

aktiv.



Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER

Sørli - Enderekkehus med
gjennomgående god standard.
Fantastisk utsikt ! Sen kveldssol.
Romslig gårds plass



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 975 000,-
Omkostn.: Kr 75 760,-
Total ink omk.: Kr 3 050 760,-
Selger: Frank Asmund Bragstad

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 132/139 kvm
Tomtstr.: 405.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 316
Oppdragsnr.: 1708260099

Sørليا - Enderekkehus med gjennomgående god standard. Fantastisk utsikt ! Sen kveldssol

Enderekkehus med attraktiv beliggenhet i Sørليا

Flott, vid utsikt

Gjennomgående god standard

Parkering på egen tomt

Sen kveldssol

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Energiattest	77
Kommunaleavgifter	82
Eiendomsskatt	84
Kommunaltilknytning	85
Feierapport	86
El-rapport tensio	87
Matrikkelrapport	88
Ferdigattest	90
Bygningsskisser	92
Planopplysninger	97
Kart	98
Tinglyste erklæringer	102
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 139 kvm

TBA: 57 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Vindfang, toalettrom, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

30 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det som på tegning er et kott i underetasjen er nå tatt i bruk som deler av vaskerommet og badet. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Bod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

405.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Ikke mottatt info fra grunneier enda, dette legges inn i salgsoppgaven når vi mottar dette.

Grunneier/bortfester:

Årlig festeavgift:

Regulering av festeavgift:

Neste regulering av festeavgift:

Festekontrakten utløper

Forkjøpsrett:

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier:

Festekontrakten utløper i xxxx. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra 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 i Sørliå, ca. 3,5 km sør for Steinkjer sentrum. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Det er gangavstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg, noe som gjør området praktisk og familievennlig. Lø skole ligger 1,3 km unna, og Steinkjer ungdomsskole er 4,8 km fra eiendommen. For de yngre barna er Lø barnehage kun 1,4 km unna, mens Kringla friluftsbarnhage ligger 3,4 km unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Sannan og Rema 1000 Sørsia er tilgjengelige innen 5 minutters kjøring, og AMFI Steinkjer kjøpesenter ligger også i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Øvre Sørliveg bussholdeplass kun 1 minuttsgang fra eiendommen og Steinkjer stasjon 5 minutter unna med bil.

Området er kjent for sin nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter og lite trafikk, noe som gir en rolig og trygg atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 1971. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, og fundamentene er ikke synlige. Grunnmuren er av betong. Dreneringen er i hovedsak fra 2019 på boligens øvre side mot gårdsplass og mot sør, hvor grunnmuren også ble isolert med XPS. Øvrig drenering er fra byggeåret. Det er etablert forstøtningsmurer av betongstein. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning. Gesims mot sør fikk ny vindspærre og bordkledning i 2012, og veggen mot vest ble etterisolert og fikk ny kledning i 2015.

Takkonstruksjonen består av gittertakstoler og er igjenkledd. Taket er tekket med papp, en tekking fra 2012. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt ett vindu med koblet glass fra byggeåret. De fleste vinduene ble skiftet i 2015. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, og en malt ytterdør i underetasjen. Eiendommen har en balkong i impregnert trevirke og en utvendig trapp i samme materiale. Det er også etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Det er etablert en enkel bod på eiendommen. Boden har bjelkelag i tre med tregulv, og vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Taket er et pulttak tekket med papp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis registrert værslitt og oppspekket kledning, samt noe malingsavskallinger.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Vindu med kobla glass fra byggeår, og vinduer mot øst i 1. etasje er værslitte. Et soveromsvindu i underetasjen er tilsølt med fugeskumrester på karm.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er avvik: Dørterskel på samme dør er sprukket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Markterrasse på nedsiden av boligen

Avvik: Det er avvik: Det registreres noe misfarging av terrassebord, samt på rekkverk er det ne misfarging og malingsavskallinger.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik: Det registreres stedvis noe bruksslitasje på overflater. To fliser over kjøkkenbenk er sprukket.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det registreres knirk og noe mindre bevegelse i bjelkelaget ca midt på stuen.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det registreres noe saltutslag, og det måles svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

- Innvendig > Innvendige dører

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

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik: Det er opplyst i egenerlæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere. Det er ikke registrert i det siste.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Det registreres misfarging/svertesopp i mykfuger i overgan vegg/gulv i dusjsonen.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det er ikke brukt fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater i våtsoner.

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Gulvbelegg er avsluttet for lavt på rørgjennomføringer i gulv. Belegget skal gå minst 25 mm opp på rørføringer som går gjennom gulvet. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, og kan resultere i påfølgende fuktskader.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er avvik: Eier informerte om at enkelte vannledninger kan fryse ved lengre ekstreme kuldeperioder. Dette gjelder kun ved et bestemt område på skjulte vannledninger som går i vegg på vaskerom.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet funksjonstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik: Deler av dreneringen er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Det er ikke etablert grunnmursplast, men det er etablert perymate xps grunnmursplater med drenerende spor. Dette bidrar til å redusere fuktpåkjenningen på grunnmuren. Det er ikke etablert tetting/beslag over disse platene, og fukt kan ved regnvær komme inn bak platene. Søk med kapasitiv fuktmåler viser svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i underetasjen.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er en liten skjevhet i øverste rekke av støttemuren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 24.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Firmanavn: Fuglesang og Dahl (2018), Fuglesang og Dahl/Rørmann (2019), Rørmann (2018). Ufaglært: Min bror (2018), Selger (2019, 2018).

Beskrivelse: Nytt bad, utvidet det originale badet litt slik at dusjen nå er tatt med av et areal som tidligere var vaskerom. Nytt vaskerom, de ordnet med stenderverk, kledde inn el og avløp i tak, la og støpte ned varmekabler, alt av el-arbeid. Nytt toalett og servant på toalettet i hovedetasje.

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

Firmanavn: Fuglesang og Dahl (2018, 2019).

Beskrivelse: Ved arbeidet på både vaskerom og badet ble det byttet sluker. Ny øvredel av avløp så langt de fikk grevd seg ned. Membran ble smurt på veggene på badet, langt utenfor dusjsonen, samt på gulv.

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

Beskrivelse: Vannet på badet nede og kjøkkenet kan fryse når det er svært kaldt over tid. Dette ble hverken værre eller bedre da rør ble byttet.

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

Firmanavn: Grande (2012), Murervenn (2019), O.E.Kne (2019). Ufaglært: Selger (2012, 2015, 2019, 2012, 2019, 2020).

Beskrivelse: Nytt tak og takhatter. Skiftet bordkledning og vindsperre på gesims på sørveggen. Etterisolerte vestveggen med 15cm, byttet alle vinduer og dører (unntatt to på østveggen). Fjernet gamle beslag på vest og sør vegg. Støpte igjen vinduer på østveggen, gravde bort gammel masse og la ny drenerør. Satte opp stor markterrasse og snekret platting på gårdsplassen. Satte opp bod på gårdsplassen.

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

Firmanavn: Ufaglært: Selger (2020).

Beskrivelse: Ny bod på gårdsplassen, satt opp av selger.

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

Firmanavn: Odd Einar Kne (2019). Ufaglært: Selger (2019).

Beskrivelse: Saltutslag på mur i kjellerrom på østveggen.

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

Firmanavn: Odd Einar Kne (2019). Ufaglært: Selger (2019).

Beskrivelse: Saltutslag på mur i kjellerrom på østveggen.

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

Firmanavn: Odd Einar Kne (2019). Ufaglært: Selger (2019).

Beskrivelse: Skiftet drenerende masse inne ved huset og drenerøret i bunnen. Satte på xps grunnmursplater som både holder vann unna og isolerer.

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

Firmanavn: Rentokil (2025).

Beskrivelse: Oppdaget sjeggkre/sølvkre på badet nede. Ble meldt inn som sak til forsikringsselskapet og lagt ut gift av skadedyrtrydder. Hadde én mus i 2025, ingen skade på noe.

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

Firmanavn: Rørmann/Fuglesang og Dahl/Kne (2018).

Beskrivelse: Nytt bad, nytt vaskerom og ny gårdsplass.

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

Firmanavn: Ukjent (2009).

Beskrivelse: Ble satt inn varmpumpe, luft til luft, i 2009 eller 2010.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Selger (2012).

Beskrivelse: Satte inn ny ovn selv, hadde vært fyringsforbud pga manglende feiing i 17-18 år, så vi fikk brannvesenet til å komme å se over pipen og fikk fjernet fyringsforbudet.

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

Firmanavn: Enor (2011), Nte (2011), Semi elektro (2021).

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap, alle kurser og nye hovedsikringer. Ny 3fas kabel inn til huset fra boks i gaten. Satte inn en ny 10amp kurs til utvendig stikk på bod.

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

Firmanavn: Fuglesang og Dahl (2019).

Beskrivelse: Ble ordnet nytt vaskerom i et rom under terreng.

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

Beskrivelse: Har tidligere prospekt på huset utarbeidet av bolig eiendom.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Firmanavn: Ufaglært: Selger (2020).

Beskrivelse: Ny bod på gårdsplassen.

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

Firmanavn: Ufaglært: Selger (2011, 2018).

Beskrivelse: Nytt kjøkken ble montert 2011. Veggen mot stuen ble tatt bort. Byttet til ny benkeplate, formtilpasset med nedfelt ny vask og nytt blandebatteri. Flislagt mellom over og underskap.

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

Beskrivelse: Integreert oppvaskmaskin på kjøkkenet synger på siste vers og vasker med varmtvann bare av og til. Varmepumpe fungerer fint, men den er gammel og har vært uten service i mange år.

Informasjon hentet fra egenerklærings skjema til selger datert 22.04.2026, for mere utfyllende info se egenerklæringen vedlagt i salgsoppgaven

Innhold

Underetasje:

BRA-i 66 kvm: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 66 kvm: Vindfang, toalettrom, soverom og stue/kjøkken

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 7 kvm: Bod

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og betong.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder. To fliser over kjøkkenbenk er sprukket.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Stakeluke på vaskerom.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018.

- Andre VVS-installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2009.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 24.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Satte inn en ny 10amp kurs til utvendig stikk på bod. Denne er godkjent for elbillading med chuko (nødlader). Arbeid utført av Semi elektro.

2020:

- Det ble satt opp en bod på gårdsplassen. Egeninnsats.

2019:

- Nytt vaskerom, de ordnet med stenderverk, kledde inn el og avløp i tak, la og støpte ned varmekabler, alt av el-arbeid. Flyttet vanninntak, ordnet nytt sluk og vann til springen. Satte inn ny varmtvannsbereder. Nytt rørsystem i hele huset, rør i rør. Arbeid utført av Fuglesang og Dahl, Rørmann og som egeninnsats.
- En murervenn eier støpte igjen vinduene som var helt nede ved bakken på østveggen mot gårds plass. Gravde bort gammel masse og la ny drenerør. La på xps isolasjonsplater under bakkenivået fra gårds plass og helt ned under bankett. O.E.Kne kom med ny masse og fyllte opp innmed husveggen for god drenering, de forhøyet også gårdplassnivået med en meter ca. Kjøpte asak ministøttemur og satte opp mot nabogårdplass og i 3 høyder ned mot plen. Det er brukt jordarmeringsnett bak steinen i flere høyder og langt innover gårdsplassen.
- Etablerte platting på gårdsplassen. Egeninnsats.
- Etablerte en Asak ministøttemur mot naboen.

2018:

- Nytt bad, utvidet det originale badet litt slik at dusjen nå er tatt med av et areal som tidligere var vaskerom. Alt utført av Fuglesang som hadde hovedentreprise og styrte hvem og hva som ble gjort.
- Unntak er gulvkablene som ble støpt ned, bror til eier la kablene og ordnet alt med de, han har fagbrev men det var en "vennetjeneste". I ettertid har tensio hatt elsjekk her og godkjent alt.
- Nytt toalett og ny servant på toalettrommet. Arbeid utført av Rørmann.
- Baderomsplater på toalettrom lagt som egeninnsats.
- Kjøkken: Byttet til ny benkeplate som ble lettere og holde ren. Formtilpasset og med nedfelt ny vask og nytt blandebatteri. Ble også flislagt mellom over og underskap samtidig.

2015:

- Etterisolerte vestveggen med 15cm, så det er nå 25cm isolasjon. Byttet alle vinduer og alle dører (bortsett fra de to vinduene som står på østveggen, de var av litt nyere dato så de fikk stå videre.) Ny vindsperre på vest og sør vegg. Fjernet de gamle beslagene som var midt på veggen på vest og sør vegg (huset var satt opp som modulhus) så den nye kledningen går nå helt fra tak og ned til mur uten beslag midt på. Utført av ufaglært.

2012:

- Monterte ny vedovn. Egeninnsats.
- Ny taktekking og nye beslag på tak. Arbeid utført av Grande entreprenør.
- Skiftet bordkledning og vindspærre på gesims på sørveggen. Nye beslag hele vegen rundt på taket og ny takrenner og nedløpsrør. Utført av ufaglært.
- Etablerte stor markterrasse på nedsiden av boligen. Utført av ufaglært.

2011:

- Skiftet sikringsskap, alle kurser og nye hovedsikringer. Arbeid utført av Enor.
- Ny 3fas kabel inn til boligen fra boks i gaten. Utført av NTE.
- Nytt kjøkken ble montert 2011. Da ble også veggen mot stuen tatt bort, så den er åpnet mot stuen.

