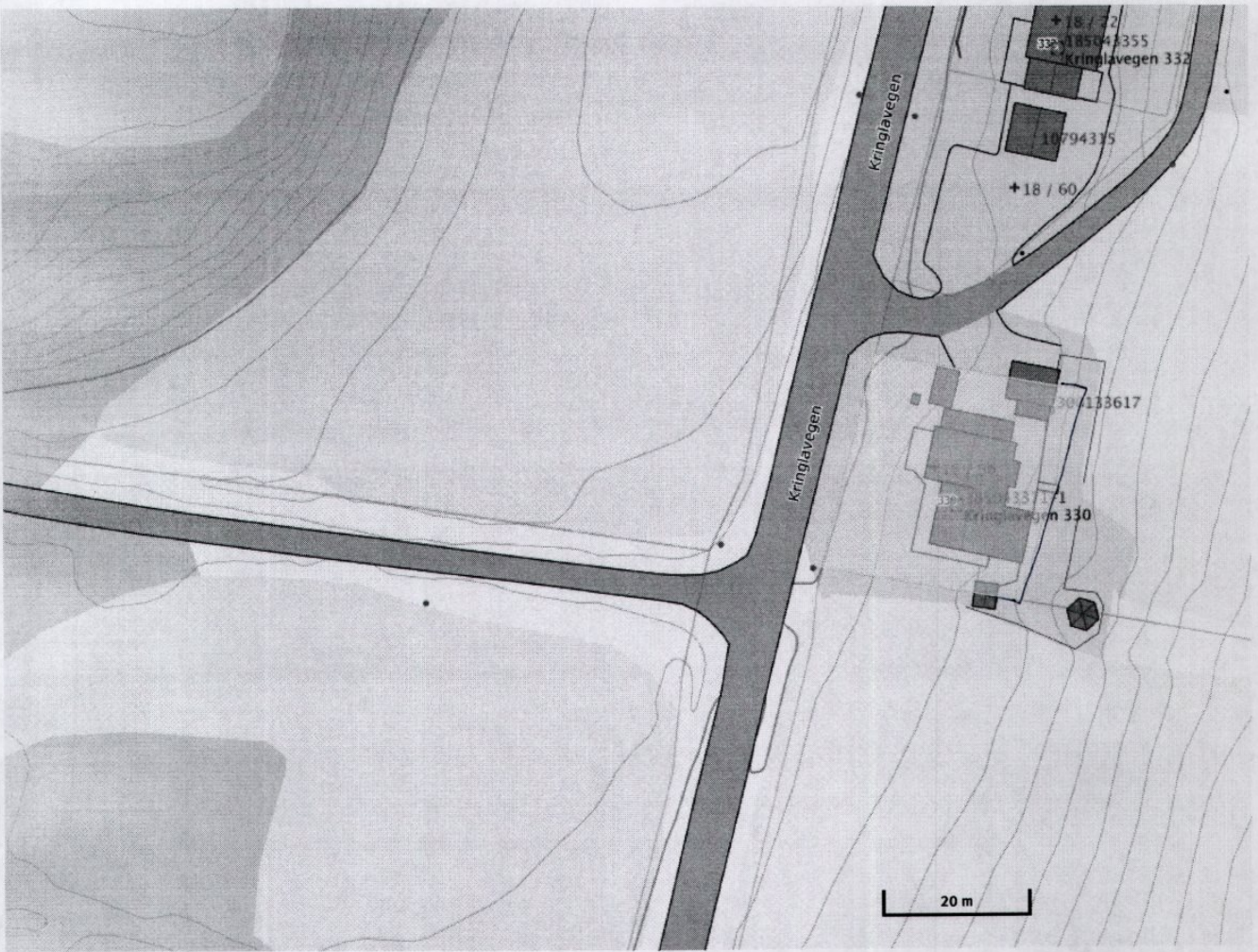
HUSTYPE - TOMT: FRITTLIGGENDE HUS UTEN KJELLER. BEREKNET PÅ FLAT ELLER LETT SKRÅNENDE TOMT.
KONSTRUKSJON - PLANLØSNING: ELEMENTHUS I TRE. FLEKSIBEL PLANLØSNING 3M I HUSETS LENGDE OG BREDDER. MED FASTE VEGGER VED BÅD, WC, VASKEROM OG KJØKKEN.



Gnr. 18
Bnr. 56

Gnr. 18
Bur. 56



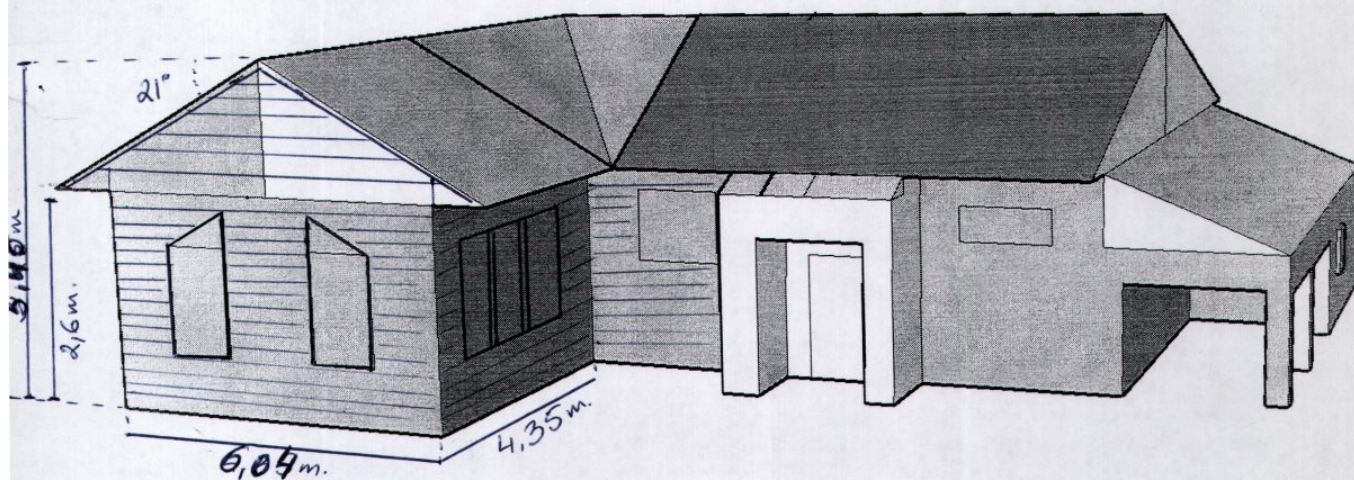
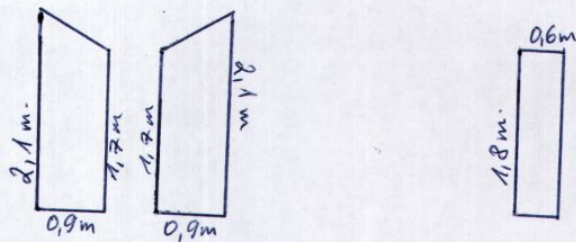


MOTTATT

9 JUL 2020

Tilbygg (Stua Nr 2)

Vinduer



lengde 6,04m.

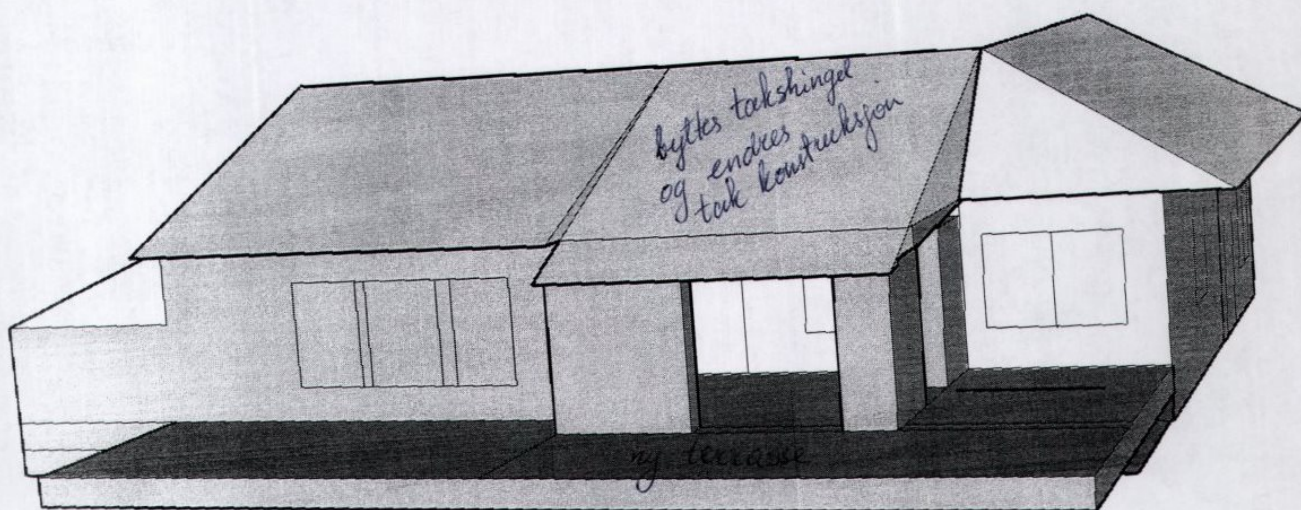
bredde 4,35m.

stua Nr. 2

MOTTATT

9 JUL 2020

Grønnmur skal ikke endres!