2009:

- Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Parkering

På egen gårds plass

Radonmåling

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

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 24.02.2023 - ingen merknad

Siste feiing: 07.05.24 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 16.11.21
Neste tilsyn: 2026. Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg. Ett ildsted er registrert på skorsteinen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 975 000

Omkostninger kjøper

2 975 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 370 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

75 760 (Omkostninger totalt)

87 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 050 760 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 062 660 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 065 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 579 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp 3 407,20 kr

Eiendomsskatt 6 827,69 kr

Feste 1 085,56 kr

Renovasjon 4 381,20 kr

Vann 2 877,78 kr

Sum 18 579,43 kr

Eiendomsskatt

Kr 6 828 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 680 316 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 721 264 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 316 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:

5006/96/316:

26.10.1971 - Dokumentnr: 5188 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 197

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.04.2026 - Dokumentnr: 438455 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder framfeste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

15.09.1969 - Dokumentnr: 4194 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 10,914

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

15.09.1969 - Dokumentnr: 4194 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 10,914

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

26.10.1971 - Dokumentnr: 5188 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 197
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.10.1971 - Dokumentnr: 5173 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:96 Bnr:303

01.01.2018 - Dokumentnr: 119736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:316

01.01.2020 - Dokumentnr: 422185 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:316

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for "rekkehus ved Øvre Sørliveg", datert 21.04.1970.
Det foreligger ferdigattest for "rekkehus i Sørليا", datert 15.07.1971.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018.
Delareal 412 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 83 825

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

05.05.2026









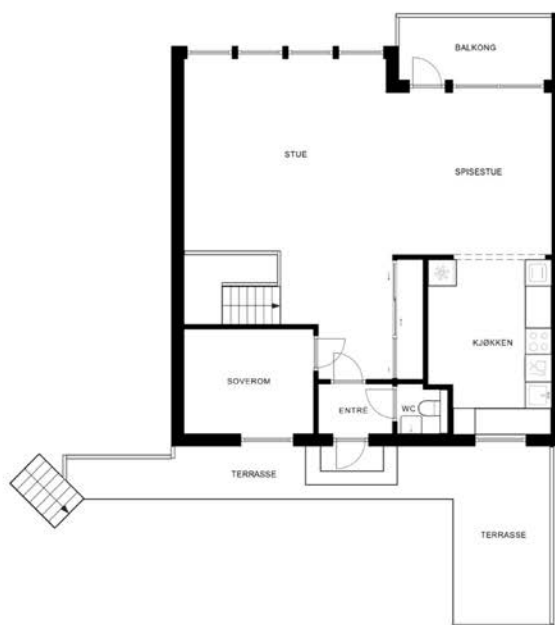








Plantegning

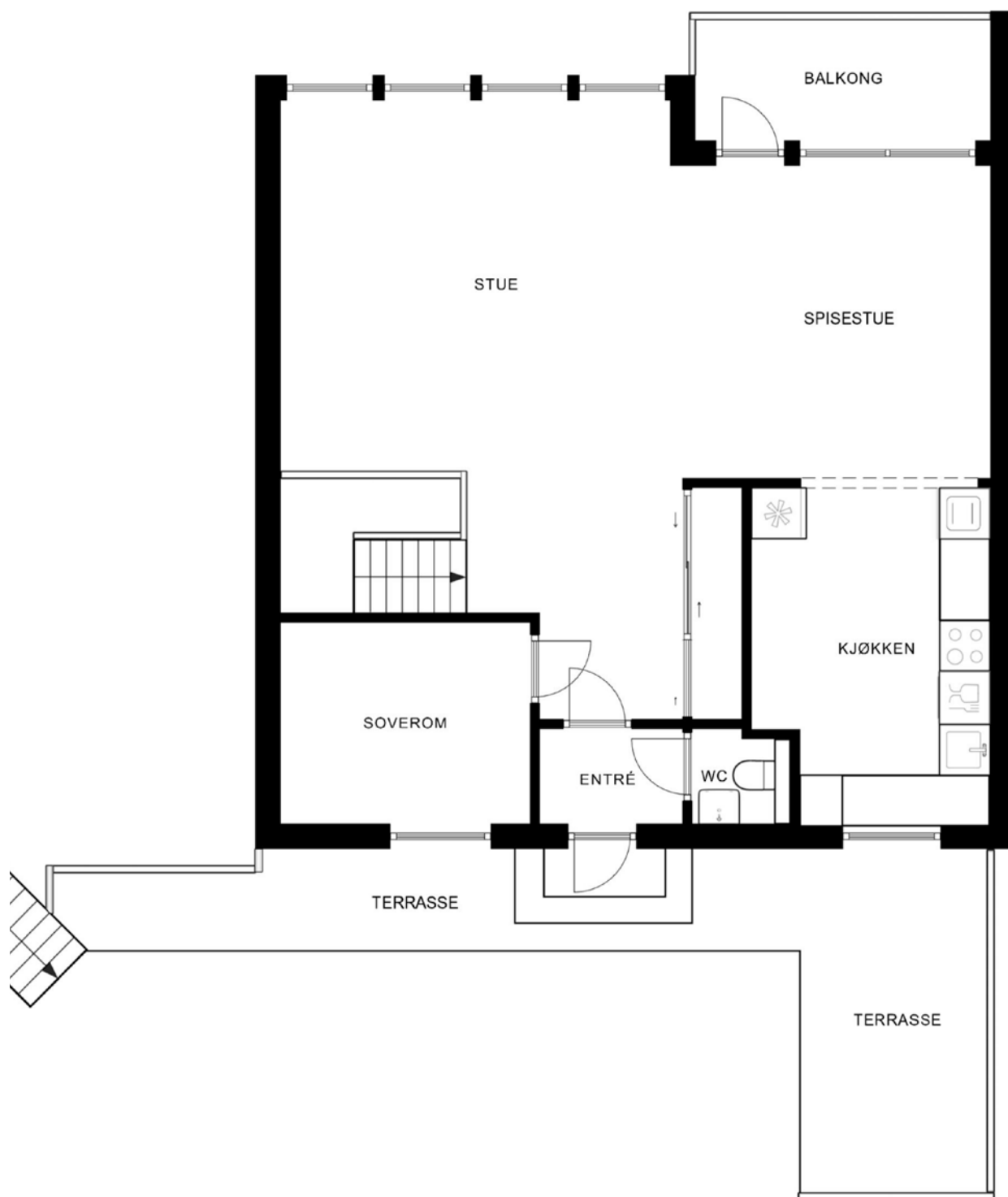


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

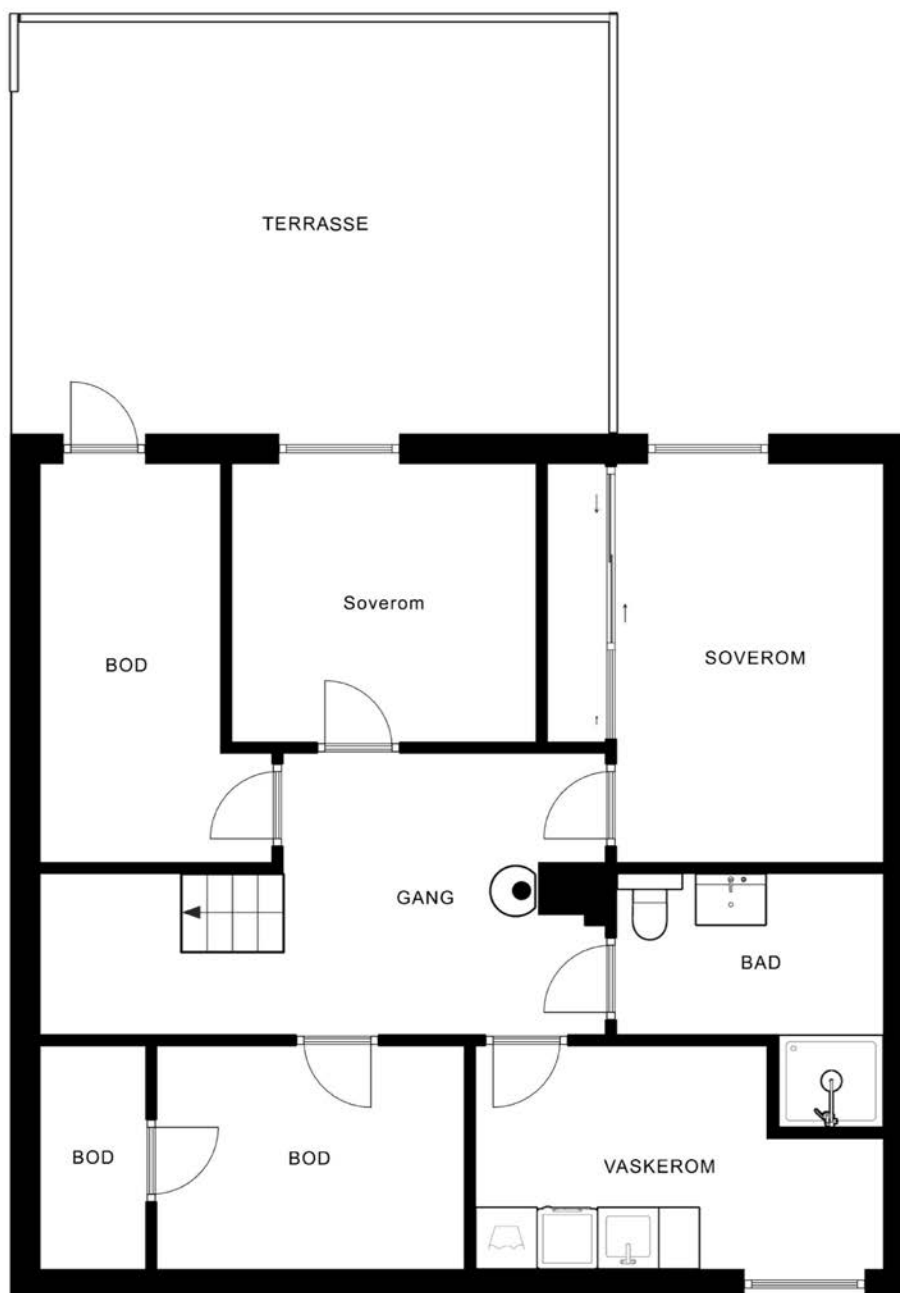
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Rekkehus

📍 Øvre Sørliveg 17A , 7712 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 96, bnr. 316

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1219

Referansenummer: AG1147

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603382



Norconsult

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Norconsult 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet fra 1971.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taknivå. Det er tekking av papp. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Gesimis mot sør fikk ny vindsperre og ny bordkledning i 2012. Vegg mot vest ble etterisolert med 15 cm og fikk ny kledning i 2015. Opplyst i egenerklæringen.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Taket er bygd opp av gittertakstoler.

Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et vindu med kobla glass fra byggeår.

Nesten alle vinduene er opplyst skiftet i 2015, med unntak av vinduer på østveggen. De var av nyere dato, og ble derfor ikke skiftet. Opplyst i egenerklæringen.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt en malt ytterdør i underetasje.

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

Trappen bør overflatebehandles.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Ny vedovn ble montert i 2012. Utført som egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen.

For en fullstendig oversikt bør brann/feiervesen kontaktes.

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig eller kan ikke utføres på våtrom.

Det er derfor foretatt fuktstøkk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger på bod i underetasjen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Dørene er av varierende alder. Normal bruksslitasje.

Det er opplyst i egenerklæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeeggkre tidligere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk. Det er ca 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til toptettesjikt ved dør.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke å mye at det

karakteriseres som bom i flis.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Viften er sensorstyrt, så den er ikke funksjonstestet. Eier informerte om at den fungerer.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av mur eller annet våtrom. Ved fuktstøkk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Overflatene på rommet utsettes normalt ikke for fritt vann.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det opplyses om at platene er montert som egeninnsats av ufaglært, noe som kan øke risikoen for avvik selv om de ikke er registrert i rapporten.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er ca 25 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp vannrett sjiikt ved dør er ca 25 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Kjøl/fryseskap er ikke integrert.

Benkeplate med vask ble skiftet i 2018.

Det er registrert noen bruksmerker på innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det aller meste av vannledninger ble skiftet i 2019.

Stoppekran, vannmåler og rørskap er plassert på vaskerom.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av varierende alder.

Stakeluke på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) 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 begrensete kontrollen som

Beskrivelse av eiendommen

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 med automatsikringer plassert på bod i underetasje. Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i all hovedsak fra 2019.

Det ble skiftet drenerør og lagt ny drenerende masse på boligens øvre side - mot gårdsplass, samt mot sør så langt grunnmuren er under terreng. I tillegg ble grunnmuren isolert med xps. Opplyst i egenerklæringen.

Øvrig drenering er fra byggeår.

Årsak til at årstallet på dreneringen er satt til 2019 er at den ble skiftet det året på det som anses å være den viktigste delen av dreneringen, men vær klar over at deler av dreneringen fortsatt er gammel, og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Inspeksjonen er berenset til synlige deler.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør er fra byggeår. Vannledninger er fra 2019.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

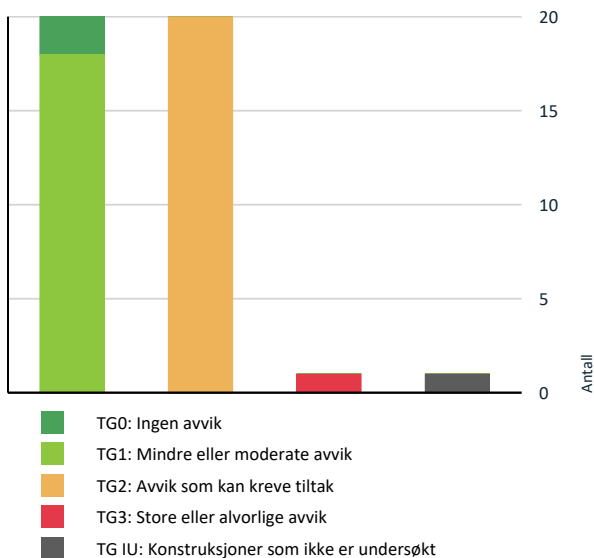
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det som på tegning er et kott i underetasjen er nå tatt i bruk som deler av vaskerommet og badet. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

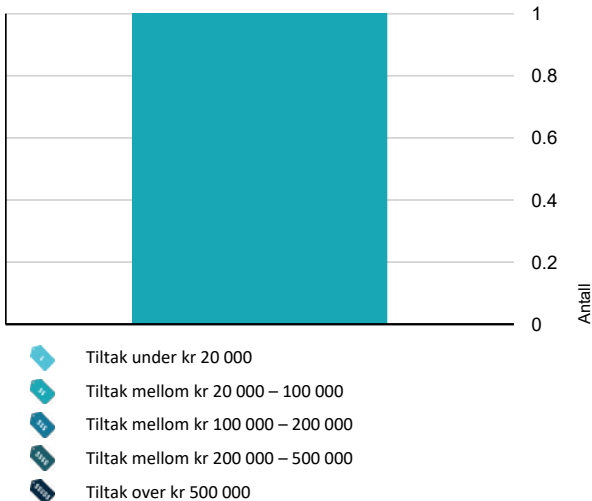
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis registrert værslitt og oppspekket kledning, samt noe malingsavskallinger.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Vindu med kobla glass fra byggeår, og vinduer mot øst i 1. etasje er værslitte.