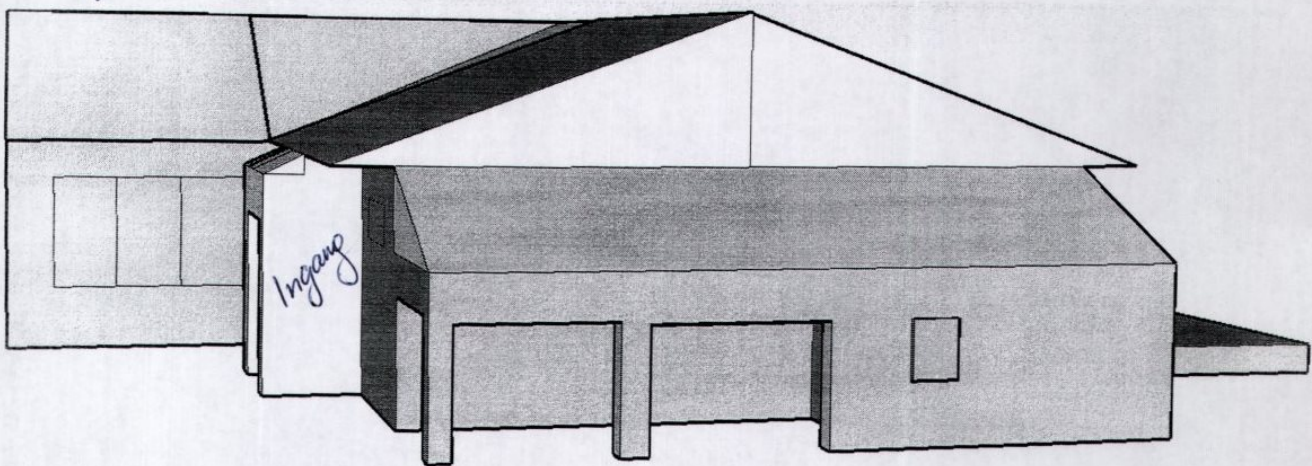
Vinterhage rives.

Legges større terrasse med tak.