Et soveromsvindu i underetasjen er tilsølt med fugeskumrester på karm.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørterskel på samme dør er sprukket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Markterrasse på nedsiden av boligen [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrassebord, samt på rekkverk er det ne misfarging og malingsavskallinger.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe bruksslitasje på overflater. To fliser over kjøkkenbenk er sprukket.

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

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

Det registreres knirk og noe mindre bevegelse i bjelkelaget ca midt på stuen.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag, og det måles svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst i egenerlæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere. Det er ikke registrert i det siste.

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

Det er avvik:

Eier informerte om at enkelte vannledninger kan fryse ved lengre ekstreme kuldeperioder. Dette gjelder kun ved et bestemt område på skjulte vannledninger som går i vegg på vaskerom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet funksjonstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av dreneringen er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke etablert grunnmursplast, men det er etablert perymate xps grunnmursplater med drenerende spor. Dette bidrar til å redusere fuktpåkjenningen på grunnmuren. Det er ikke etablert tetting/beslag over disse platene, og fukt kan ved regnvær komme inn bak platene. Søk med kapasitiv fuktmåler viser svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i underetasjen.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en liten skjevhet i øverste rekke av støttemuren.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres misfarging/svertesopp i mykfuger i overgan vegg/gulv i dusjsonen.

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

Det er avvik:

Det er ikke brukt fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater i våtsoner.

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

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

Gulvbelegg er avsluttet for lavt på rørgjennomføringer i gulv. Belegget skal gå minst 25 mm opp på rørføringer som går gjennom gulvet. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, og kan resultere i påfølgende fuktskader.

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

Anvendelse
Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Basert på ferdigattest.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Skiftet sikringskap, alle kurser og nye hovedsikringer. Arbeid utført av Enor. Ny 3fas kabel inn til boligen fra boks i gaten. Utført av NTE. Nytt kjøkken ble montert 2011. Da ble også veggen mot stuen tatt bort, så den er åpnet mot stuen. Opplyst i egenerklæringen.
2012	Modernisering	Ny taktekkning og nye beslag på tak. Arbeid utført av Grande entreprenør. Skiftet bordkledning og vindsperre på gesims på sørveggen. Nye beslag hele vegen rundt på taket og ny takrenner og nedløpsrør. Utført av ufaglært. Etablerte stor markterrasse på nedsiden av boligen. Utført av ufaglært. Monterte ny vedovn. Egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen.
2015	Modernisering	Etterisolerte vestveggen med 15cm, så det er nå 25cm isolasjon. Byttet alle vinduer og alle dører (bortsett fra de to vinduene som står på østveggen, de var av litt nyere dato så de fikk stå videre.) Ny vindsperre på vest og sør vegg. Fjernet de gamle beslagene som var midt på veggen på vest og sør vegg (huset var satt opp som modulhus) så den nye kledningen går nå helt fra tak og ned til mur uten beslag midt på. Utført av ufaglært. Opplyst i egenerklæringen.
2018	Modernisering	Nytt bad, utvidet det originale badet litt slik at dusjen nå er tatt med av et areal som tidligere var vaskerom. Alt utført av Fuglesang som hadde hovedentreprise og styrte hvem og hva som ble gjort. Unntak er gulvkablene som ble støpt ned, bror til eier la kablene og ordnet alt med de, han har fagbrev men det var en "vennetjeneste". I ettertid har tensio hatt elsjekk her og godkjent alt. Nytt toalett og ny servant på toalettrommet. Arbeid utført av Rørmann. Baderomsplater på toalettrom lagt som egeninnsats. Kjøkken: Byttet til ny benkeplate som ble lettere og holde ren. Forntilpasset og med nedfelt ny vask og nytt blandebatteri. Ble også flislagt mellom over og underskap samtidig. Opplyst i egenerklæringen.
2019	Modernisering	Nytt vaskerom, de ordnet med stenderverk, kledde inn el og avløp i tak, la og støpte ned varmekabler, alt av el-arbeid. Flyttet vanninntak, ordnet nytt sluk og vann til springen. Satte inn ny varmtvannsbereder. Nytt rørsystem i hele huset, rør i rør. Arbeid utført av Fuglesang og Dahl, Rørmann og som egeninnsats. En murervern eier støpte igjen vinduene som var helt nede ved bakken på østveggen mot gårds plass. Gravde bort gammel masse og la ny drenerør. La på xps isolasjonsplater under bakkenivået fra gårds plass og helt ned under bankett. O.E.Kne kom med ny masse og fyllte opp innmed husveggen for god drenering, de forhøyet også gårdsplassnivået med en meter ca. Kjøpte asak ministøttemur og satte opp mot nabogårdsplass og i 3 høyder ned mot plen. Det er brukt jordarmeringsnett bak steinen i flere høyder og langt innover gårdsplassen. Etablerte platting på gårdsplassen. Egeninnsats. Etablerte en Asak ministøttemur mot naboen. Opplyst i egenerklæringen.
2020	Modernisering	Det ble satt opp en bod på gårds plassen. Egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen.
2021	Modernisering	Satte inn en ny 10amp kurs til utvendig stikk på bod. Denne er godkjent for elbillading med chuko (nødlader). Arbeid utført av Semi elektro. Opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra taknivå. Det er tekking av papp.

Årstill: 2012

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Gesimis mot sør fikk ny vindspærre og ny bordkledning i 2012. Vegg mot vest ble etterisolert med 15 cm og fikk ny kledning i 2015. Opplyst i egenerklæringen. Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis registrert værslitt og oppspekket kledning, samt noe malingsavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygd opp av gittertakstoler. Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Underliggende himling bør kontrolleres jevnlig får å tidligst mulig avdekke eventuelle lekkasjer/avvik om det skulle oppstå.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et vindu med kobla glass fra byggeår. Nesten alle vinduene er opplyst skiftet i 2015, med unntak av vinduer på østveggen. De var av nyere dato, og ble derfor ikke skiftet. Opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Vindu med kobla glass fra byggeår, og vinduer mot øst i 1. etasje er værslitte. Et soveromsvindu i underetasjen er tilsølt med fugeskumrester på karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Skraping og ny overflatebehandling av noen av vinduene må påregnes. Værslitte trevinduer er mer utsatt for råte og forringelse dersom dette ikke behandles.

Det bør foretas tiltak for hindre fuktopptrekk i omrammingsbord som går helt ned på beslag. Fugeskumrester bør fjernes om mulig.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt en malt ytterdør i underetasje.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørterskel på samme dør er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørterskelen bør skiftes. Alternativ til bytte av dørterskel er å etablere et beslag over delen som er sprukket

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

Tekkingen bør kontrolleres når det er mulig.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Markterasse på nedsiden av boligen

Beskrivelse

Det er etablert en markterasse i impregnert trevirke.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrassebord, samt på rekkverk er det noe misfarging og malingsavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 1 Platting på gårdsplass

Beskrivelse

Det er etablert en markterasse i impregnert trevirke.

Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk anbefales utført.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

Trappen bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe bruksslitasje på overflater. To fliser over kjøkkenbenk er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De sprukne flisene bør skiftes. Normalt vedlikehold må påregnes

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres knirk og noe mindre bevegelse i bjelkelaget ca midt på stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en eventuell oppussing/bytte av gulv bør tiltak mot knirk/bevegelse vurderes utført.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ny vedovn ble montert i 2012. Utført som egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen. For en fullstendig oversikt bør brann/feiervesen kontaktes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig eller kan ikke utføres på våtrom. Det er derfor foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger på bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag, og det måles svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene er av varierende alder. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst i egenerklæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere. Det er ikke registrert i det siste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er utført med skadedyrbekjemper - opplyst i egenerklæringen.

Ikke registrert avvik i nyere tid, og det ble ikke registrert avvik på befaringen, men det opplyses om likevel.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres misfarging/svertesopp i mykfuger i overgan vegg/gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mykfuger må rengjøres grundig for å få vekk misfarging/svertesopp

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk. Det er ca 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til toppettesjikt ved dør.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke å mye at det karakteriseres som bom i flis.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Viften er sensorstyrt, så den er ikke funksjonstestet. Eier informerte om at den fungerer.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av mur eller annet våtrom. Ved fuksøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Overflatene på rommet utsettes normalt ikke for fritt vann.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det opplyses om at platene er montert som egeninnsats av ufaglært, noe som kan øke risikoen for avvik selv om de ikke er registrert i rapporten.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges mellom sokkellist og våtromsplater i våtsone for å redusere risikoen for fuktopptrekk ved en eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er ca 25 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp vannnett sjikt ved dør er ca 25 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er avsluttet for lavt på rørgjennomføringer i gulv. Belegget skal gå minst 25 mm opp på rørføringer som går gjennom gulvet. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved rørgjennomføringer i gulvet for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøøl/fryseskap er ikke integrert.

Benkeplate med vask ble skiftet i 2018.

Det er registrert noen bruksmerker på innredningen.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det aller meste av vannledninger ble skiftet i 2019. Stoppekran, vannmåler og rørskap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerte om at enkelte vannledninger kan fryse ved lengre ekstreme kuldeperioder. Dette gjelder kun ved et bestemt område på skjulte vannledninger som går i vegg på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å hindre at vannledninger fryser igjen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Stakeluke på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet funksjonstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeid ifm varmekabler på bad utført av bror mangler samsvarserklæring.

Øvrig utført arbeid nevnt i egenerklæringen er følgende:

Skiftet sikringsskap, alle kurser og nye hovedsikringer. Ny 3-fas inntakskabel etablert. Utført av Enor i 2011.

Satte inn ny 10 ampers kurs til utvendig stikk på bod. Arbeid utført av Semi elektro i 2021.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget 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.

Det ble foretatt en elkontroll i 2023.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i all hovedsak fra 2019.

Det ble skiftet drenerør og lagt ny drenerende masse på boligens øvre side - mot gårdsplass, samt mot sør så langt grunnmuren er under terreng. I tillegg

Tilstandsrapport

ble grunnmuren isolert med xps. Opplyst i egenerklæringen.

Øvrig drenering er fra byggeår.

Årsak til at årstallet på dreneringen er satt til 2019 er at den ble skiftet det året på det som anses å være den viktigste delen av dreneringen, men vær klar over at deler av dreneringen fortsatt er gammel, og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Deler av dreneringen er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Det er ikke etablert grunnmursplast, men det er etablert perymate xps grunnmursplater med drenerende spor. Dette bidrar til å redusere fuktpåkjenningen på grunnmuren. Det er ikke etablert tetting/beslag over disse platene, og fukt kan ved regnvær komme inn bak platene.

Søk med kapasitiv fuktmåler viser svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:

Det bør etableres grunnmursplast, og beslag som tetter over perymate-platene bør etableres for å hindre fukt i å komme inn bak platene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Inspeksjonen er berenset til synlige deler.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en liten skjevhet i øverste rekke av støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren bør rettes opp.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsoverslaget knyttes kun til terrengjusteringer, og ikke til eventuelt merarbeid på grunn av markterrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør er fra byggeår. Vannledninger er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør undersøkes om det er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene. Det er ikke avdekket avvik, men det er heller ikke mulig å kontrollere med sikkerhet at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	66			66	30
Etasje	66			66	27
SUM	132				57
SUM BRA	132				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det som på tegning er et kott i underetasjen er nå tatt i bruk som deler av vaskerommet og badet. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Frank Bragstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	316		0	412.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Sørliveg 17A

Hjemmelshaver

Utheim Eystein, Bragstad Frank Asmunn, Steinkjer
Tomteselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Sørli, ca 3,5 km sør for Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

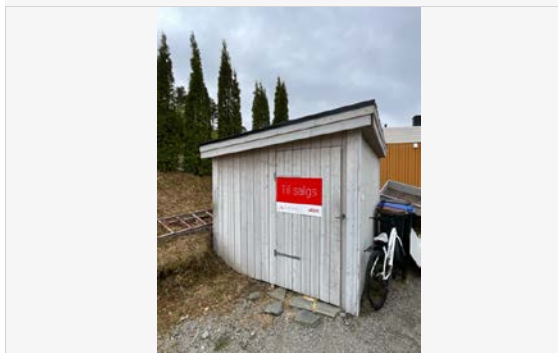
Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår opplyst i egenerklæringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Boden er forholdsvis ny, og ikke vedlikeholdt siden det ble oppført.

Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å fuktsikre vegger mot terreng.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel bod. Boden har bjelkelag i tre og tregulv. Vegger og bindingsverk utvendig kledd ved stående panel og et pulttak tekke med papp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frank Asmund Bragstad

Boligen

Øvre Sørliveg 17A

7712 Steinkjer

5006-96/316/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Fuglesang og Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, utvidet det originale badet litt slik at dusjen nå er tatt med av et areal som tidligere var vaskerom. Alt utført av Fuglesang som hadde hovedentreprise og styrte hvem og hva som ble gjort. Unntak er gulvkablene som ble støpt ned, min bror la kablene og ordnet alt med de, han har fagbrev men det var en "vennetjeneste". I ettertid har tensio hatt elsjekk her og godkjent alt.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fuglesang og dahl/Rørmann

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom, de ordnet med stenderverk, kledde inn el og avløp i tak, la og støpte ned varmekabler, alt av el-arbeid. Rørmann gjorde alt med vann, både flyttet inntak, ordnet nytt sluk og vann til springen. Satte inn ny varmtvannsbereder. Nytt rørsystem i hele huset, rør i rør.

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

Firmanavn: Rørmann

Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett og servant på toalettet i hovedetasje

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Min bror la varmekabel og koblet strømmen til de på det nye badet. Ettergodkjent av elsjekk fra Tensio.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg selv la på baderomsplater, listet og satte inn baderomsinnredning på det nye vaskerommet.

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

Beskrivelse av arbeidet: Jeg la nye baderomsplater på det lille toalettet i hovedetasje

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ved arbeidet på både vaskerom og badet ble det byttet sluker. Ny øvredel av avløp så langt de fikk grevd seg ned. Og det ble smurt membran på veggene på badet, langt utenfor dusjonsen husker jeg de sa. Membran også på gulv selvfølgelig. Men dette var det innleide fra Fuglesang og Dahl som gjorde



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

♦ Ja

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

♦ Ja

Vi har alltid, så lenge vi har bodd her, opplevd at vannet på badet nede og kjøkkenet kan fryse når det er svært kaldt over tid. Dette ble hverken værre eller bedre da rør ble byttet. Rørene går fra vannskapet og opp i etasjeskille på østhjørnet av huset, så det er nok et problem med isolasjonskvalitet på dette hjørnet, på veggen som er inne på naboens oppkjørsel.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Grande

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og takhatter.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning og vindsperre på gesims på sørveggen. Nye beslag hele vegen rundt på taket og ny takrenner og avløpsrør

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte vestveggen med 15cm, så det er nå 25cm isolasjon. Byttet alle vinduer og alle dører (bortsett fra de to vinduene som står på østveggen, de var av litt nyere dato så de fikk stå videre.) Ny vindsperre på vest og sør vegg. Fjernet de gamle beslagene som var midt på veggen på vest og sør vegg (huset var satt opp som modulhus) for å fjerne noe jeg mente bare var en fuktfare, så den nye kledningen går nå helt fra tak og ned til mur uten beslag midt på.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Fikk en murer venn av meg til å støpe igjen vinduene som var helt nede ved bakken på østveggen mot gårdsplass. Gravde bort gammel masse og la ny drenerør. La på xps isolasjonsplater under bakkenivået fra gårdsplass og helt ned under bankett. O.E.Kne kom med ny masse og fylte opp innmed husveggen for god drenering, de forhøyet også gårdsplassnivået med en meter ca. Kjøpte asak ministøttemur og satte opp mot nabogårdsplass og i 3 høyder ned mot plen. Det er brukt jordarmeringsnett bak steinen i flere høyder og langt innover gårdsplassen.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp stor markterrasse på nedsiden av huset.

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

Beskrivelse av arbeidet: Snekret platting på på gårdsplassen.



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

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp bod på gårdsplassen for lagring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Ny bod på gårdsplassen, satte den opp selv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Jeg vet ikke, men antok at drenering var dårlig pga saltutslag på mur i kjellerrom på østveggen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Odd Einar Kne

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenerende masse inne ved huset og drencrøret i bunnen.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Satte på xps grunnmursplater som både holder vann unna og isolerer.

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

♦ **Ja**

Som nevnt i forrige spm, mistenke om innsig pga saltuslag på vegg i kjeller.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: O.e.kne

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige spm

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige spm

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: O.e.kne

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige spm

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige spm

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Østveggen(den er under bakken), det som er under bakken på sørveggen og nord(litt inn på nabotomt). Skrå tomt, så bare halve huset har kjeller under bakkenivå, alt under bakkenivå er utbedret .

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Ja

Oppdaget ett og annet sjeggekre/sølvkre på badet nede. Ble meldt inn som sak til forsikringselskapet og har blitt lagt ut gift av skadedyrtrydder bak listverk osv. Har ikke sett dyr siden.

Hadde også én mus her i 2025. Den ble tatt og skadedyrtrydder var her å forsikret oss om at det ikke var flere, ingen skade på noe og han sjekket at det ikke var åpninger i huset den kunne komme inn. Han konkluderte med at den må ha kommet inn en dør som har vært åpen, ingen innganger den kunne komme inn ellers.

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: La ut gift mot insektene og har ikke sett de siden (annet enn at jeg finner døde dyr av og til). Rentokil hadde også befaring ifbm musen vi tok. Sjekket at det ikke fantes innganger og at det ikke var flere eller var gjort skade.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rørmann/Fuglesang og Dahl/Kne

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, nytt vaskerom og ny gårdsplass

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn varmpumpe, luft til luft, i 2009 eller 2010.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny oven selv, hadde vært fyringsforbud pga manglende feiing i 17-18 år, så vi fikk brannvesenet til å komme å se over pipen og fikk fjernet fyringsforbudet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Enor

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringsskap, alle kurser og nye hovedsikringer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Nte

Beskrivelse av arbeidet: Ny 3fas kabel inn til huset fra boks i gaten.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Semi elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn en ny 10amp kurs til utvendig stikk på bod. Denne er godkjent for elbillading med chuko(nødlader)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble ordnet nytt vaskerom i et rom under terreng

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Ja

Fuglesang og Dahl ordnet at med papirer osv ifbm med nytt vaskerom, så her regner jeg bare med at alt er gjort og utført fra deres side.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har tidligere prospekt på huset utarbeidet av bolig eiendom. Dette er prospektet fra da jeg kjøpte huset i 2011

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken ble montert 2011. Da ble også vegg mot stuen tatt bort, så den er åpnet mot stuen nå.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny benkeplate som ble lettere og holde ren. Formtilpasset og med nedfelt ny vask og nytt blandebatteri. Ble også flislagt mellom over og underskap samtidig.

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

♦ **Ja**

Inntegrert oppvaskmaskin på kjøkkenet synger på siste vers og vasker med varmtvann bare av og til. Er ingen feil på varmpumpe, den fungerer fint, men den er gammel og har vært uten service i mange år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

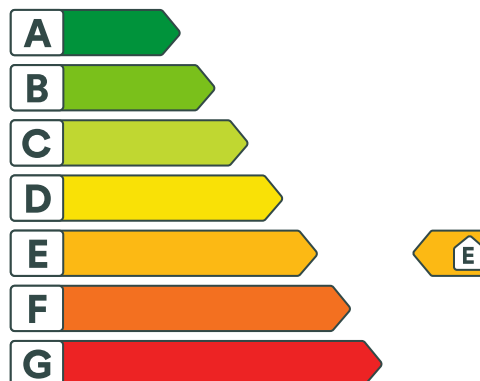
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER	
Dato for energimerking 24.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286491
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184961458
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 316
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 132,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
215,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
258,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 705 kWh



Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER



Detaljer

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



Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Reduserer innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	316	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 407,20 kr
Eiendomsskatt	6 827,69 kr
Feste	1 085,56 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	2 877,78 kr
Sum	18 579,43 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Festeavgift, fremfeste	0%	1861 stk	1.00	1/1	0 %	1 861,00 kr	465,24 kr
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	1 193,74 kr
Vann forbruk	25%	25.5 m3	26.20	1/1	0 %	668,10 kr	668,10 kr
Fradrag akonto vann	25%	-28.5 m3	26.20	1/1	0 %	-746,70 kr	-746,70 kr
Avløp forbruk	25%	25.5 m3	35.98	1/1	0 %	917,36 kr	917,36 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-28.5 m3	35.98	1/1	0 %	-1 025,29 kr	-1 025,33 kr
Vannmåler forskudd	15%	55 m3	24.10	1/1	0 %	1 325,72 kr	324,77 kr
Vann forbruk	15%	25.5 m3	24.10	1/1	0 %	614,65 kr	614,65 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann	15%	-28.5 m3	24.10	1/1	0 %	-686,96 kr	-686,96 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	417,73 kr
Avløpmåler forskudd	15%	55 m3	36.24	1/1	0 %	1 993,01 kr	488,24 kr
Avløp forbruk	15%	25.5 m3	33.10	1/1	0 %	843,97 kr	843,97 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-28.5 m3	33.10	1/1	0 %	-943,26 kr	-943,30 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	483,28 kr
					Sum	13 200,70 kr	3 014,79 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	316	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 721 000,00 kr
Skatt	5 999,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	24.02.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	3.15 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	316	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
32040391	1445	22.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	51

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 29.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9140310
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 96
Bruksnr: 316

Adresse: Øvre Sørliveg 17A, 7712 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 07.05.24 Feieryppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn: 16.11.21 Neste tilsyn: 2026

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg

Ett ildsted er registrert på skorsteinen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	96	Bruksnr:	316	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Sørliveg 17A						
Dato:	20.04.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	24.02.2023	
Merknader:		

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ØVRE SØRLIVEG 17A	Beregnet areal	412.3
Etablert dato	26.10.1971	Historisk oppgitt areal	405,2
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/316
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	96/316
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.10.1971			96/303 (-405,2), 96/316 (405,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7098767.05	620718.59	0	Ja	412.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Steinkjer Tomteselskap AS S931332848	Fester (F) 1/1	Postboks 3050 7709 STEINKJER	
BRAGSTAD FRANK ASMUNN F120888*****	Framfester (F1) 1/1	ØVRE SØRLIVEG 17 A 7712 STEINKJER	Bosatt (B)
UTHEIM EYSTEIN F220558*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ner-Lø, KANEFARTSVEGEN 32 7712 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Sørliveg 17 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7712 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	112 Sørlia	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	4 Lø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	184961458		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	----------------	------------------	--

1: Bygning 184961458: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Sørliveg 17A	H0101	96/316	126	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	63	0	63	0	0	0
U01	0	63	0	63	0	0	0

1824/70.

Tr.

Steinkjer Boligindustri A/S,
Steinkjer.

Rekkehus ved Øvre Sørliveg.

Deres byggemelding av 6.4.70 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 21. april 1970 (sak 131/70), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitaranlegget må anmeldes til byingeniøren i god tid før byggestart.
2. Det er ikke vist noe avtrapping mellom leilighetene i plan eller fasader . En må regne med at slik avtrapping blir aktuell og påkrevet, i alle fall for det nordligste hus.
3. Garasjer bør bygges i Boligindustriens regi, og samtidig med husene."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

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

Utsstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i underskrevet stand .-

Steinkjer, den 23. april 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Aasta Trøbakk
fullm.

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN
HUSNEMNDA



J. NR. 3851/71

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

Sørliå, rekkehus, ferdigbefaring.

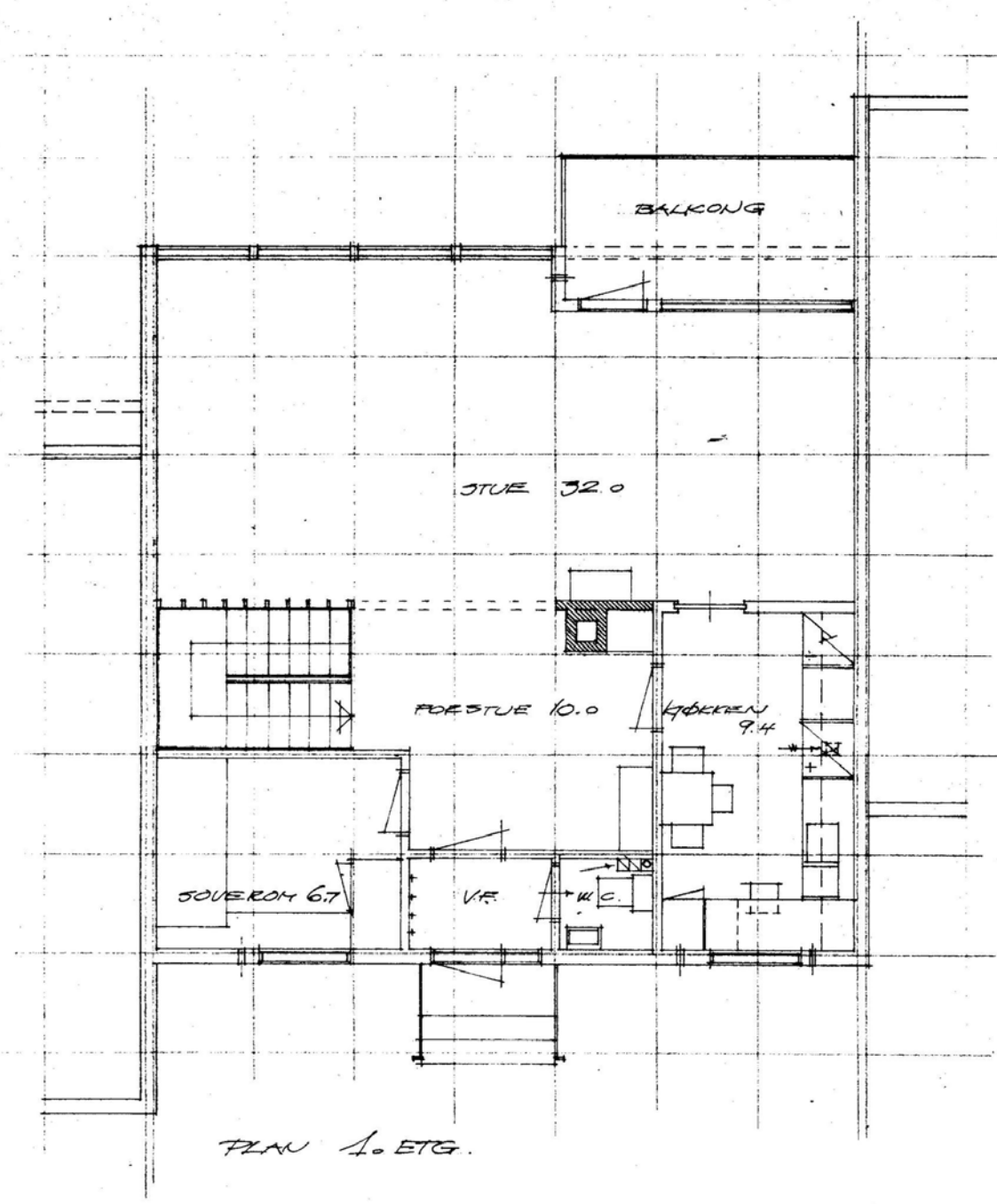
En viser til ferdigbefaring på rekkehusene i Sørliå 23/6 - 71 hvor byggeleder Sætrum, Bygningssjef Rossen og byggekontrollør Eriksen var til stede.

Byggearbeidene er fullført etter de godkjente planer. Det gjenstår noe utvendig planering.

Vedlagt følger ferdigattester i 2 eksemplarer for hver leilighet i rekkehusene.