MOTTATT

9 JUL 2020

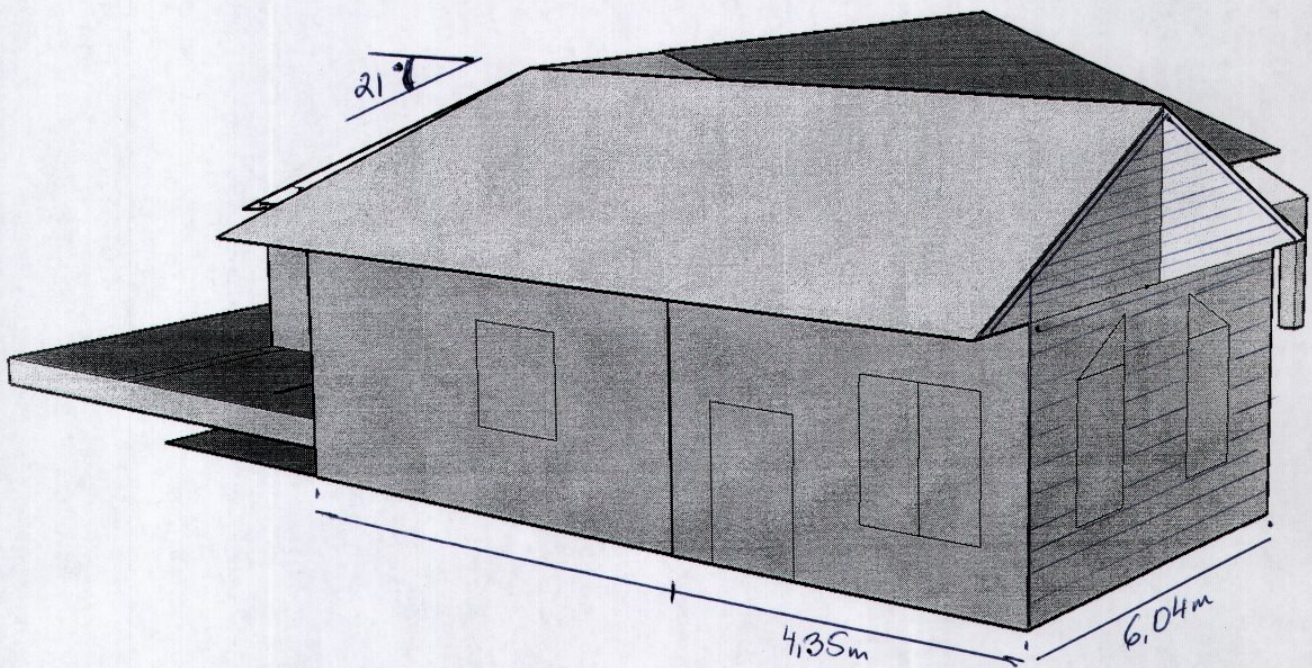
stua Nr. 2
↓



MOTTATT'

9 JUL 2020

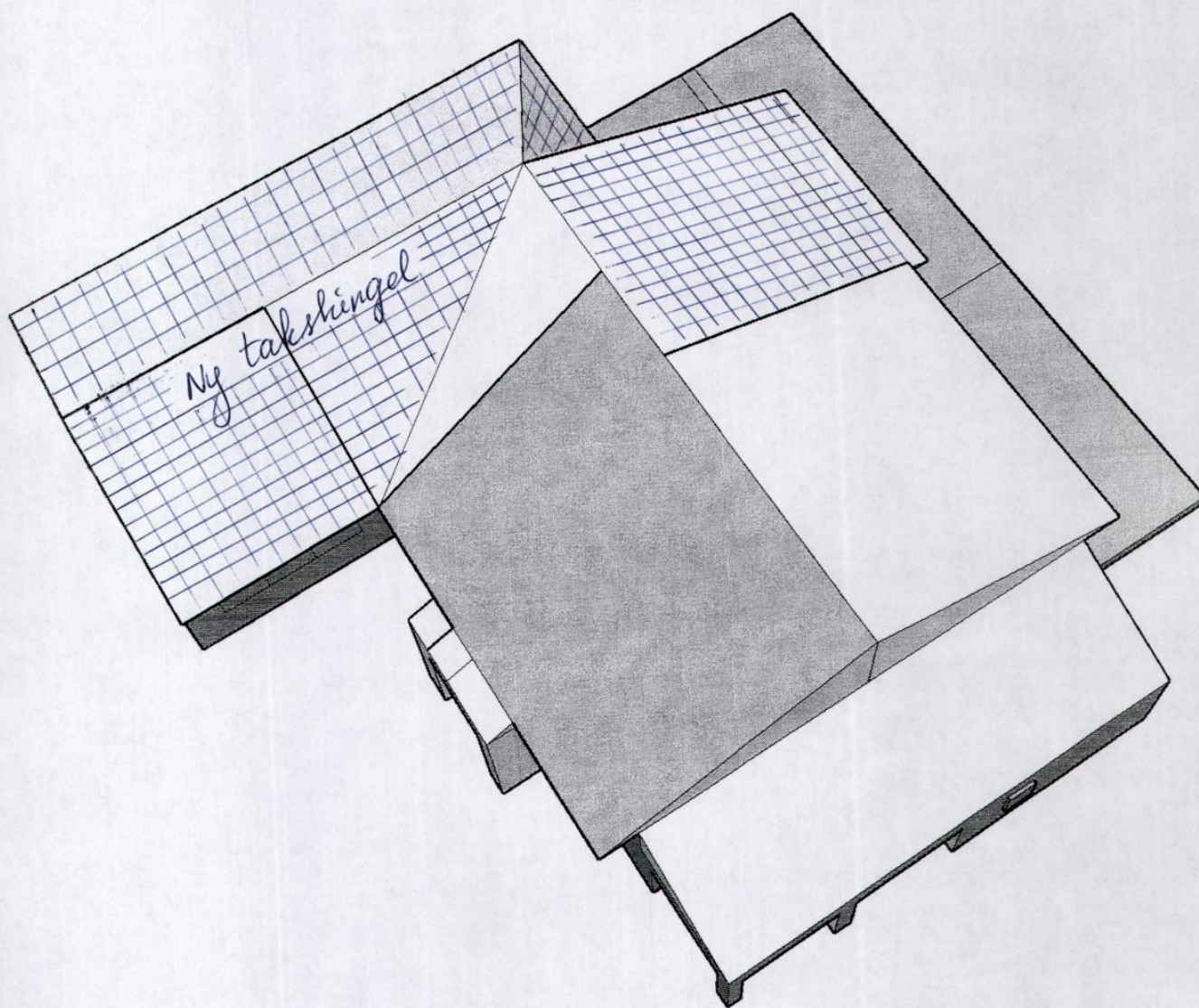
Tilbygg (stua Nr. 2)