Steinkjer 15/7 71

Bjarne Skogseth
Bjarne Skogseth



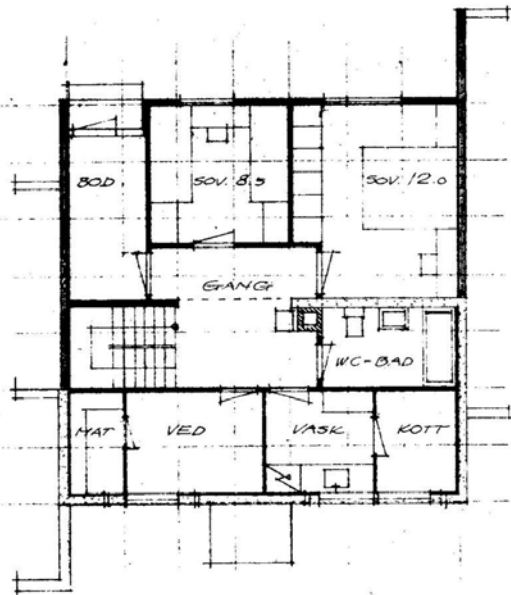
PLAN 1. ETG.

Sak nr. 131/70
 godkjent den 22/4 1970
 24/4 1970
 Byggesråd

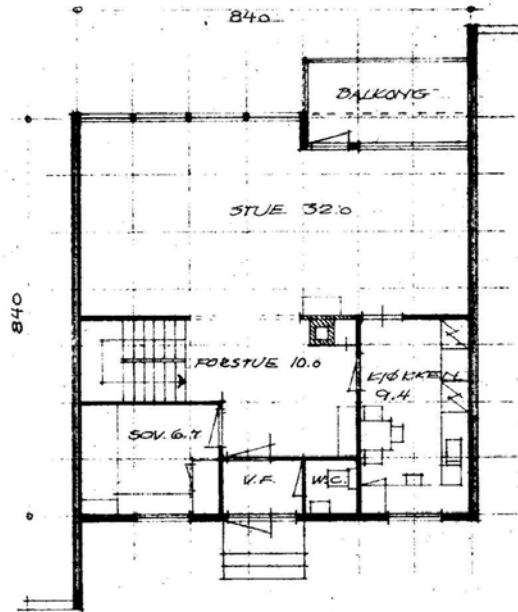
[Handwritten signature]

St. Bygn. råd
 sak. nr. 131/70
 møte 21/4-70

JERNKJETER BOUINDUSTRI		REKKEHUS	
BEITET	1. OSTYPE: 140	MAST	1:50
HARALD GILDE		DATE	BLAD
ARBEJDT N. N. A. L.		5.3	1970
STRANJER			



PLAN SOLKELETASJE.
NETTO AREAL 36.0 M²



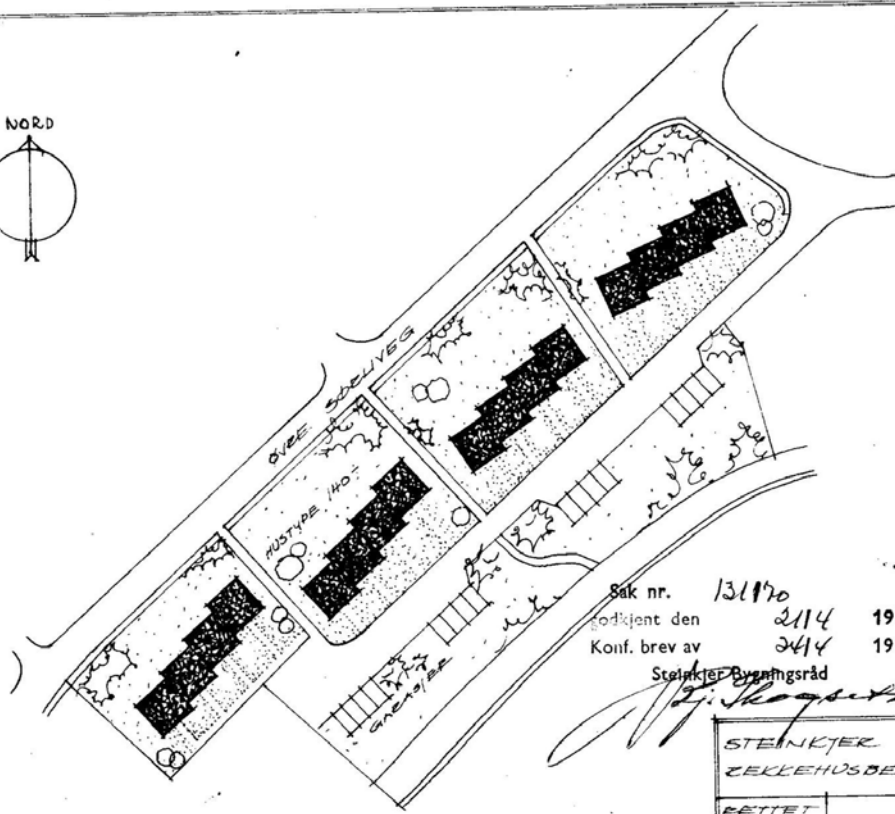
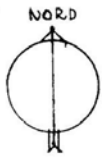
PLAN 1. ETASJE.
NETTO AREAL 63.0 M²

Sak nr. 131/70
godkjent den 21/4 19²⁶
Konf. brev av 21/4 19²⁰
Steinkjer Bygningsråd

H. Haglund

St. Bygn. råd
sak. nr. 131/70
netto 21/4-70

STEINKJER BOLGINDUSTRI BEKKEHUS INNGANG I 1. ETG		
RETTET. 2.3.70	HUSTYPE: 140	MAAL 1:100
HARALD GILDE ARKITECT K. N. A. L. STEINKJER	DATE	BLAD

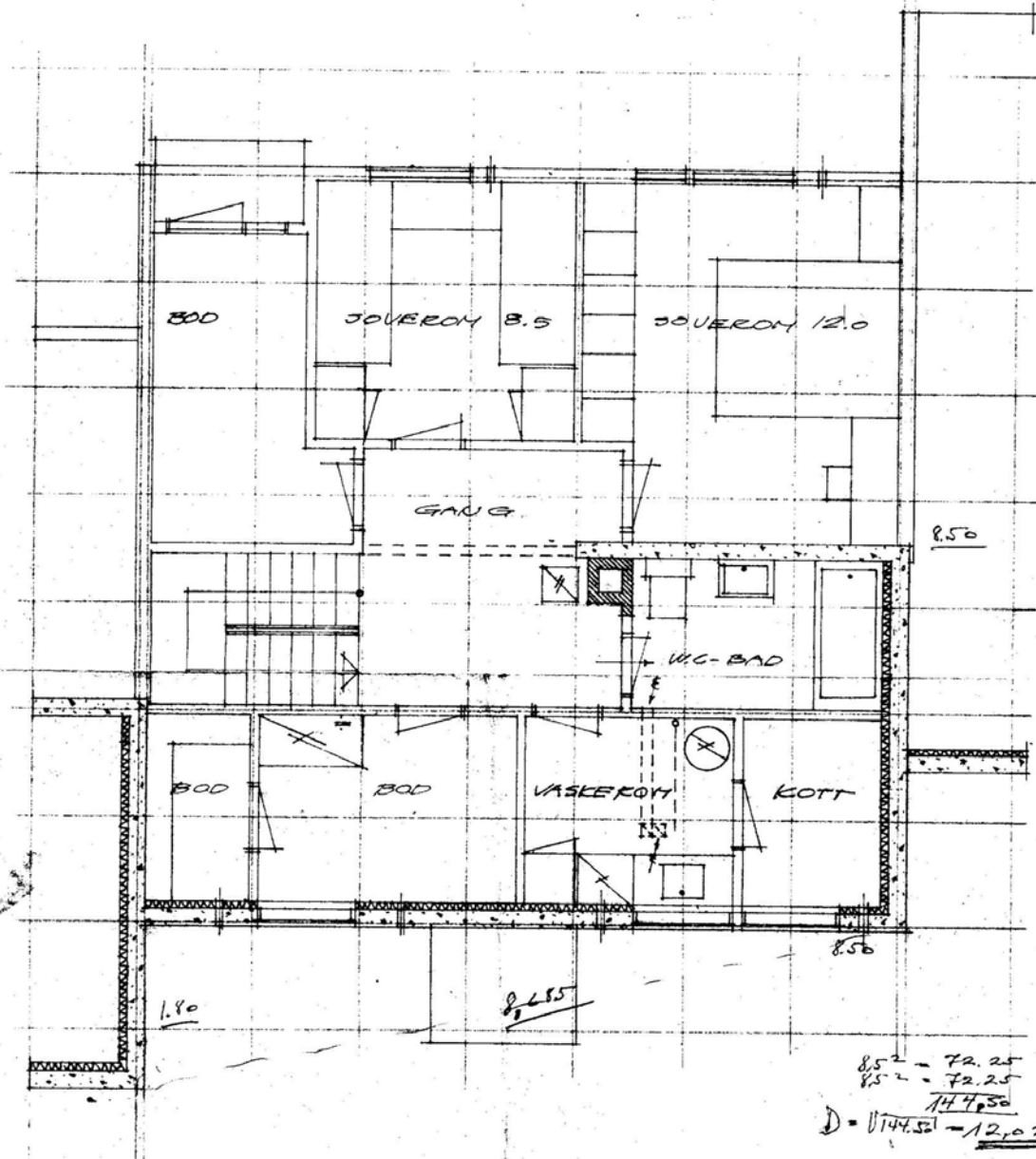


Sak nr. 131/70
Godkjent den 21/4 1970
Konf. brev av 24/4 1970
Steinkjer Bygghovsråd

St. Bygn. råd
sak. nr. 131/70
dato 24/4-70

[Handwritten signature]

STEINKJER BOLIGINDUSTRI		
ZEKKEHVSDEBYGGELSE SØELIA		
RETTET	HUSTYPE 140	MÅL 1:1000
	HARALD GILDE	DRTO 5. 4
	BRANDT & I	1970
	STEINKJER	



PLAN SOKKELETG

Sak nr. 131120
 godkjent den 24/4 1920
 Konf. brev av 24/4 1920
 Steinkjer-Byggningsråd

St. Bygn. råd
 sak. nr 131120
 mot. 24/4-20

Harald Gilde
 STEINKJER BOLIGINDUSTRI
 REKKEHUS

BETTEL	HUSTYPE: 140 =	KVAL
		1250
HARALD GILDE ARKITENT N. N. A. L. STINKJER		DATE BREV 5-3 1920



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	316	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Sørliveg 17A, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 412 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



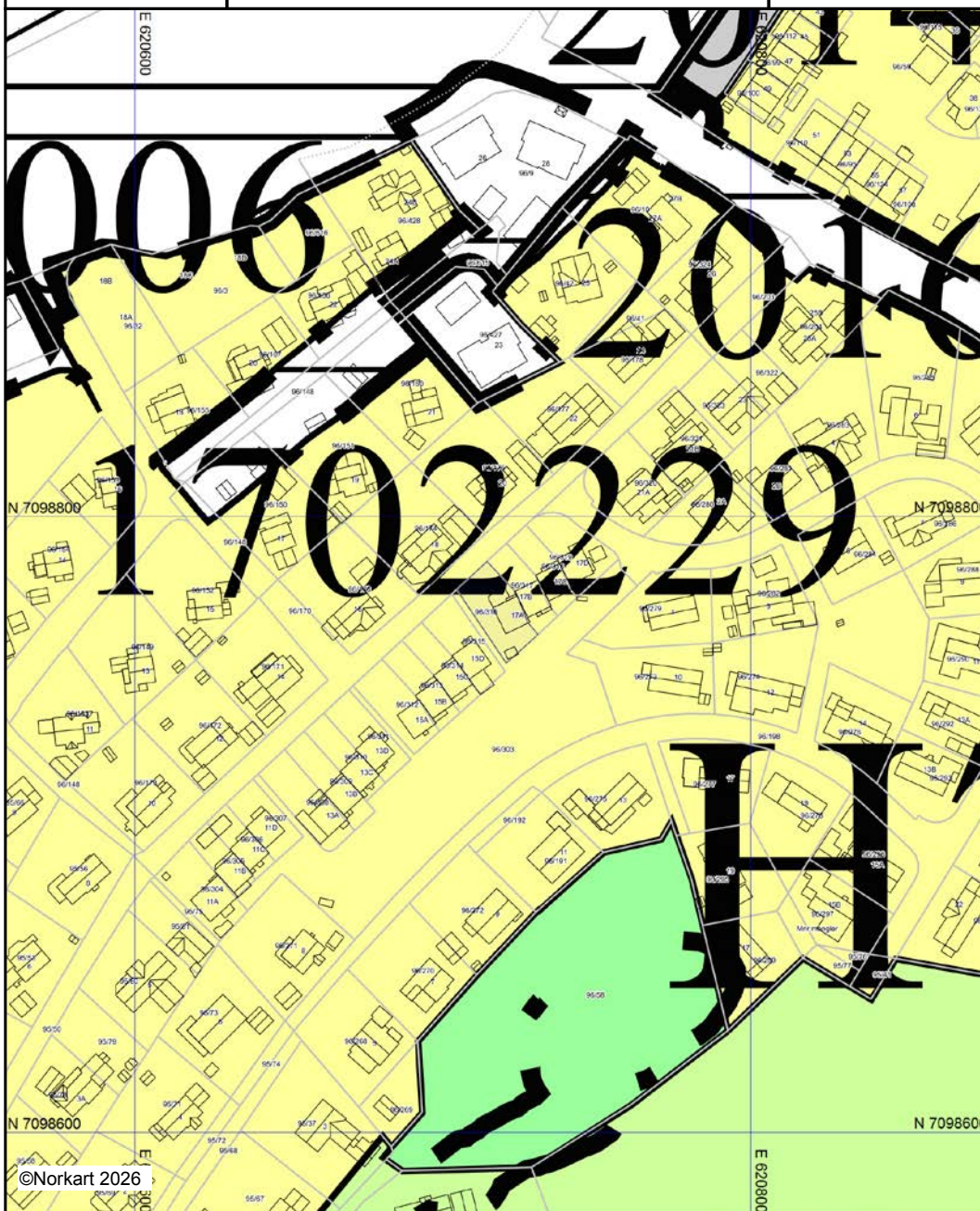
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/316
Adresse: Øvre Søriveg 17A
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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


Tegnforklaring


 *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
Boligbebyggelse - eksisterende


 *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*
Veg - eksisterende


 *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
Friområde - eksisterende

 *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*
LNFR-areal - eksisterende


 *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent


 *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*
Faresone - Ras- og skredfare

 Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Jernbane - eksisterende

 Påskrift områdenavn

 Kommune(del)plan - påskrift



Steinkjer kommune

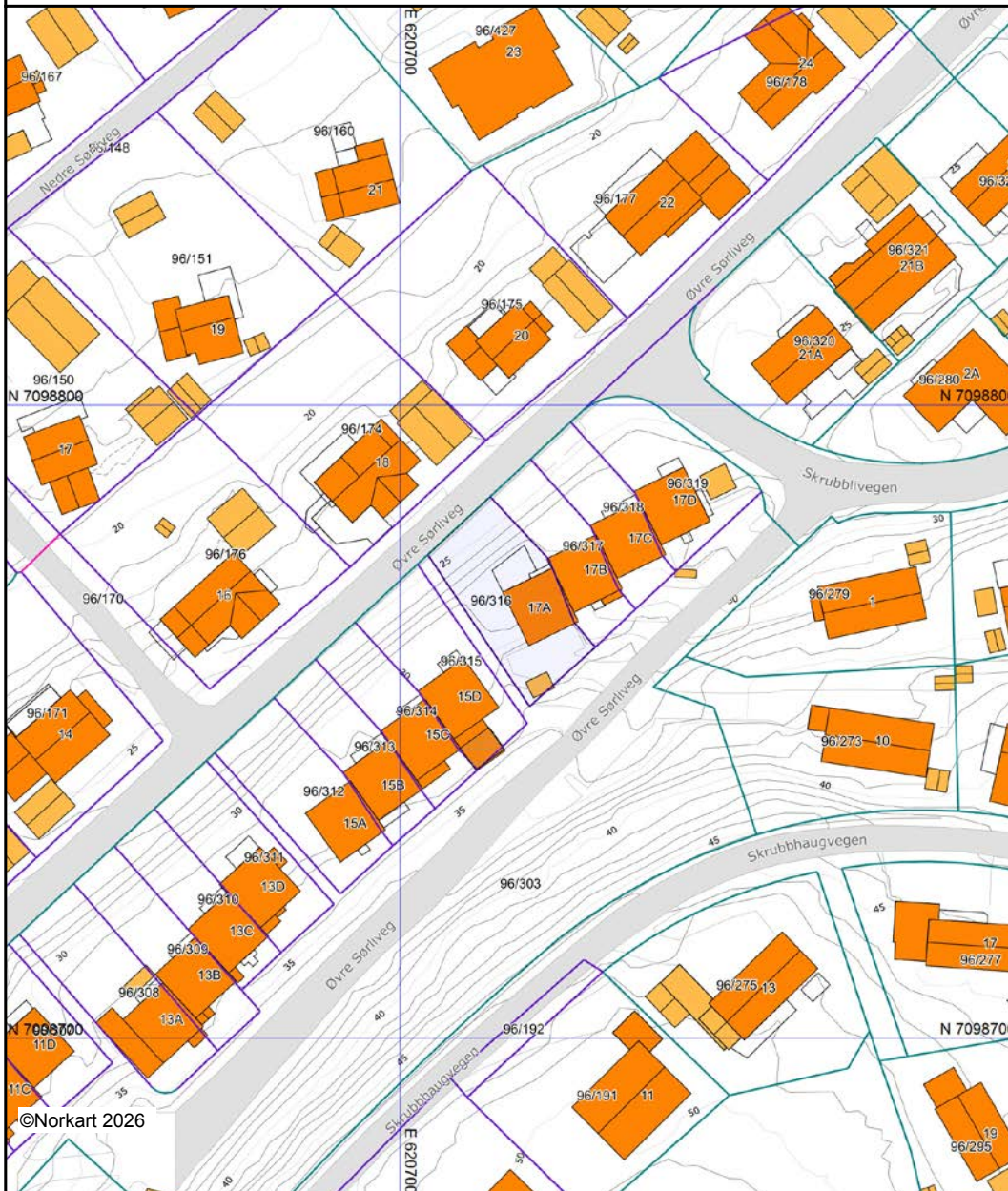
Grunnkart

Eiendom: 96/316
Adresse: Øvre Sørliveg 17A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

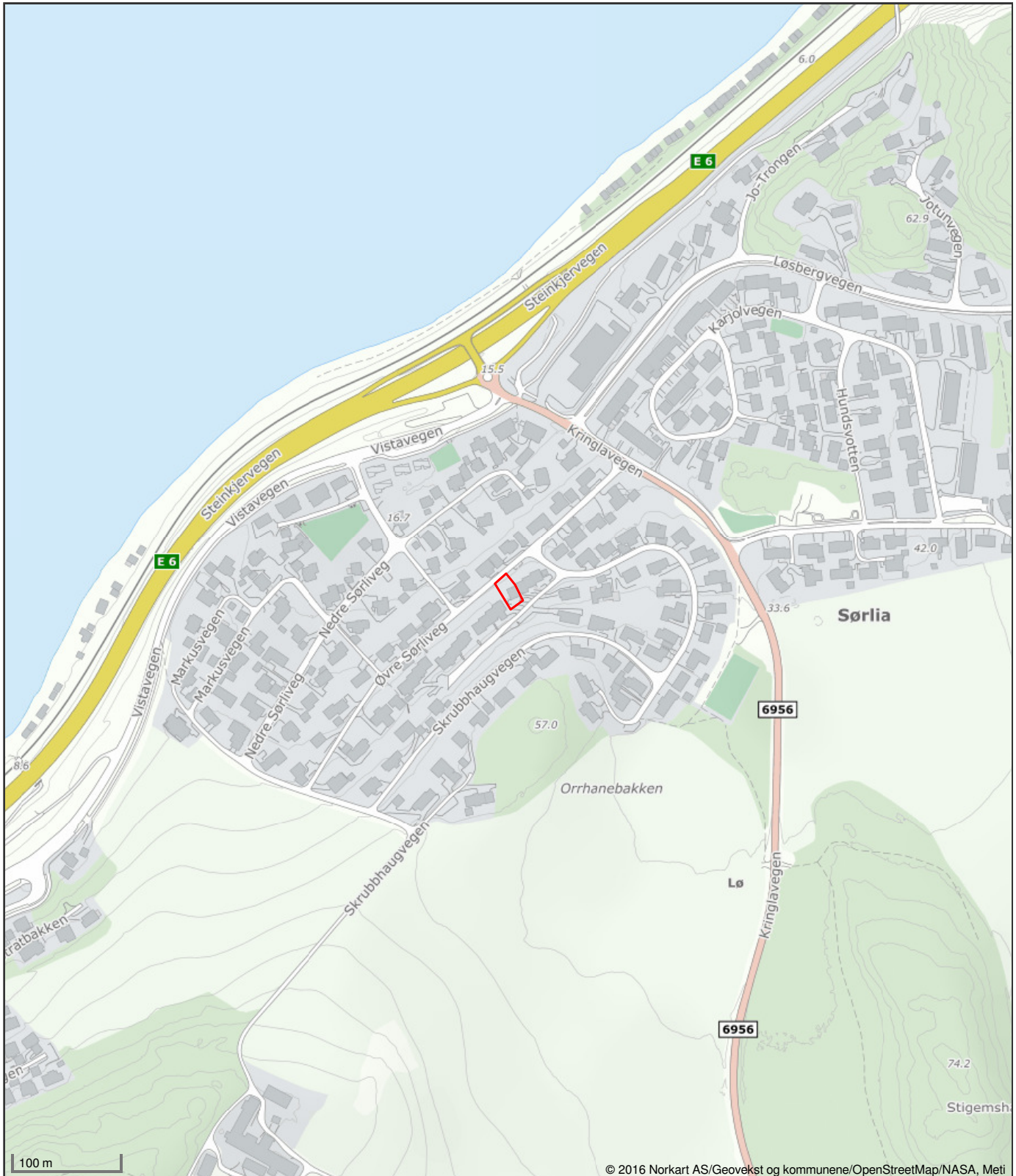
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 5006 - 96/316//



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.

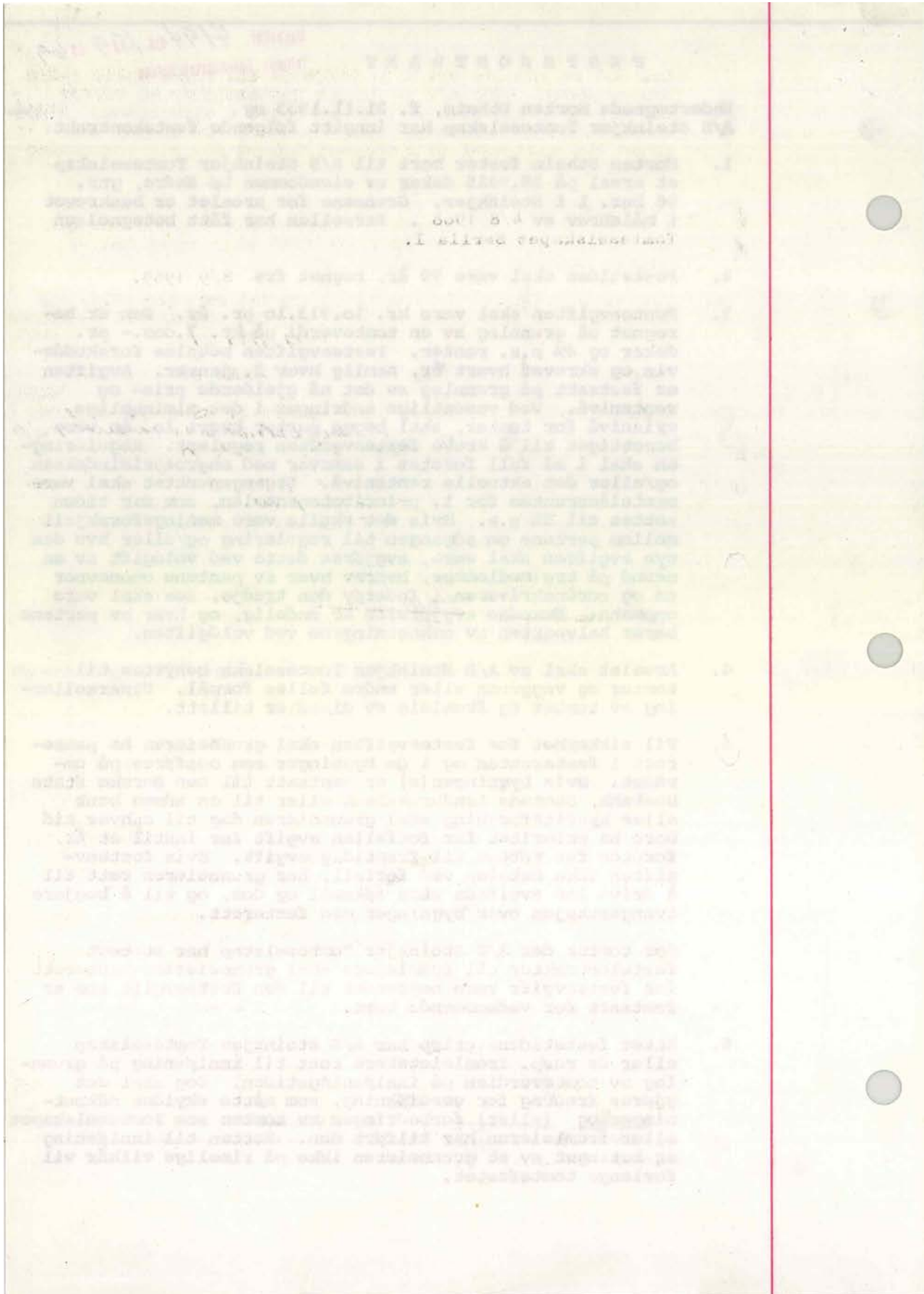
F E S T E K O N T R A K T

Dagboknr. 4194 del. 1579 18 69
Inderøy Sorenskriverembeta

Undertegnede Morten Utheim, f. 21.11.1933 og
A/S Steinkjer Tomteselskap har inngått følgende festekontrakt:

1. Morten Utheim fester bort til A/S Steinkjer Tomteselskap et areal på 38.9825 dekar av eiendommen Lø Nedre, gnr. 96 bnr. 1 i Steinkjer. Grensene for arealet er beskrevet i målebrev av 4/8 1968. Parsellen har fått betegnelsen Tomteselskapet Sørليا I.
2. Festetiden skal være 99 år, regnet fra 8/9 1969.
3. Festeavgiften skal være kr. 10.913.10 pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi på kr. 7.000.- pr. dekar og 4% p.a. renter. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hvert år, nemlig hver 2. januar. Avgiften er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal i så fall foretas i samsvar med engrosprisindeksen og/eller det aktuelle rentenivå. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten for 1. prioritetspantelån, som for tiden settes til 5% p.a. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgangen til regulering og/eller hva den nye avgiften skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en og sorenskriveren i Inderøy den tredje, som skal være oppmann. Nemndas avgjørelse er endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.
4. Arealet skal av A/S Steinkjer Tomteselskap benyttes til tomter og veggrunn eller andre felles formål. Utparsellering av tomter og fremleie av disse er tillatt.
5. Til sikkerhet for festeavgiften skal grunneieren ha pantedrett i festeretten og i de bygninger som oppføres på området. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, Statens Landbruksbank eller til en annen bank eller kredittforening skal grunneieren dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil et år, foruten for retten til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales ved forfall, har grunneieren rett til å drive inn avgiften uten søksmål og dom, og til å begjære tvangsauksjon over bygninger med festerett.

For tomter der A/S Steinkjer Tomteselskap har utstedt festekontrakter til fremleiere skal grunneierens panterett for festeavgift være begrenset til den festeavgift som er fastsatt for vedkommende tomt.
6. Etter festetidens utløp har A/S Steinkjer Tomteselskap eller de resp. fremleietakere rett til innløsning på grunnlag av tomteverdien på innløsningstiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdipkning, som måtte skyldes påkostninger og (eller) forbedringer av tomten som Tomteselskapet eller fremleieren har tilført den. Retten til innløsning er betinget av at grunneieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge tomtefestet.