MOTTATT

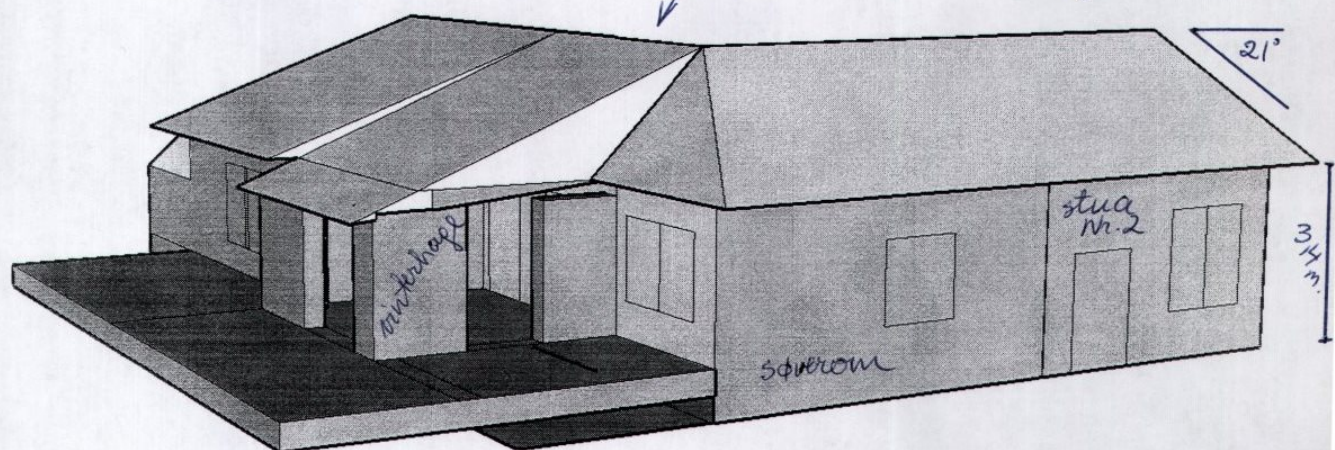
9 JUL 2020

Tak
(Tilbygg Stua Nr 2 og vinterhage)



MOTTATT
9 JUL 2020

Tilbygg (stua Nr 2 og vinterhage)



NOTTATT.

9 JUL 2020

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 2748/80
JTE/V

Terje Garnvik
Kringla

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for enebolig på Kringla.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 21.5.80
hvor De selv var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Det må legges plast over grunn i ikke utgr. kjeller.
Inngangstrapp mangler.
Planering på tomte gjenstår.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Tatt i bruk i mai 1980.

Byggearbeidet ble igangsatt i oktober 1979.

Steinkjer, den 22.5.80

Ulf Rossen
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: Kjell Hellem
Lundflata, her.



STEINKJER KOMMUNE
Brannvern- og byggesaksavdelingen

Vidar Berg
Kringla

7711 STEINKJER

Vår ref:
02/01781-2/OVE

Arkiv
18/56

Deres ref:

Dato:
29.04.02

Godkjent melding om oppføring av garasje

Gnr.: 18	Bnr.: 56	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Kringla, 7711 STEINKJER
Tiltakshaver: Vidar Berg				
Tiltakets art: Nybygg		Bruksareal i m ² 22 m2		Byggets art: Garasje

Det vises til melding om tiltak, mottatt 11.04.02 av brannvern- og byggesaksavdelingen. Bygningsmyndigheten har ingen merknader til meldingen. Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86a.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket. For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

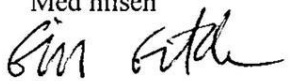
Geir Gilde
brann- og bygningssjef

Odd Vengstad
avd.ingeniør

Vedlegg: Tegninger, fakturagrunnlag/giroblankett

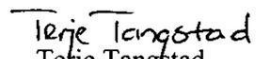
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde

bygnings- og oppmålingssjef



Terje Tangstad
Terje Tangstad
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett
Tegninger



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Vidar Berg
Kringla

7711 STEINKJER

Vår ref:
00/04094-2/TMT

Arkiv
18/56

Deres ref:

Dato:
05.09.00

Godkjent melding om tilbygg til bolig

Gnr.: 18	Bnr.: 56	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Kringla, 7711 STEINKJER
Tiltakshaver: Vidar Berg				
Tiltakets art: Mindre byggarb		Bruksareal i m ² 16 m2		Byggets art: Tilbygg bolig

Det vises til melding mottatt 21.08.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

Øvrige opplysninger:

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Karstein Sjølien
Kringla
7700 STEINKJER

Vår ref.
9200753/L42/JTE

Reg.nr.
92003264

Dato
01.06.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN VESTLI, GNR. 18, BNR. 56**

Det vises til melding vedrørende fasadeendring og veranda,
mottatt av byggesaks- og boligavdelingen 25.05.92.

Byggesaks- og boligavdelingen har ingen merknad til det arbeid
som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og
byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller
nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse.
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe
slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 500,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrím Bremset
Hallgrím Bremset
bygningssjef

Jon Th. Eriksen
Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

6319/78

UR/gø

Terje Garnvik
c/O Håkon Eriksen
Rannem
7700 Steinkjer

Enebolig på parsell av Frøsethaugen.

Deres byggemelding datert 27.6.78 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer bygningsråds møte 28.november 1978 (sak 1005/78), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Vegsjefens godkjenning av avkjørsel må foreligge før byggestart.
2. For saniteranlegget og utvendige ledninger vises til utslippstillatelse og til byingeniørens skriv av 25.10.78.
3. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.

Merknad:

Garasje må anmeldes senere, når bygging blir aktuell.
Den må ha takform, tekking og utvendig panel som bolig".

De bes gi beskjed hertil for utstikking og kontroll.

,/. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 1.desember 1978

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Innskog A/S



Kazimieras Streleckis
Kringlavegen 330

7711 Steinkjer

Vår ref.:
2020/10305-35805/2020/ODDVEN1

Deres ref.:

Dato:
02.09.2020

Kazimieras Streleckis - Kringlavegen 330 - 18/56 - Tillatelse til rehabilitering av bolig

Det vises til mottatt søknad om rehabilitering av bolig beliggende på eiendommen Kringlavegen 330, gnr. 18, bnr. 56.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune fatter følgende

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20 – 2 (*søknadsplikt*) og § 20 – 4 (*tiltak som kan forestås av tiltakshaver*) gis det tillatelse til riving, oppføring av tilbygg og rehabilitering av eksisterende bolig beliggende på eiendommen Kringlavegen 330, gnr. 18, bnr. 56

Tillatelsen gis på følgende vilkår

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

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 5.520.

Orientering om klageadgang

Vedtaket 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.

Saksopplysninger

Tiltak

Tiltakshaver har i søknaden gitt følgende beskrivelse av omsøkte tiltak: Deler av bygningen rives, nytt tilbygg oppføres på samme grunnmur. I tillegg planlegges det å endre takkonstruksjonen, skifte vinduer med endret form og størrelse, og en generell fasadeendring.

Planstatus

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, planformål landbruks-, natur- og friluftsområde med tillatt spredt boligbebyggelse.

Tegninger

Situasjonsplan, mottatt 09. juli 2020.

2 stk. fasade-tegninger tilbygg stue nr. 2, mottatt 09. juli 2020.

Fasadetegning tilbygg stue nr. 2 og vinterhage, mottatt 09. juli 2020.

Takplan tilbygg stue nr. 2 og vinterhage, mottatt 09. juli 2020.

Fasade-tegning tilbygg stue, med målsatt plan-tegning og vindus-tegning, mottatt 09. juli 2020.

Fasadetegning av vinterhage som rives, som erstattes med en terrasse med takoverbygg, mottatt 09. juli 2020.

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling for tiltaket i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven § 21-3.

Saksvurdering**Dokumentasjon i søknaden**

Bygningsmyndigheten vurderer at dokumentasjonen i søknad gir de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan behandle søknaden etter plan- og bygningsloven.

Plansituasjon

Tiltaket er sammenholdt med gjeldende arealplan, og det er ikke funnet fravik fra plangrunnlaget.

Naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Tiltaket er sjekket opp mot kartgrunnlag og databaser som omhandler arter, naturmiljø og biologisk mangfold. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil påvirke eller komme i konflikt med naturmangfold. Hensynet til naturmangfoldloven er vurdert å være ivaretatt.

Gebyr

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ.

Det skal betales gebyrregulativets minste gebyr kr. 5.520.

Andre opplysninger**Bortfall av tillatelse**

Tillatelsen opphører hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år eller hvis arbeidene innstilles lengre enn 2 år (jf. pbl. § 21-9)

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest søkes på eget skjema og sendes inn til kommunen. Før ferdigattest kan bli gitt, må gjennomføringsplan være innsendt til kommunen. Til opplysning skal tiltaket ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig e.f.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 18

Bnr: 56

Adresse: Kringlavegen 330

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 994,15	Basert på reg. bruksareal	127 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 570,00		
SUM eks. mva.	Kr.	8 017,15		
15% mva.	Kr.	1 202,57	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		9 219,72		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 505,00		
25% mva.	Kr.	876,25		
SUM inkl. mva.		4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 028,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	17 628,97	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	56	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kringlavegen 330, 7711 STEINKJER						
Dato:	22.08.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	27.01.2015	
Merknader:		



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kringlavegen 330, 7711 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

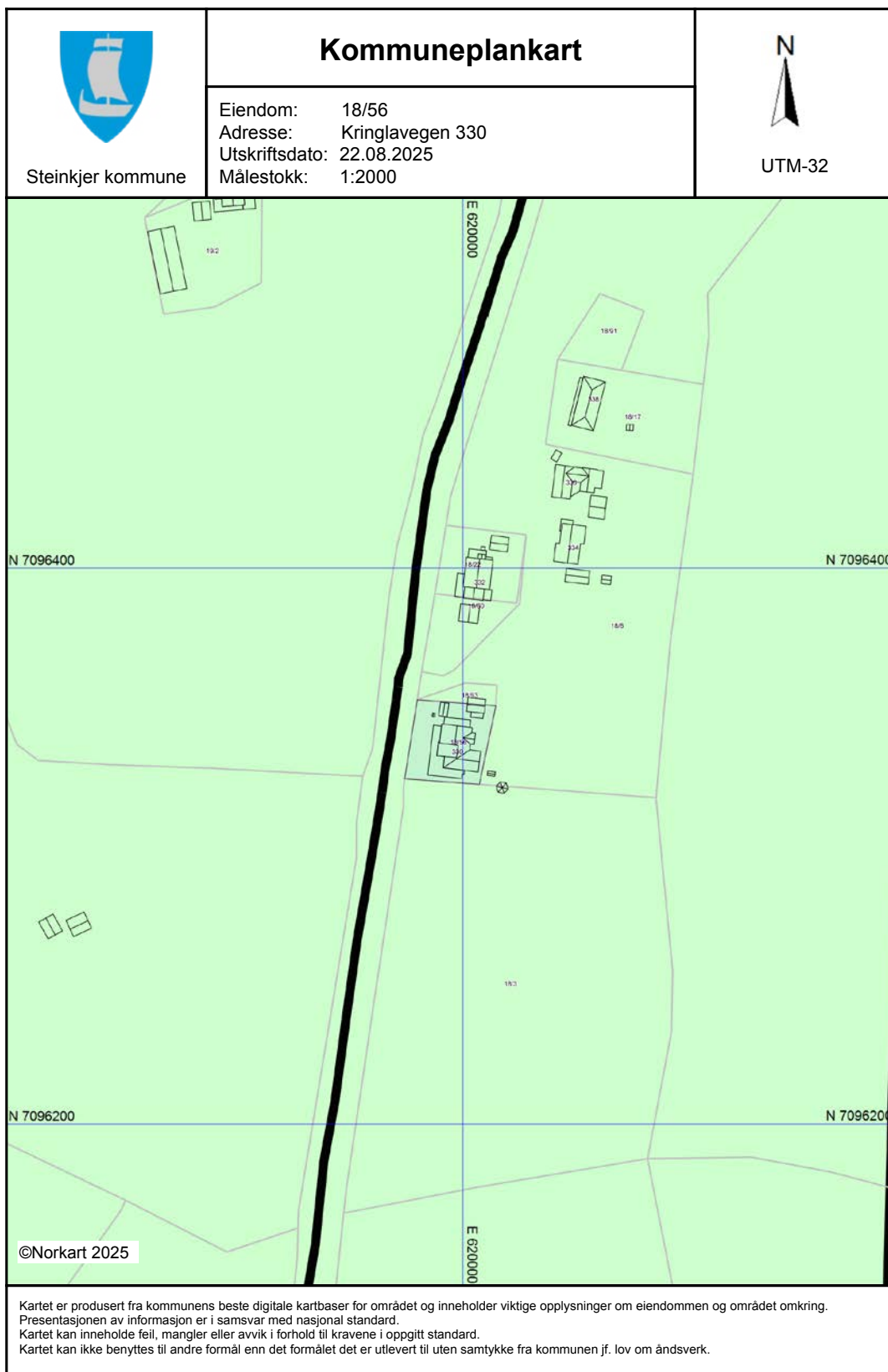
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 794 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

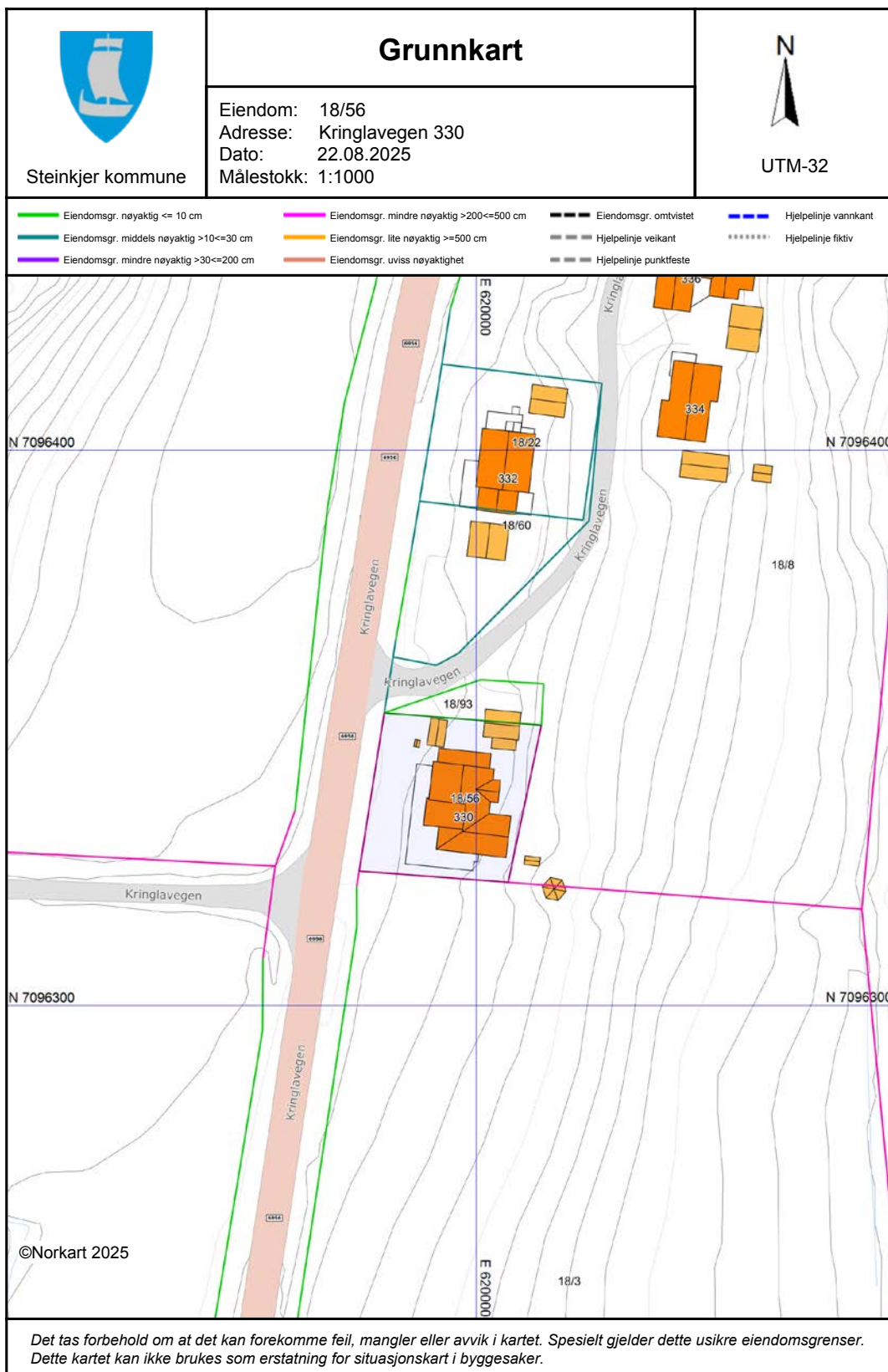
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåvære
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Planens begrensning
 -  Grense for arealformål
 -  Samleveg - nåværende





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kringlavegen 330
7711 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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