Den del av arealet som blir benyttet til veger eller andre fellestomter, skal A/S Steinkjer Tomteselskap ha adgang til å overta til eiendom når som helst i festetiden. Kjøpesummen skal da fastsettes til den verdi som ligger til grunn for beregning av festeavgiften på den tid innløsning skjer.

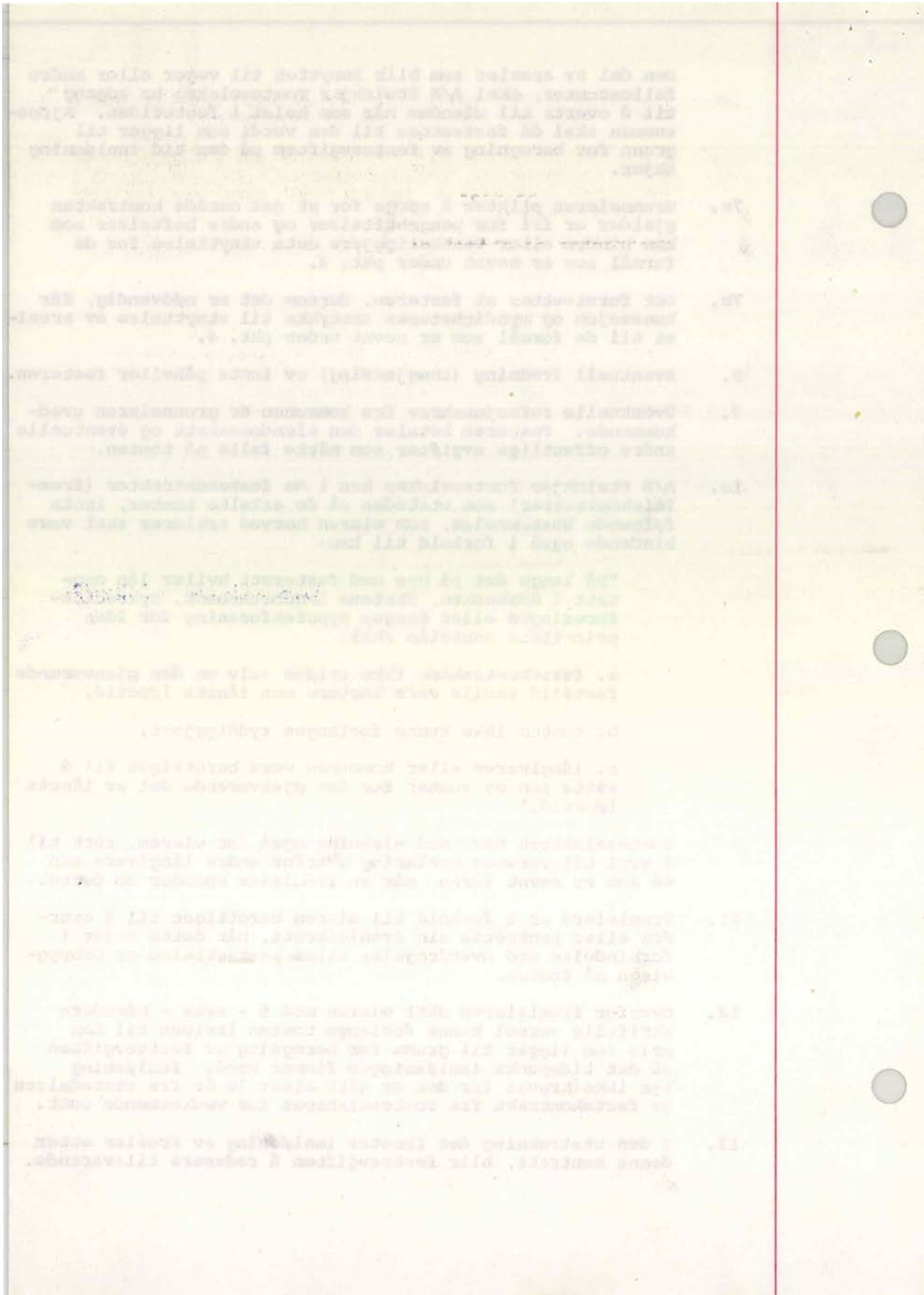
- 7a. Grunneieren plikter å sørge for at det område kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser og andre heftelser som kan hindre eller vanskeliggjøre dets utnyttelse for de formål som er nevnt under pkt. 4.
- 7b. Det forutsettes at festeren, dersom det er nødvendig, får konsesjon og myndighetenes samtykke til utnyttelse av arealet til de formål som er nevnt under pkt. 4.
8. Eventuell fredning (inngjerding) av tomta påhviler festeren.
9. Eventuelle refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Festeren betaler den eiendomsskatt og eventuelle andre offentlige avgifter som måtte falle på tomten.
10. A/S Steinkjer Tomteselskap kan i de festekontrakter (fremleiekontrakter) som utstedes på de enkelte tomter, innta følgende bestemmelse, som eieren herved erklærer skal være bindende også i forhold til ham:

"Så lenge det på hus med festerett hviler lån opp tatt i Husbanken, Statens Landbruksbank, Bykredittforeningen eller Norges Hypotekforening for 2den prioritets pantelån skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn lånets løpetid,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. långiveren eller kommunen være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid."

Tomteselskapet har, med virkning også for eieren, rett til å avgi tilsvarende erklæring overfor andre långivere enn de som er nevnt foran, når en fremleier anmoder om dette.

11. Fremleiere er i forhold til eieren berettiget til å overdra eller pantsette sin fremleierett, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.
12. Overfor fremleieren skal eieren med 6 - seks - måneders skriftlig varsel kunne forlange tomten innløst til den pris som ligger til grunn for beregning av festeavgiften på det tidspunkt innløsningen finner sted. Innløsning kan ikke kreves før det er gått minst 10 år fra utstedelsen av festekontrakt fra tomteselskapet for vedkommende tomt.
13. I den utstrekning det foretas innløsning av arealer etter denne kontrakt, blir festeavgiften å redusere tilsvarende.



- 14. Steinkjer Tomteselskap A/S betaler alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av kontrakten.
- 15. I tillegg til festeavgiften betales ved utstedelsen av dette festebrev en innfestningsavgift som svarer til 1 - ett - års festeavgift og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
- 16. Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

Steinkjer, den.....

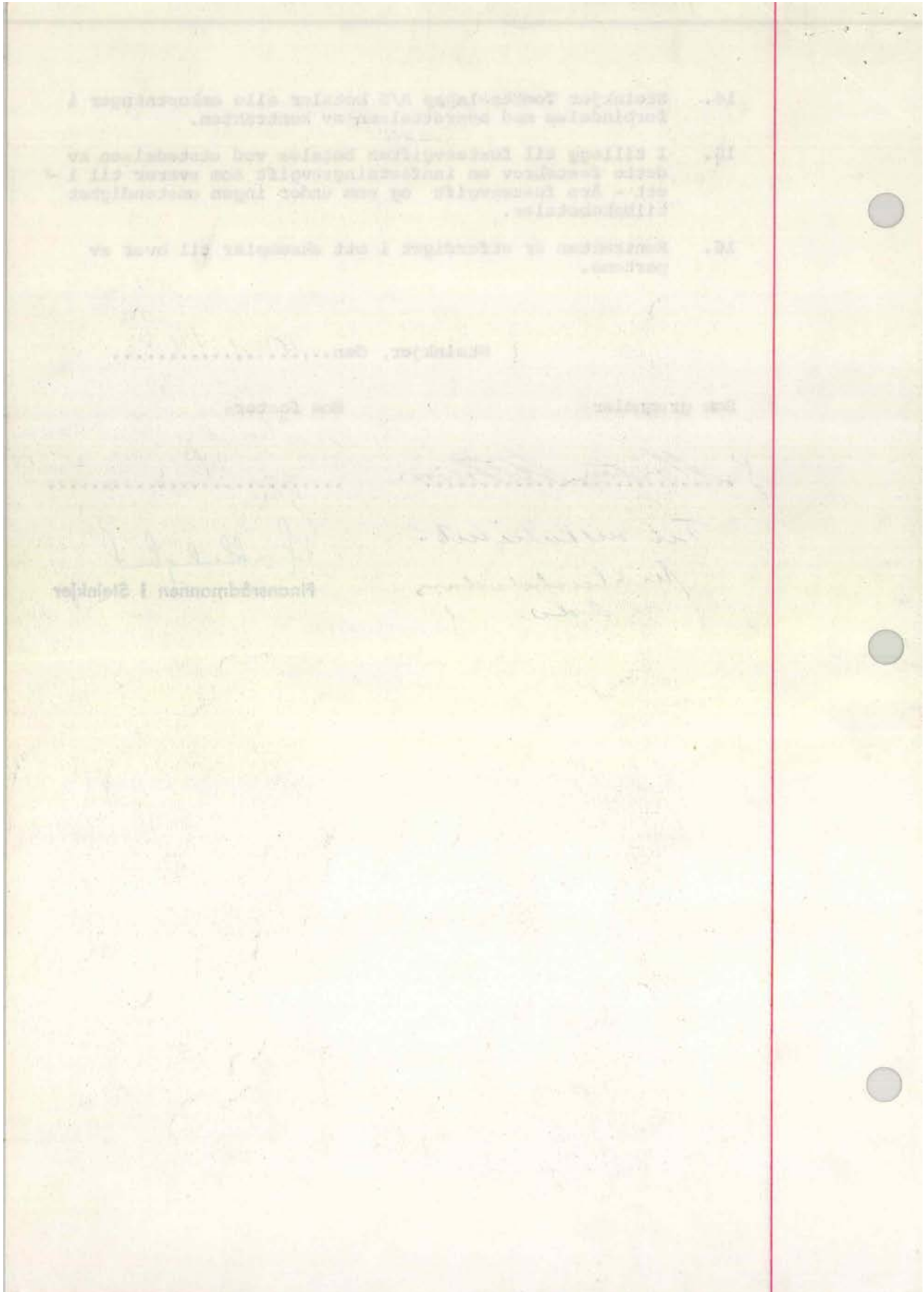
Som grunneier:

Som fester:

Morten M. M. M.
.....

*Til vitenskapelig
forbruksskolen
ads.*

.....
Til vitenskapelig
Finansrådmannen i Steinkjer



Beskrivelse 5188 AM 26/10 14
Fudray saksbehandler

F E S T E K O N T R A K T

1. I h.h.t. post 4 i festekontrakten mellom A/S Steinkjer Tomteselskap og Morten Utheim om feste av en parsell benevnt Sørليا av eiendommen Lø Nedre, gnr. 96 bnr. 1 i Steinkjer, datert 9. september 1969, bortfester A/S Steinkjer Boligindustri på vegne av A/S Steinkjer Tomteselskap hermed til Herr. Nikanor Rydning.....født 9/10 1933... en parsell av ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ i Steinkjer.

Øvre Sørliveg nr 19

Parsellens grenser vil fremgå av målebrev og nedenstående avsnitt vil bli utfyllt når oppmåling er foretatt, hvoretter tinglysning av kontrakten kan finne sted.

Parsellen er på .701,3... m² i henhold til målebrev datert 22. juli 1971.. x)

Øvre Sørliveg nr 17^a

Parsellen har fått betegnelsen ~~festeXXXXXXXXXXXX~~ under ~~Sørليا gnr.~~ i Steinkjer.

Øvre Sørliveg nr 19

2. Beregning av festeavgift og innfestingssum.

Bruttoarealet i h.h.t. målebrev blir lagt til grunn ved fastsettelse av festeavgift og innfestingssum. Areal for stikkveier til bakenforliggende tomter medtas i disse tomters bruttoareal.

Tomter som ligger til kryss av offentlig vei (hjørnetomter) vil i målebrevet bli tillagt veigrunn for begge veier. Dog vil ved beregning av innfestingssum og festeavgift bare halve veiarealet bli lagt til grunn. Omkostningene for den øvrige halvpart av sådant areal samt omkostningene for øvrige fellesarealer (felles gangveier og arealer som ikke kan bebygges eller inkorporeres i tomtene) blir å fordele på samtlige tomter i feltet. Ved felles adkomstveier til bakenforliggende tomter fordeles omkostningen likt mellom de som benytter dem. Festeren disponerer netto tomteareal i henhold til målebrev, og avgir fri grunn til veier. Netto tomteareal regnes til gjerdelinjen. Endelig innfestingssum vil bli fastsatt når regnskapene for feltet er avsluttet, og prismyndighetenes godkjennelse foreligger. Det tas forbehold om regulering av innfestingssummen også i anleggsperioden.

Innfestingssummen pr. m² for nærværende tomt stipuleres uforbindtlig til kr....19,50... regnet etter arealet 9.767,3 m² : 16 =

610.456 m². *11.903,89*

3. Betaling av innfestingssummen.

Den foran stipulerte innfestingsavgift betales slik:

- a) Kontant ved festekontraktens underskrift kr 10.000,-
b) Restbeløpet betales når oppmåling av tomten er foretatt slik at kontrakten kan tinglyses.

Alle innbetalinger skjer av festeren til A/S Steinkjer Tomteselskap, kontonr. 4410.08.90140 i Steinkjer Sparebank. Feste-kontrakten er ikke gyldig overfor A/S Steinkjer Tomteselskap før så har skjedd.

- x) Beregnet etter nettoareal 405,2 m² og areal for veger og fellesareal 296,1 m².

- 2 -

Hvis restbeløpet og omkostninger ikke er betalt av festeren innen 1 -en- måned etter at det er avkrevet i h.h.t. pkt. 3 b) kan tomteselskapet heve kontrakten ved å tilbakebetale den innbetalte del av avgiften. I tillegg betaler festeren omkostninger med oppmåling, stempelavgift, tinglysingsgebyr o.s.v.

De nevnte gebyrer og omkostninger betales ved avregning av restbeløpet før tinglysning av kontrakten, som finner sted etter at oppmåling er foretatt. I tillegg betaler festeren til tomteselskapet eller den dette bemyndiger det gebyr som fastsettes for innkreving av festeavgift til enhver tid.

Ved tinglysningen garanteres tomten fri for andre pengeheftelser enn de som er hjemlet i denne kontrakt, se pkt. 15.

4. Tekniske anlegg.

Fellesanlegg, offentlige anlegg for vei, vann og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte planer, og omkostningene herved er inkludert i innfestingssummen. I tillegg til nevnte fellesanlegg anlegger tomteselskapet de regulerte felles adkomstveier samt stikkledninger i disse i henhold til godkjente planer samt forøvrig den del av stikkledninger for den enkelte tomt som går gjennom offentlig veidekke. Omkostningene herved er inkludert i innfestingssummen.

Vei- og ledningsplaner er utlagt på kommuneingeniørens kontor.

Opparbeidelse av ledninger forøvrig og adkomst inn til den enkelte tomt opparbeides av den enkelte tomtefester, som etter utført arbeid plikter å sette vei og ledninger i samme stand som før.

Vedlikehold av stikkledninger og de forannevnte felles adkomstveier samt snebrøyting m.v. for disse påligger de tomter som betjener seg av dem.

Festeren er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke, veier eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser.

Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veigrunn.

Bygge- og anleggsarbeider på tomten må ikke settes igang før melding er gitt om at tomten er byggeklar.

5. Offentlige og private ledninger.

Den enkelte fester av tomt som er utskilt av dette byggefelt er berettiget til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

- 3 -

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten gir festeren Steinkjer kommune rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Festeren er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstråseen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Steinkjer kommune har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.

Denne rettighet for kommunen og Telegraf- og Elektrisitetsverket gjelder kun de anlegg som er nødvendig for å betjene tomter utskilt av dette byggefelt.

6. Forhold til nabo.

Hvis en bakenforliggende tomt i h.h.t. reguleringsplan eller plan for stikkledninger har felles vei eller ledninger med foranliggende tomter, kan festeren av den bakre tomt ved igangsettelse av arbeidet med vei eller ledninger kreve at festerne av de foranliggende tomter straks bidrar med sin del av anleggsomkostningene.

Hvis man ikke på annen måte blir enig om fordelingen av anleggsomkostningene, eller senere felles vedlikeholdsomkostninger blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet i Steinkjer eller av de personer bygningsrådet oppnevner.

7. Vedlikehold og snerydding av veier.

I tilfelle tomteselskapet finner det påkrevet, må festerne sørge for, eller delta i, omkostningene for vedlikehold og snerydding på vei som skal bli offentlig vei, i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til festerens disposisjon (jfr. pkt. 4, siste ledd) og kommunen overtar veiene. Unnlattelse av å dekke regning herfor ansees som vesentlig mislighold og berettiger tomteselskapet til å heve kontrakten.

8. Disponering av tomten.

Festerens rett til å disponere tomten trer først i kraft fra melding er gitt om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 4, siste ledd. Tomteselskapet kan i det enkelte tilfelle tillate at festeren påbegynner arbeidet på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten ansvar for tomteselskapet og uten at det derved skapes noen tilsvarende rett for andre fester.

- 4 -

9. Begrenset disposisjonsrett.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtfestere på samme byggefelt.

Festet skjer forøvrig på slike vilkår:

10. Festetiden er 99 år regnet fra ~~1971~~ 8/9. 1969.

11. I årlig avgift betaler festeren kr. ~~280~~ 280,- pr. da., samlet årlig avgift for tomten fastsettes når tomten er oppmålt etter prinsippene i pkt. 2. Det tas forbehold om prismyndighetenes godkjennelse. *Årlig avgift kr. 196.30* september

Avgiften betales forskuddsvis innen 1. september hvert år til A/S Steinkjer Tomteselskap eller den det bemyndiger. Første gangsavgift fra 8/9. 1969... til første forfallsdag betales ved nærværende kontrakts underskrift. Festeavgift til 31/12 - 1971 er inkludert i kontrakten.

12. Partene har hvert tiende år rett til å kunne kreve festeavgiften regulert. I så fall må tomteselskapet eller festeren innen 2 år kreve regulering av den årlige festeavgift. Avgiftsreguleringen skal skje i samme forhold som avgiftsreguleringen for tomteselskapets foran nevnte feste Sørليا av eiendommen Lø Nedre gnr. 96 bnr. 1 i Steinkjer.

13. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

14. Parsellens innhegning påhviler i sin helhet festeren uten utgifter for tomteselskapet. Parsellen skal være bebygget innen 2 år fra melding er gitt om at tomten er byggeklar jfr. pkt. 4 siste ledd. Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v.

15. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har tomteselskapet 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

Dersom festeren har lån i Den Norske Stats Husbank skal tomteselskapet til enhver tid bare ha 1. prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift) dog slik at panteretten for den øvrige festeavgift har opptrinnsretter etter vedkommende lån. Etter søknad kan tomteselskapet også i andre tilfelle samtykke i prioritetsviking med panteretten for festeavgiften.

16. Unnlattelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 -seks måneder etter forfallsdato eller av å bebygge parsellen innen den i post 14 nevnte frist, liksom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for tomteselskapet til å erklære festet for brutt og kreve

- 5 -

nærværende kontrakt avlyst. Tomteselskapet er også berettiget til uten søksmål å inndrive forfallede avgift og å sette bygningen (e) til tvangsauksjon.

Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, oversittelse av byggefristen eller unnlattelse av å dekke regning for vedlikehold og snerydding av veien, jfr. pkt. 7, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn avgitt av 2 ubildede menn oppnevnt av sorenskriveren.

Utgiftene ved skjønnet bæres av den som det går imot. Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av tomteselskapet.

17. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger, og kan med tomteselskapets samtykke også overføres til andre.

Overføringen av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten slikt samtykke. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke tomteselskapet noen innløsningsplikt for hus, gjærder etc., eller noen erstatning for utført forbedringer. Dersom der ikke treffes annen avtale som ev. har hjemmel i avtale mellom tomteselskapet og Morten Utheim, kan tomteselskapet kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en nærmere fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler lån på hus og anlegg på parsellen fra Den Norske Stats Husbank hvor 1. prioritets pantedrett for festeavgiften i andre tilfelle er frafalt, jfr. post 15 skal tomteselskapet ha rett til å sette festeren ut av parsellen og huset/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfelle ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller tomteselskapet til å få overført festeretten til ny leier mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

18. Etter at nødvendige fellesanlegg og anlegg av stikkveier og stikkledninger er utført jfr. post 4 og 5, kan parsellen eller deler av denne bare avståes til gate- og veigrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med tomteselskapets samtykke.

Ved avståing tilkommer festeren ikke annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 16. Festeren kan tilståes ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

19. Festeren utreder alle skatter og avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.

- 6 -

20. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet, såsom stempelavgift, tinglysningsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.
21. Festeren erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn eller lignende skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av veier og ledningsgrøfter overtar tomteselskapet intet ansvar herfor. Det garanteres ikke at de trær og busker som ved besiktigelsen sto på tomten kan overtas av festeren. Tomteselskapet påtar seg heller intet ansvar om arbeidene med vei, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen slik at tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet.
22. Etter festetidens utløp har de resp. fremleietakere rett til innløsning på grunnlag av tomteverdien på innløsningstiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdiøkning som måtte skyldes påkostninger og (eller) forbedringer av tomten som fremleieren har tilført den. Retten til innløsning er betinget av at grunneieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge tomtefestet.

Så lenge det på hus med festerett hviler lån opptatt i Husbanken, Statens Landbruksbank, Bykredittforeningen eller Norges Hypotekforening for 2den prioritets pantelån skal!

- Festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn låntes løpetid.
- Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- Långiveren eller kommunen være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Nærværende kontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av partene, samt tinglysingseksemplar.

Steinkjer, den 20/8-71.....

Nikano Rydning
.....
(fester)

A/S STEINKJER BOLIGINDUSTRI
I. Levan
.....
(bortfester)

Det bevitnes at herr/fru... *Nikano Rydning*.....
er over 21 år og har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær.

Sigve Lovik..... *Jakob Bjerkum*.....
.....
(underskrives av to vitner)

Det bekreftes at A/S Steinkjer Tomteselskap ved.....
.....har underskrevet i vårt/ mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Sigve Lovik..... *Jakob Bjerkum*.....
.....



Nabolagsprofil

Øvre Sørliveg 17A - Nabolaget Sørليا - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Sørliveg Linje 733	1 min	0.1 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min	3 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min	
Trondheim Værnes	1 t 19 min	

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 159 elever, 9 klasser	16 min	1.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	9 min	4.8 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	10 min	6.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min	4.8 km
Mære landbruksskole 165 elever	9 min	9.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

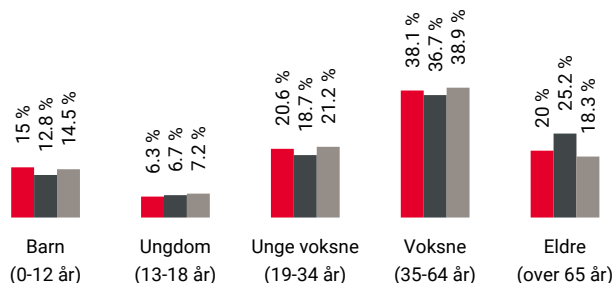
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Lø barnehage (1-5 år) 79 barn	17 min	1.4 km
Kringla friluftsbarnhage (0-5 år) 44 barn	4 min	3.4 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	5 min	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	5 min	
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord	5 min	3 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 91/100





Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

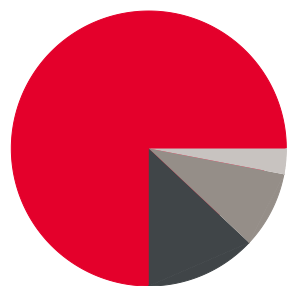
 Lø skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

 Sørli IL kunstgress Grong Sparebank 14 min 
Fotball 1.1 km

 Motus Treningssenter 4 min 

 3T-Steinkjer 5 min 

Boligmasse



- 75% enebolig
- 13% rekkehus
- 9% blokk
- 3% annet

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

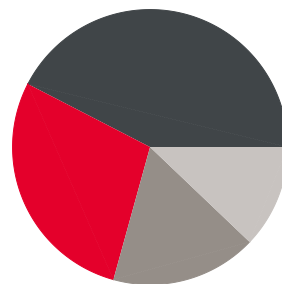


Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 5 min 

 Vitusapotek Elgen 5 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

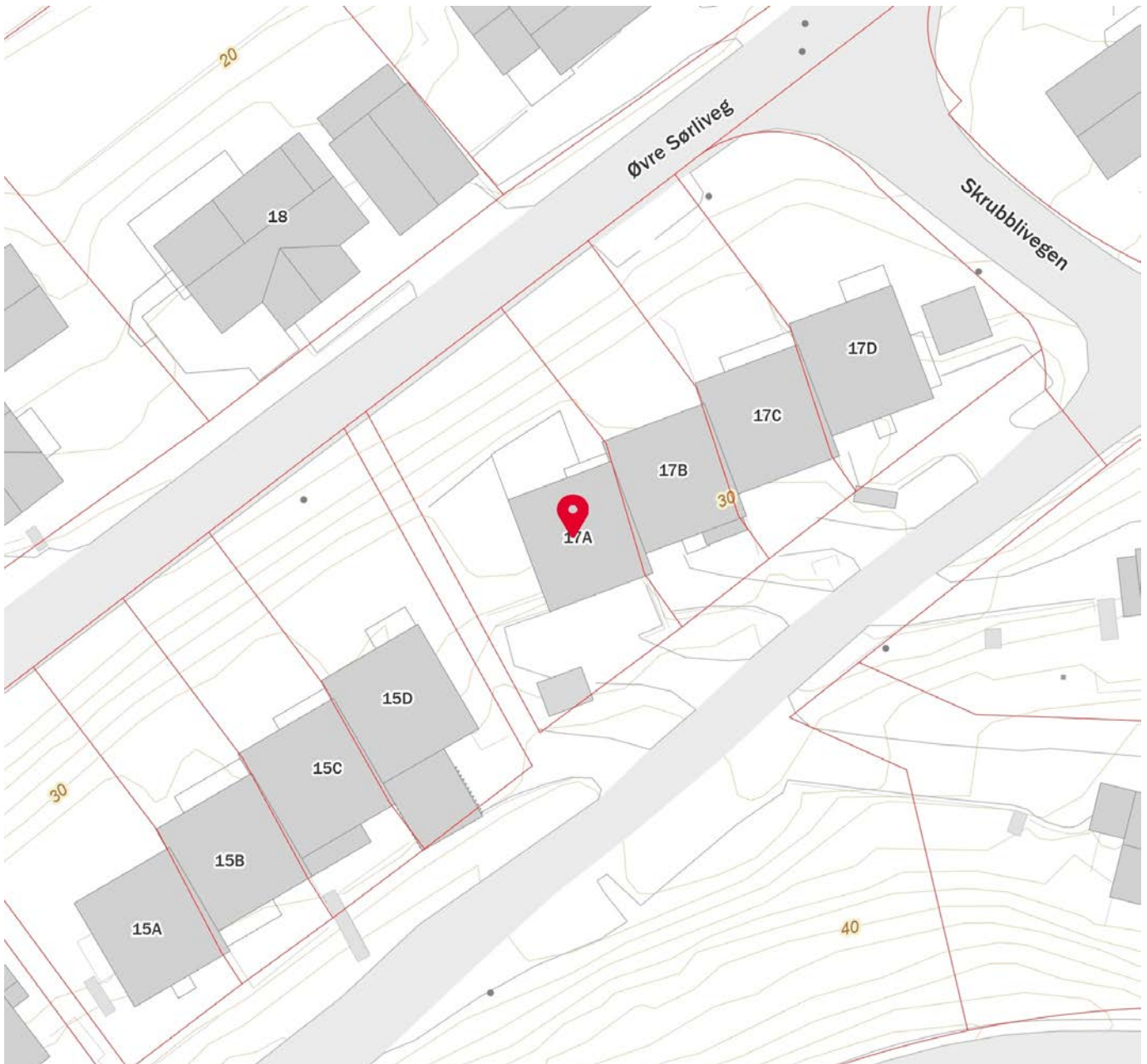


0% 46%

- Sørli
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Sørliveg 17A
7712 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre