



aktiv.

Øvre Helgesmark 9, 7716 STEINKJER

**Enebolig med fin beliggenhet.
Utsiktstomt. 4 soverom I Like ved
barnehage og barneskole I Rask
overtagelse I Garasje.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total ink omk.: Kr 2 358 890,-
Årlig festeavgift: Kr 3 641,-
Selger: Tone Mette Bådsvik
Gunnar Bådsvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 166/188 kvm
Tomtstr.: 936.3 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 195, bnr. 256
Oppdragsnr.: 1708250298

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Øvre Helgesmark 9.

Innholdrik enebolig med noe renoveringsbehov. Fint beliggende i etablert og barnevennlig boligfelt. Gangavstand ned til barnehage og barneskole.

Gang/sykelstiforbindelse ned til Steinkjer sentrum. Flotte tur/friområder like utenfor ytterdøra. Laksførende vassdrag i Byaelva, mulighet for ørretfiske i Reinsvatnet og Settenvatnet.

På vinters tid er det oppkjørt løypenett for skiturer innover Riisemyra via Midjo og tilbake til stadion.

Verdt å merke seg:

4 soverom.
Garasje.
Hovedstue og kjellerstue.
Flott beliggenhet med vid sørvestvendt utsikt.
Aktivt idrettslag.
Flott plass for å bo å vokse opp.

Velkommen på visning, husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Tinglyst fremfestekontrakt	80
Tinglyst festekontrakt	86
Opplysninger fra bortfester	89
Tegninger mottatt fra kommunen	91
Vedtak fra kommunen	98
Kommunale avgifter	104
Opplysninger pipe/ildsted	105
El-opplysninger fra Tensio	106
Eiendomsrapport	107
Grunnkart	110
Planopplysninger	111
Kommuneplankart	112
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 188 kvm

TBA: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 kvm Vaskerom, kjølerom, badstue, toalettrom, stue, bod, bod 2, 2 soverom, gang.

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Kjøkken, bad, stue, gang, vindfang, 2 soverom.

BRA-e: 22 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

Kjeller

25 kvm

1. etasje

34 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Et soverom i 1. etasje er fjernet og inngår som en del av stue.

Endringer av sokkel, hobbyrom er stue.

Boder er endret, også endret fra byggemeldt bod til soverom. Dette er søknadspliktige endring.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

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

936.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Grunneier: BY BRUG AS

Bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 3 641,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 2071

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2071. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeavgift inngår i kommunale avgifter.

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

Årlig festeavgift

Kr 3 641

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen.

Ca. 4-5 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Det er gang/sykkelstiforbindelse til både skoler og idrettsanlegg på Guldbergaunet og sentrum.

Fra eiendommen er det ca. 5 minutters gange ned til barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Umiddelbar nærhet til flotte tur/friområder langs Geilvold, Reinsvatnet og Riisemyra.

Adkomst

Ta av til høyre rett etter man har passert Riise Gård. Fortsett til topps, og man får boligen på venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Etablert boligfelt med eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Byafossen barnehage (0-5 år) 0.9 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 2.9 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 3.9 km

Skoler:

Byafossen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.2 km

Steinkjer vgs. 3.2 km

Mære landbruksskole 16.1 km

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra ca. 2015.

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

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

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

Taktekking er opplyst lektet opp og lagt over opprinnelig shingeltak. Ikke lagt nytt undertak.

Mindre grønske på tekking.

Se videre info. under punkt takkonstruksjon- Avvik registrert.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Integrerte stigetrinn til pipe.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Opplyses om at kledning i gavl mot stue ble skiftet i ca. 2016.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Isolert i undergurter mot 1. etasje.

Luftet med ventil i gavl og noe luftespalter langs raft.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Åpent inn over garasje.

Vinduer: Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 1971.

Det er skiftet ut noen glass i opprinnelige rammer grunnet punktering.

Dører: Utadslående ytterdør fra byggeåret.

Utadslående ytterdør fra sokkel, fra byggeåret. Begge dørene er av trevirke uten glass.

Utadslående balkongdør fra stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning. Eldre dør, glass er skiftet.

Heve/ skyvedør: Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2016.

Løs pakning, må festes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan ut fra stuens gavlvegg som er fundamentert med pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Opplyst fra ca. 2016. Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn foran sokkel. Balkong fra byggeåret ut fra stue, trebjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Strekkmetalltrapp til hovedinngang.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipe og ildsted: Boligen har en elementpipe. Sotluke er plassert i sokkel. Boligen har installert en vedovn på stue og peis med innsats i sokkel. Rom Under Terreng: Innvendig vegger mot grunnmur og terreng, med og uten utforing. Strie på mur under trapp og på wc. Utfored vegg på badstue og kjølerom, samt fra soverom mot bod under garasje og i kjellerstue. Støpte gulv.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det opplyses og være skiftet drenering ved øvre side og ned langs gavler på slutten av 90- tallet.

Opprinnelig drenering ved nedre side.

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

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er stedvis observert bruk av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Ukjent vedrørende fundamentering.

Terrengforhold: Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

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

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

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på ca. 52 år er oppnådd.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Kledningen fremstår med behov for vedlikehold.

Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer, soltørket og oppsprukket.

Overgangsbeslag fra tekking over garasje og inn mot boligens yttervegg er ikke ført inn og bak kledning, ikke tett utførelse.

Takkonstruksjon/Loft

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

En del fuktmerker på sperrer og undertak.

Piggmålinger ned mot raft mot balkong fra stue viser over 17 %.

Videre er det soppvekst og fuktig undertak over garasje. piggmålinger i dette området ligger på over 19 %.

Registrerte fuktverdier er fuktig trevirke.

Spor etter mus.

Vinduer

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge

vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner.

Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Stedvis overmalte og stive pakninger.

Folieslipp på beslag under vindu fra soverom i sokkel.

Dører

Ytterdør/ balkongdør har en del hakk og sår, med brukslitasjer.

Balkongdør og ytterdør i sokkel tar i karm/terskel og har behov for justeringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.

Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Løst rekkverk på strekkmetaltrapp.

Økende værslitasje på eldre balkong og platting.

Andre utvendige forhold

Soppdannelser og fuktig undertak, adkosmt fra boligens kryploft.

Svertesopp på veggplater.

Aldersslitasjer.

Eternittplater på vegg inne i garasjen, inneholder asbest.

Skade på lysbryter.

Overflater

Det er registrert normal slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.

Det er i all hovedsak eldre overflater, med stedvis økende slitasje.

Løs strie.

Løse teppegulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Radon

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

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Hull i nedre del av murvegg ved sotluke mot peis, ledninger ført gjennom dette.

Rom Under Terreng

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv.

På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing via hulltaking.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader via påboret hull i soverom, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med elektrode i utforet vegg viser verdier opp mot 14 %.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

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

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

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

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er brukslitasjer på innerdører tatt alder i betraktning.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Der er alders og bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

Skader i oppvaskskroget.

Sår og striper på fronter, stedvis folieslipp.

Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Sokkel - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.

Ved plassbygde kjølerom anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende.

Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.

Fra tilstøtende bod er det registrert et vindu som dels er kledd igjen på kjølerommet.

Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.

Eldre aggregat, kondensvann ledes til en bøtte som må tømmes ved behov.

Utslag ved fuktsøk på gulv og panel.

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

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

Sokkel - Badstue - Overflater og konstruksjon

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.

Ved plassbygde badstuer anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.

Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.

Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.

Brukt som en bod, mye lagret ved befarig og ikke mulig med tilstrekkelig kontroll.

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

Sokkel - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Utslag ved fuktsøk på gulv rundt wc, avtagende ut fra wc og grunnmur.

Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

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

Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Forventet levetid er 12-15 år.

Varmtvannstank

Forventet levetid er 15-20 år.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte overflater i sokkel.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Avskallinger.

Terrengforhold

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarig.

TG3

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i 1. etasje er av eldre årgang, opplyst fra ca. 1984.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc, dusjkabinett og servantinnredning.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

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

Misfarging i himling.

Vindu i våtsone.

Sprekk i en sokkelflis.

Fuktpåkjent innredning.

Bom i flere fliser.

Sluk under kabinett ikke tilgjengelig for tilstrekkelig kontroll.

Ingen synlig mandsjett eller tettesjikt i sluk utenfor dusjkabinett.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Sokkel - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet i sokkel er fra byggeåret.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv av malt betong, vegger har malt mur/ plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin, bereder og et dusjkabinett.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

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

Saltufellinger og avskallinger, utslag ved fuktsøk som i sokkel forøvrig.

Ikke tett våtrom.

Eldre sluk under kabinett, vanskelig tilkomst.

Ingen mekanisk avtrekk eller tilluft.

Alderslitt.

Vindu i våtsone.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Elektrisk anlegg

Ikke tett inntak i skap.

Ingen beskrivelse av kurs 8.

Aldrende anlegg.

Mangler en lyskuppel på taklampe i sokkel.

Estimat hensyntar kun tetting av skap, EI- kontroll og feste av enkelte løse ledninger.

Generell kommentar: Alder på anlegget og registrerte forhold tilsier at en utvidet EI-kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Lovlighet

Enebolig

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

Et soverom i 1. etasje er fjernet og inngår som en del av stue.

Endringer av sokkel, hobbyrom er stue.

Boder er endret, også endret fra byggemeldt bod til soverom.

Dette er søknadspliktige endring.

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

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 21.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Pkt. 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Ca. 1984. Bygget nytt bad.

Pkt. 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Beskrivelse: Usikker om bruk av membran den gangen.

Pkt. 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Husker ikke.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt fuktinnslag. La ny drenering den gang, slutten av 90-tallet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt mus på loftet.

Pkt. 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Svar: Ja

Beskrivelse: Ca. 2015

Pkt. 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Egeninnsats m/veiledning av fagfolk.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: For flere år siden. Noen småting ble anmerket.

Innhold

1. etasje:

Kjøkken, bad, stue, gang, vindfang, 2 soverom. Garasje.

Sokkel:

Vaskerom, kjølerom, badstue, toalettrom, stue, 2 boder, 2 soverom, gang.

Standard

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

Innvendig:

Gulv: Parkett, teppegulv, malt betong, belegg og flis.

Vegger: Panel, strie, malt mur, malte plater og våtromsplater.

Himlinger: Himlingsplater, panel og spaltehimling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 21.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- Takteking fra ca. 2015
- Takrenner fra ca. 2015
- Luft til luft varmepumpe fra 2019
- Altan fra ca. 2016
- Heve/ skyvedør fra 2016
- Skiftet kledning på gavlvegg ut fra stue i 2016.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 21.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd fra NTEBB i boligen.

Parkering

Parkering i enkel garasje sammenbygd med huset, samt på gårdsplass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 03.11.2005 - ingen merknad.

Energimerke

F

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 890 (Omkostninger totalt)

75 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 375 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 378 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 798 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendommen har vannmåler.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 815 334 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 261 336 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

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 195, bruksnummer 256 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 03.02.2025:

Anmerkning som er registrert:

1. Pulverapparatet er fra 2011, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/195/256:

10.07.1973 - Dokumentnr: 4348 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 75 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 417

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

15.01.1973 - Dokumentnr: 296 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 15,421

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

10.07.1973 - Dokumentnr: 4347 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:195 Bnr:236

01.01.2018 - Dokumentnr: 256937 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:195 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 391294 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:195 Bnr:256

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 05.06.1974.

Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Terreng gårdsplass må planeres slik at overflatevann renner ut fra grunnmuren.

Brannherdig isolasjon port og garasje mangler.

Trapp for inngang er provisorisk.

Isolasjon av luftekanaler på kvists mangler.

Kjellerboder er noe uferdig.

Luftespalte i u/k dør underetasje mangler.

Hobbyrom og soverom i underetasje er uferdig.

Dør m/beslag under altan mangler.

Utførelsen er eller i samsvar med godkjennelse.

Det er gitt tillatelse til oppføring av ny veranda datert 03.07.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.1974.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
16 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 94 950

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

28.01.2026





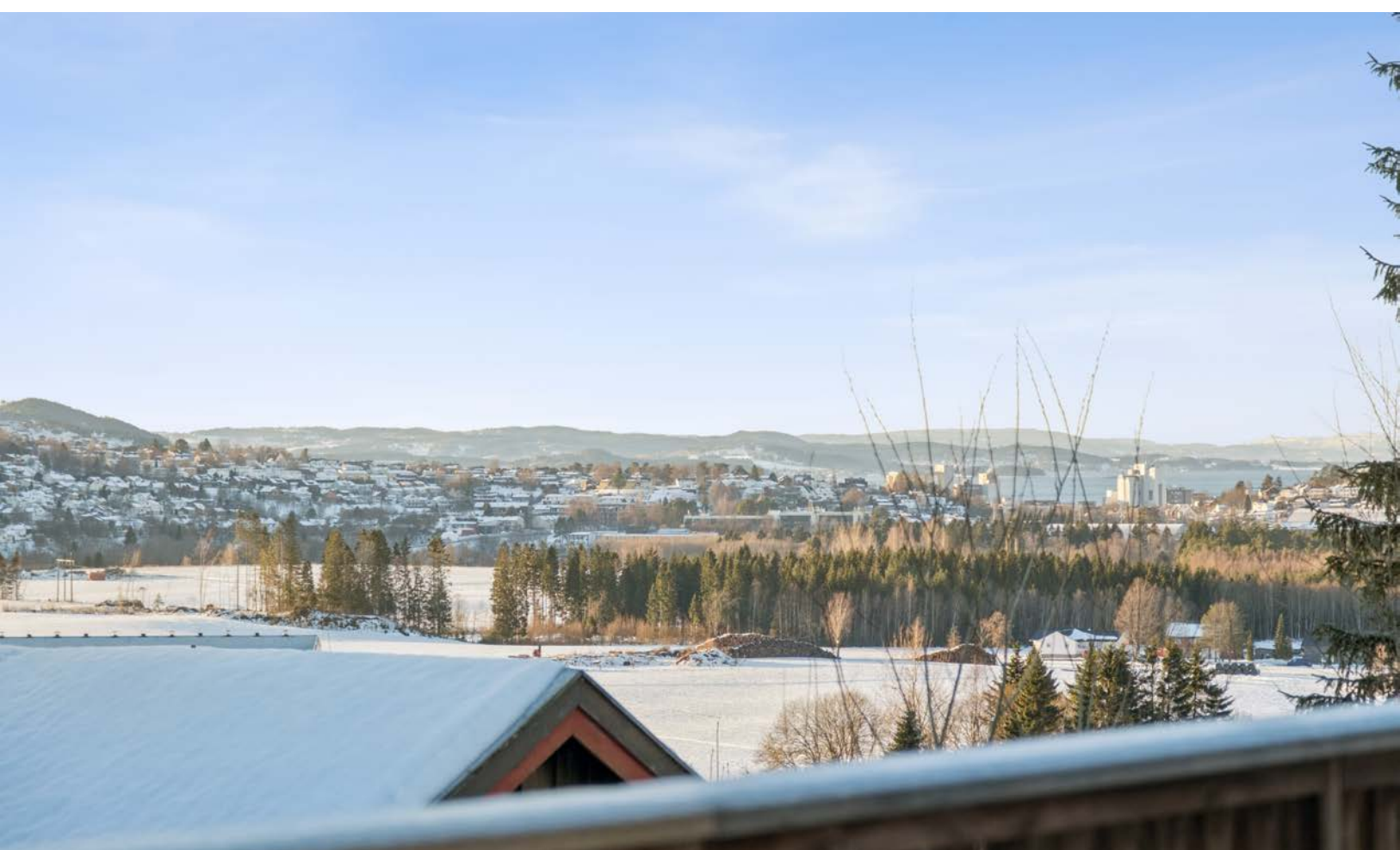














Plantegning

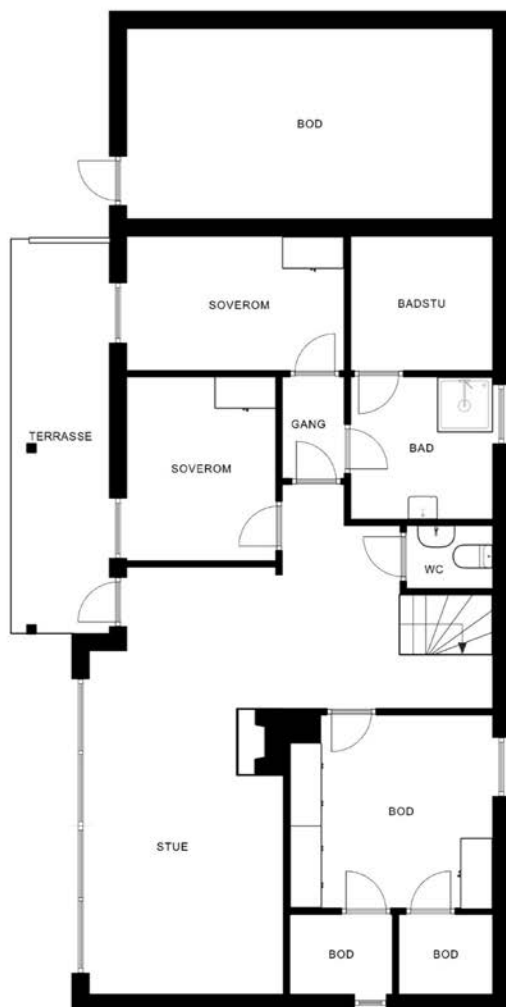


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Helgesmark 9 , 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 195, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 166 m²



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

Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 21.12.2025

Oppdragsnr.: 20346-1682

Referansenummer: RP6067

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Stian Iversen".

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel.
Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader.
Sperretak med saltakform, teknet med profilerte takplater.

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

- Takteking fra ca. 2015
- Takrenner fra ca. 2015
- Luft til luft varmepumpe fra 2019
- Altan fra ca. 2016
- Heve/ skyvedør fra 2016
- Skiftet kledning på gavlvegg ut fra stue i 2016.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1973

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

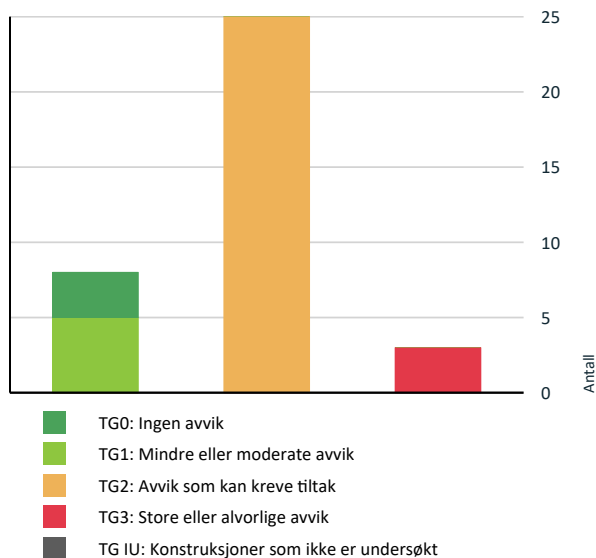
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Et soverom i 1. etasje er fjernet og inngår som en del av stue.
Endringer av sokkel, hobbyrom er stue.
Boder er endret, også endret fra byggemeldt bod til soverom.
Dette er søknadspliktige endring.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

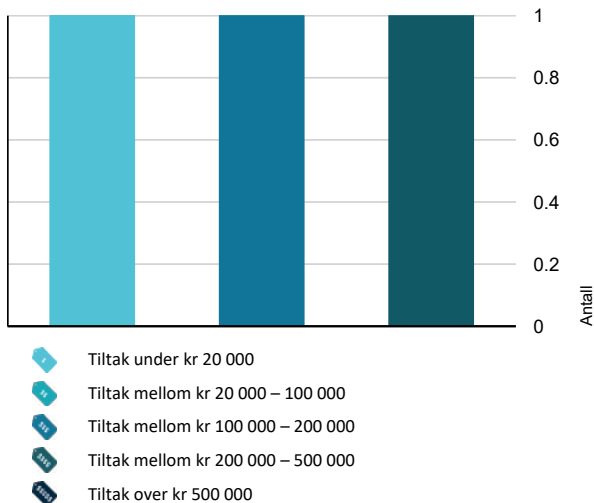
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkel > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkel > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1973

Kommentar

Opplyst ved befaring

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra ca. 2015.

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

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

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

Taktekking er opplyst lektet opp og lagt over opprinnelig shingeltak. Ikke lagt nytt undertak.

Mindre grønske på tekking.

Se videre info. under punkt takkonstruksjon- Avvik registrert.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Integrerte stigetrinn til pipe.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Opplyses om at kledning i gavl mot stue ble skiftet i ca. 2016.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på ca. 52 år er oppnådd.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Kledningen fremstår med behov for vedlikehold.

Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer, soltørket og oppsprukket.

Overgangsbeslag fra tekking over garasje og inn mot boligens yttervegg er ikke ført inn og bak kledning, ikke tett utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Isolert i undergurter mot 1. etasje.

Luftet med ventil i gavl og noe luftespalter langs raft.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Åpent inn over garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

En del fuktmerker på sperrer og undertak.

Piggmålinger ned mot raft mot balkong fra stue viser over 17 %.

Videre er det soppvekst og fuktig undertak over garasje. piggmålinger i dette området ligger på over 19 %.

Registrerte fuktverdier er fuktig trevirke.

Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.



Fuktig trevirke ned mot raft inn mot balkong fra stue.



Fuktig trevirke med soppvekst over garasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1971.

Det er skiftet ut noen glass i opprinnelige rammer grunnet punktering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner.
Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.
Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.
Stedvis overmalte og stive pakninger.
Folieslipp på beslag under vindu fra soverom i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og løpende utskiftninger må påregnes.



TG 2 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeåret.
Utadslående ytterdør fra sokkel, fra byggeåret. Begge dørene er av trevirke uten glass.
Utadslående balkongdør fra stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning. Eldre dør, glass er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør/ balkongdør har en del hakk og sår, med brukslitasjer.
Balkongdør og ytterdør i sokkel tar i karm/terskel og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og vedlikehold.

TG 1 Heve/ skyvedør

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2016.

Løs pakning, må festes.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra stuens gavlvegg som er fundamentert med pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.
Opplyst fra ca. 2016.

Treplating med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn foran sokkel.

Balkong fra byggeåret ut fra stue, trebjelkelag med spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Strekmetalltrapp til hovedinngang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Løst rekkverk på strekkmetaltrapp.

Økende værslitasje på eldre balkong og platting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet på altan fra 2016.

Andre utvendige forhold

Garasje bygd inn mot boligen.

Adkomst via en port med åpner.

Yttervegger av trevirke, kledd med trekledning.

Saltak som er teknet med profilerte takplater.

Støpt gulv mot underliggende kryperom/ lager.

Grunnmur mot terreng fra lagerrommet, adkomst via en plassbygd dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soppdannelser og fuktig undertak, adkomst fra boligens kryptofte.

Svertesopp på veggplater.

Alderslitasjer.

Eternittplater på vegg inne i garasjen, inneholder asbest.

Skade på lysbryter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Parkett, teppegulv, malt betong, beleg og flis.

Vegger: Panel, strie, malt mur, malte plater og våtromsplater.

Himlinger: Himlingsplater, panel og spaltehimpling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.

Det er i all hovedsak eldre overflater, med stedvis økende slitasje.

Løs strie.

Løse teppegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i sokkel.

Boligen har installert en vedovn på stue og peis med innsats i sokkel.

Vurdering av avvik:

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

Hull i nedre del av murvegg ved sotluke mot peis, ledninger ført gjennom dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende observasjoner.

Legge ved siste dokumentasjon på kontroll ved et salg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendig vegger mot grunnmur og terreng, med og uten utforing.

Strie på mur under trapp og på wc.

Utfored vegg på badstue og kjølerom, samt fra soverom mot bod under garasje og i kjellerstue.

Støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunn. Jordfukt vil derfor trenge inn. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre. Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner. Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing via hulltaking. Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet. Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader via påboret hull i soverom, men det kan likevel ikke utelukkes. Piggmålinger med elektrode i utforet vegg viser verdier opp mot 14 %. Dette betraktes som tørt trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0-16 % betegnes som tørt trevirke. 16-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

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

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner, alder tilsier at behov for tiltak ikke kan utelukkes.



Hulltaking utført i utforet vegg mot bod under garasje, ikke mulig fra stue ved befaring grunnet møbler tc.



Fuktsøk på fritt eksponerte gulv viser forhøyede verdier.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er brukslitasjer på innerdører tatt alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.
- Vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i 1. etasje er av eldre årgang, opplyst fra ca. 1984.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.
Innredet med et gulvmontert wc, dusjkabinett og servantinnredning.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Misfarging i himling.
Vindu i våtsone.
Sprekk i en sokkelflis.
Fuktpåkjent innredning.
Bom i flere fliser.
Sluk under kabinett ikke tilgjengelig for tilstrekkelig kontroll.
Ingen synlig mansjett eller tettesjikt i sluk utenfor dusjkabinett.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

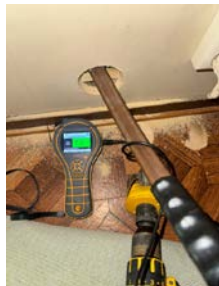


1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKEL > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet i sokkel er fra byggeåret.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Gulv av malt betong, vegger har malt mur/ plater og himling har himlingsplater.
Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin, bereder og et dusjkabinett.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Saltufellinger og avskallinger, utslag ved fuktsøk som i sokkel forøvrig.
Ikke tett våtrom.
Eldre sluk under kabinett, vanskelig tilkomst.
Ingen mekanisk avtrekk eller tilluft.
Alderslitt.
Vindu i våtsone.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Estimat hensyntar ikke golvvarme.
Gjelder oppgradering til tette overflater og nye rørføringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

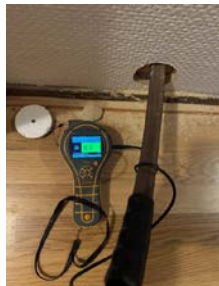


SOKKEL > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 1983.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er alders og bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

Skader i oppvaskskroget.

Sår og striper på fronter, stedvis folieslipp.

Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/ utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

SPESIALROM

SØKKEL > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Plassbygd kjølerom av eldre årgang, med belegg på gulv og panel på vegger og i himling.
Kjøleaggregat plassert i vegg mot boden.
Innredet med plassbygd kjøleromsdør og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.

Ved plassbygde kjølerom anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende.

Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.

Fra tilstøtende bod er det registrert et vindu som dels er kledd igjen på kjølerommet.

Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.

Eldre aggregat, kondensvann ledes til en bøtte som må tømmes ved behov.

Utslag ved fuktsøk på gulv og panel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og registreringer tilsier at tiltak må påregnes i tiden fremover.

SOKKEL > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygd badstue med trelemmer på gulv over beleg, panel på vegger og himling.

Innredet med badstudør og plassbygde benker.

Badstuovn plassert på vegg.

Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.

Ved plassbygde badstuer anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.

Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.

Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.

Brukt som en bod, mye lagret ved befarings og ikke mulig med tilstrekkelig kontroll.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.



SOKKEL > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være fra byggeåret.

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Avtrekk via lyre i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Tilstandsrapport

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.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tettestandordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Utslag ved fuktsøk på gulv rundt wc, avtagende ut fra wc og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Løpende vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tettestandordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tettestandordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert over trapp mellom etasjer.

Tilstandsrapport

Opplyst tatt service.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner.

Bereder fungerer som tiltenkt ved befarng.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i sokkel.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Ikke tett inntak i skap.

Ingen beskrivelse av kurs 8.

Aldrende anlegg.

Mangler en lyskuppel på taklampe i sokkel.

Estimat hensyntar kun tetting av skap, EI- kontroll og feste av enkelte løse ledninger.

Generell kommentar

Alder på anlegget og registrerte forhold tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Kostnadsestimat: Under 20 000



🔧 TO O Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses og være skiftet drenering ved øvre side og ned langs gavler på slutten av 90- tallet.

Opprinnelig drenering ved nedre side.

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

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er stedvis observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte overflater i sokkel.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og

kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Løpende observasjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Ukjent vedrørende fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befaringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

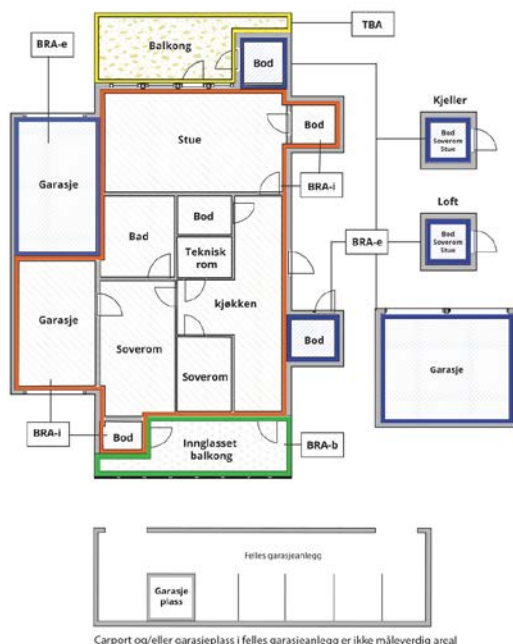
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87	22		109	34
Sokkel	79			79	25
SUM	166	22			59
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, stue, gang, vindfang, soverom, soverom 2	Garasje	
Sokkel	Vaskerom, kjølerom, badstue, toalettrom, stue, bod, bod 2, soverom, gang, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et soverom i 1. etasje er fjernet og inngår som en del av stue.
Endringer av sokkel, hobbyrom er stue.
Boder er endret, også endret fra byggemeldt bod til soverom. Dette er søknadspliktige endring.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Gunnar Bådsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	195	256		0	936.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Øvre Helgesmark 9

Hjemmelshaver

Bådsvik Gunnar, Bådsvik Tone Mette, Steinkjer
Kommune, By Brug AS

Kommentar

Festekontrakt er ikke kontrollert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen.

Ca. 4-5 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.12.2025	Dato for kontroll	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	21.12.2025	
---	------------	--

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 de 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktus Steinkjer	Oppdragsnr.	1708250298
Adresse	Øvre Helgesmark 9		
Postnr.	7716	Sted	STEINKJER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1983	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd Siden 1983
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	TRYG	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Gunnar Bødsvik	Etternavn	
Selger 2 Fornavn	Tone Matte Bødsvik	Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse ca. 1984. Bygget nytt bad.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Usikker om bruk av membran den gangen.
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Husker ikke
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	10/12-2025	Sted	Steinkjer
------	------------	------	-----------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Done Mette Bødsvik *G. Bødsvik*

Initialer selger:

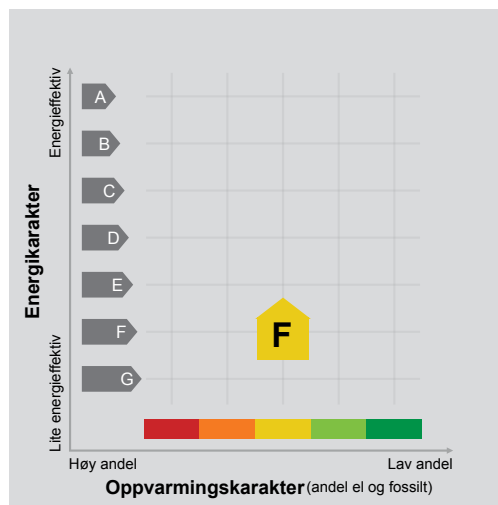
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Helgesmark 9
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	195
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184985748
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-208386
Dato	11.12.2025



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

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

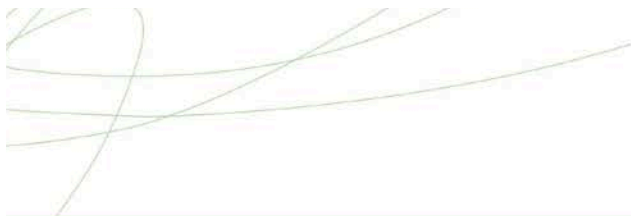
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 166
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Øvre Helgesmark 9 - Nabolaget Byafossen/Helgesmarka/Rise - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Helgesvegen Linje 733	7 min 🚶 0.6 km
🚉 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 🚗 4 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 13 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 28 min 🚗

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 117 elever, 8 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	5 min 🚗 3.2 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	5 min 🚗 3.2 km
Mære landbruksskole 165 elever	19 min 🚗 16.1 km

«Et godt og trygt sted å vokse opp på!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

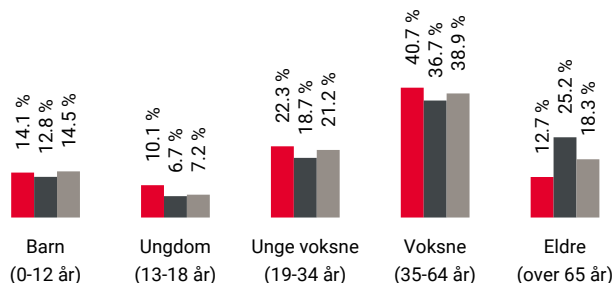
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Byafossen/Helgesmarka/Ris...	584	241
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	10 min 🚶 0.9 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 🚗 2.9 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 🚗 3.9 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 2.7 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 🚗 3.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 95/100



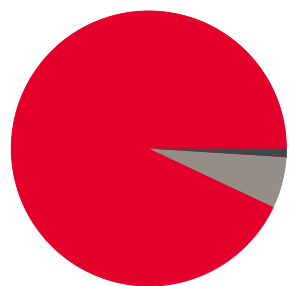
Støynivået

Lite støynivå 95/100

Sport

	Byafossen stadion Ballspill, fotball	10 min 0.9 km
	Fagerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1.3 km
	3T-Steinkjer	7 min
	Motus Treningssenter	9 min

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 1% rekkehus
■ 6% annet

«Gangavstand fra sentrum, rolig strøk der det er topp å vokse opp for barn og ungdom. Barnehage, skole og gode fritids- og fritidstilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

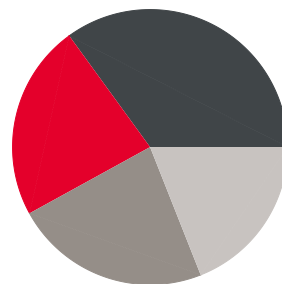
9 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



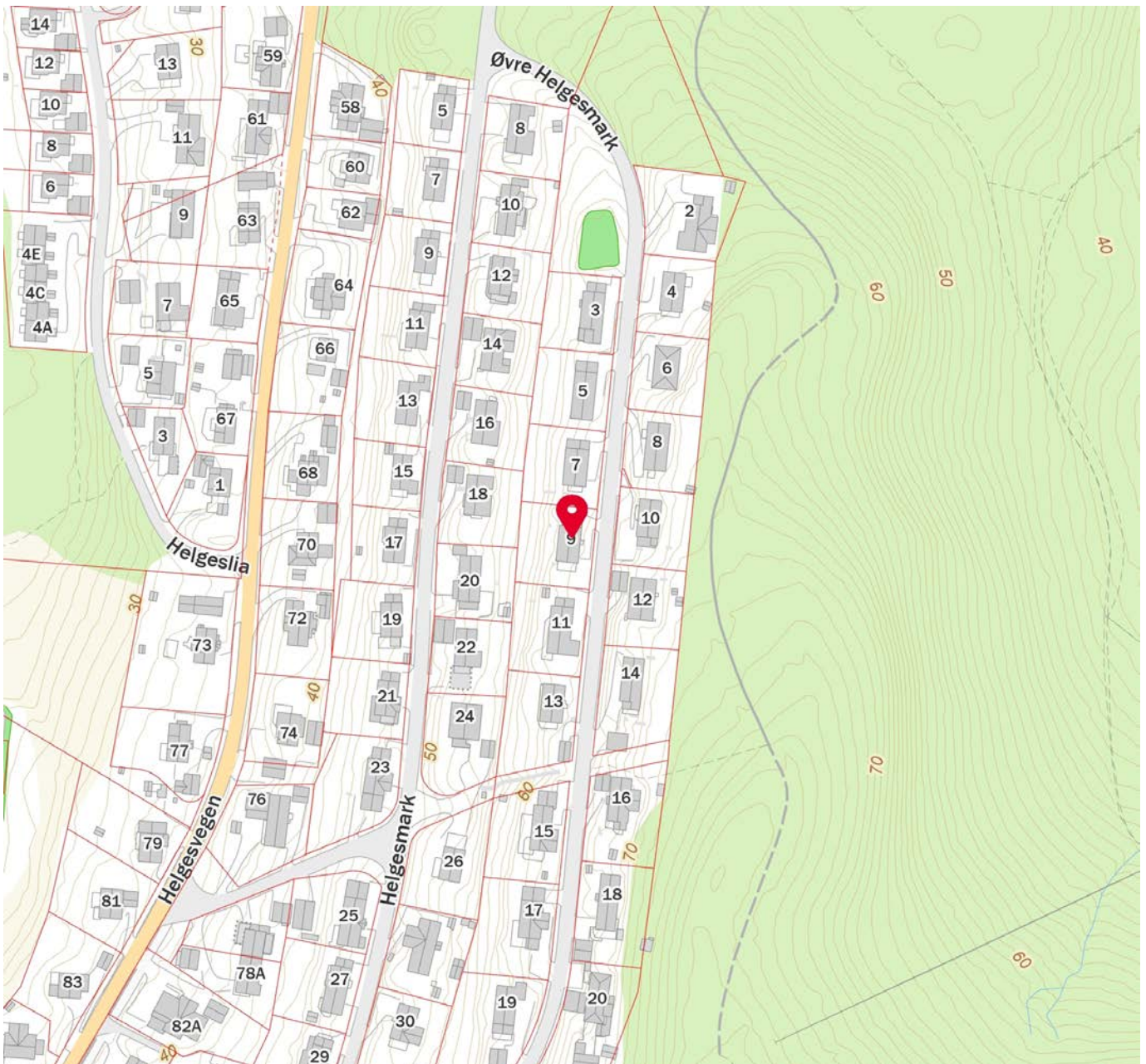
0%

46%

■ Byafossen/Helgesmarka/Rise
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



125,-
Dagboknr. 434868. 10/7 1973
Ludersv. sorenskriverembete.

F e s t e k o n t r a k t .

§ 1

Partene og tomta.

Undertegnede Steinkjer kommune som fester av eiendommen festetomt nr. 4 u/gnr. 195 bnr. 56 i Steinkjer kommune, Nord-Trøndelag fylke, fester herved bort til Terje Aasenhus, f. 14/4-46 (nedenfor kalt festeren) en hustomt stor 936,5 m² av eiendommen. Den tomt som herved bortfestes har betegnelsen Øvre Helgesmark nr. 9.

Til det forannevnte tomteområde blir ved beregning av festeavgiften å tillegge festerens andel av utlagt gategrunn, gangveger, leikeplasser og eventuelle andre fellesanlegg. Denne andel er beregnet til 298,28 m². Denne grunn bortfestes ikke, men disponeres fortsatt av Steinkjer kommune.

§ 2

Nærmere bestemmelser og beskrivelse av tomta.

Tomtas form og størrelse fremgår av vedheftede målebrev.

§ 3

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr 416,74
- kroner firehundreogseksten 74/100 beregnet etter 5% om året av verdi av tomt og fellesareal. ~~xxx~~
Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1.februar og 1. september.

§ 4

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder kommunen seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal kommunen til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil et år (foruten retten til fremtidig avgift.)

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er kommunen berettiget at til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5

Festetiden.

Festetiden skal være 75 år.

Dersom kommunen etter festetidens utløp ikke vil forlenge festekontrakten på rimelig vilkår, er den forpliktet til etter lovlig skjønn å overta bygningene på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og denne forgjengere.

§ 6

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank, annen bank eller annen offentlig godkjent kreditinstitusjon.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank, annen bank eller annen offentlig godkjent kreditinstitusjon skal:

- a. Festekontrakter ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. ~~Kommunen eller kommunen~~ ^{Långivende institusjon} i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

§ 8

Spesielle vilkår.

1. I innfestningspenger betaler festeren forskuddsvis en gang for alle kr 416,74 hvilket svarer til et års festeavgift.
2. Festeren forplikter seg til sammen med de andre festere i Helgesmark II å stille til disposisjon vei/gategrunn og foranledige og bekoste opparbeidet gate/vei og kloakk i henhold til gjeldende reguleringsplan og bestemmelser som gies av kommunale myndigheter.
Denne forpliktelse påhviler i sin helhet festerne (byggerne) selv om reguleringsplan m.v. fastsetter vei/gatebredde, kloakkdimensjon m.v. som overstiger de bredder

og dimensjoner som er fastlagt i bygningslovens § 47 og i vedtekter til bygningslovens § 67.

3. Festerne i Helgesmark II, hvortil den under § 1 nevnte tomt hører, bestemmer seg imellom fordelingsnøkkel forsåvidt angår utgifter til vei/gategrunn m.v., opparbeidelse av vei, kloakk m.v.
4. Festeren er kjent med "Retningslinjer for planlegging og utbygging av boligfelter" vedtatt av Steinkjer kommunestyre 19.7.67 og 19.2.71 samt de gjeldende retningslinjer for kommunaltekniske anlegg.
Disse retningslinjer gjelder for nærværende avtaleforhold i den utstrekning ikke annet måtte være bestemt.
5. I tilfelle Steinkjer kommune skulle påta seg arbeidet med opparbeidelsen av gater m.v., er festerne forpliktet til å betale alle omkostninger med dette slik som nevnt foran under post 2. Kommunen fastsetter i så tilfelle fordelingsnøkkelen, jfr. post 3.
6. Fester må betale tilknyttingsavgifter og gebyrer for elektrisitet, kloakk, vann samt fremtidig kommunalt renseanlegg, herunder anleggs- og driftsutgifter for dette.
7. Fester har besikket tomt og overtar den i den stand den nå befinner seg (trær og rot betales av festeren etter oppgave fra grunneieren).
8. Opparbeidelse av skråning mot gate/vei samt oppsetting og vedlikehold av eventuell støttemur påhviler festeren (byggherren).
9. Kommunen skal ha vederlagsfri rett til å legge frem vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over tomta.
Elektrisitetsverket og telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekke samt legging av kabler over tomta uten å yte erstatning herfor.
10. Den enkelte fester av tomt som er utskilt av boligfeltet er, om kommunens tekniske etat finner det nødvendig, berettiget til å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger. Det betales ikke erstatning for dette.

11. Festeavgiften kan kreves regulert opp eller ned hvert 10. år etter endringer i rentenivået og/eller eiendommens verdi regulert etter engrossprisindeksen. Regulering av leien skal godkjennes av vedkommende offentlige myndighet. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse av slike forhold skal avgjørelsen treffes ved voldgift hvis partene ikke blir enige.

Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner ett, og det tredje medlem, som blir voldgiftsrettens formann, oppnevnes av Sorenskriveren i Inderøy.

12. Festeren betaler den eiendomsskatt og andre offentlige avgifter som måtte falle på tomta.

13. Eventuell fredning (inngjerding) av tomta påhviler festeren.

14. Nærværende bortfeste skjer med hjemmel av festekontrakt av 25. oktober 1972 tgl. 15. januar 1973 mellom eieren av Helgesmark gnr. 195 bnr. 56 i Steinkjer og Steinkjer kommune.

Bestemmelsene i kontrakten av 25. oktober 1972 gjelder også for nærværende festeforhold i den utstrekning disse kan få betydning for dette.

Fra denne kontrakt hitsettes:

pkt. 2. Festetiden skal være 99 år, regnet fra 1. september 1972.

pkt. 4. Etter festetidens utløp har kommunen eller de resp. framleiere 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 kommunen eller framleieren har tilført denne. Retten til innløsning er betinget av at grunneieren ikke på rimelig vilkår vil forlenge tomtefestet.

pkt. 9. Framleiere er i forhold til grunneieren berettiget til å overdra eller pantsette sin leierett, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.

pkt. 11. Overfor framleieren 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 kommunen for vedkommende tomt.



15. Fester forplikter seg til å iverksette bygging på tomten innen 1. august 1973.

Hvis bygging ikke er iverksatt innen den foran nevnte frist, kan kommunen kreve tomten ført tilbake til seg mot å betale tilbake festeavgift og utlagte omkostninger til opparbeidelse.

Påløpne omkostninger i forbindelse med festekontrakten betales i tilfelle ikke tilbake.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til oppmåling og kartlegging av tomte samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. september 1972.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav kommunen og festeren hver har et.

Steinkjer, den 10. juli 1973.

Som bortfester:

Steinkjer kommune

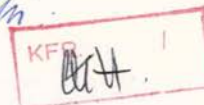
Som fester:

Tenje Haslumhus.

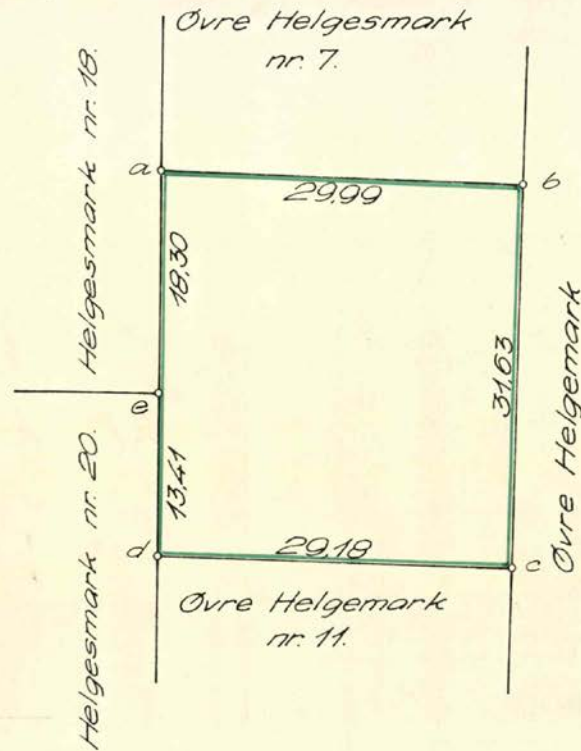
Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.

2.



For inntegning eller innliming av kart.



Koordinatstabell

Ant	X	Y
1	40634.17	672160.15
2	663.16	132.52
3	663.06	927.41
4	633.90	998.44
5	634.02	141.35

Øvre Helgesmark nr. 9.

F = 936,5 m².

Dokumentnr. 296 dt. 15/1 1973
Innvalgt av kommunestyret.FESTEKONTRAKT

Mellom A/S Helge-Rein-By Brug (grunneieren) og Steinkjer kommune (festeren) er inngått følgende festeavtale:

1. A/S Helge-Rein-By Brug bortfester til Steinkjer kommune et areal på 36.285 dekar av sin eiendom i Helgesmarka. Grensene for arealet er vist i målebrev av 4. september 1972. Parsellen har fått betegnelsen: Helgesmark boligfelt.
2. Festetiden skal være 99 år, regnet fra 1. september 1972.
3. Festeavgiften skal være kr. 15.421 pr. år.
Festeavgiften er regnet etter 5 % av en tomtepris på kr. 8,50 pr. m², d.v.s. kr. 0,425 pr. m² pr. år. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hvert halvår, nemlig hvert års 2. januar og 1. juli. Festeavgiften kan kreves regulert opp eller ned hvert 10. år etter endringer i rentenivået og/eller eiendommens verdi, regulert etter engrosprisindeksen. Regulering av avgiften skal godkjennes av vedk. offentlig myndighet. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse av slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift hvis partene ikke blir enige.
4. Etter festetidens utløp har kommunen eller de resp. framleiere rett til innløsning på grunnlag av tomteverdien på innløsningstiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdiskning som måtte skyldes påkostninger og/eller forbedringer av tomten som kommunen eller framleieren har tilført denne. Retten til innløsning er betinget av at grunneieren ikke på rimelig vilkår vil forlenge tomtefestet.
5. Arealet skal av kommunen kunne nyttes til boligtomter, veggrunn eller andre fellesformål.
Kommunen har rett til utparsellering og til framleie av tomter.
6. Eventuell fredning (inngjerding) av tomten påhviler festeren.
7. Eventuell refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende.
Festeren betaler den eiendomsskatt og andre offentlige avgifter som måtte falle på tomten.

8. Kommunen kan i de festekontrakter (framleiekontrakter) den utsteder på de enkelte tomter, innta følgende bestemmelser, som eieren herved erklærer skal være bindende også i forhold til ham:

"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 lånets løpetid.
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- långiverene eller kommunen være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid."

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

- Framleiere er i forhold til grunneieren berettiget til å overdra eller pantsette sin leierett, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.
- Grunneieren plikter å sørge for at det tomteareal avtalen omfatter, er fri for pengeheftelser bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.
- Overfor framleieren 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 kommunen for vedkommende tomt.
- Den stående skog på arealet skal tilfalle grunneieren. Enkelte prydrær blir dog å sette igjen etter bygningssjefens plan.
- Kommunen betaler nødvendig oppmåling, stempel og tinglysningsgebyrer i forbindelse med opprettelsen av festekontrakten.
- 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.
- Festekontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

Steinkjer, den 25. oktober 1972.

Som grunneier:

HELGE-REIN-BY BRUG

Som fester:

Steinkjer kommune

P. Hørgård

Helge Rein By Brug

Steinkjer kommune



Sak 36/73. Festekontrakt av 25. oktober 1972 over Helgesmarka
gnr. 195 bnr. 56 i Steinkjer.

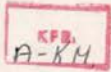
Nord-Trøndelag fylkeslandbruksstyre godkjenner festekontrakten.

Nord-Trøndelag landbruksselskap

Steinkjer, den 5. februar 1973

Modolf Sjøgaard

Modolf Sjøgaard



Steinkjer Kommune
v/Jeanette Valseth

Vår referanse:
1708250298

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
03.12.2025

**Salg av Øvre Helgesmark 9, 7716 Steinkjer,
gnr. 195, bnr. 256 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Tone Mette Bådsvik, Gunnar Bådsvik**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3641 kroner Forfallsdato: 20.

Neste avtalte regulering: 2034

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: 2071

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Nei ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Hjemmelshaver er By Brug AS

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ ☐ Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer 74169000/94013028

E-post jeanette.valseth@steinkjer.kommunen.no

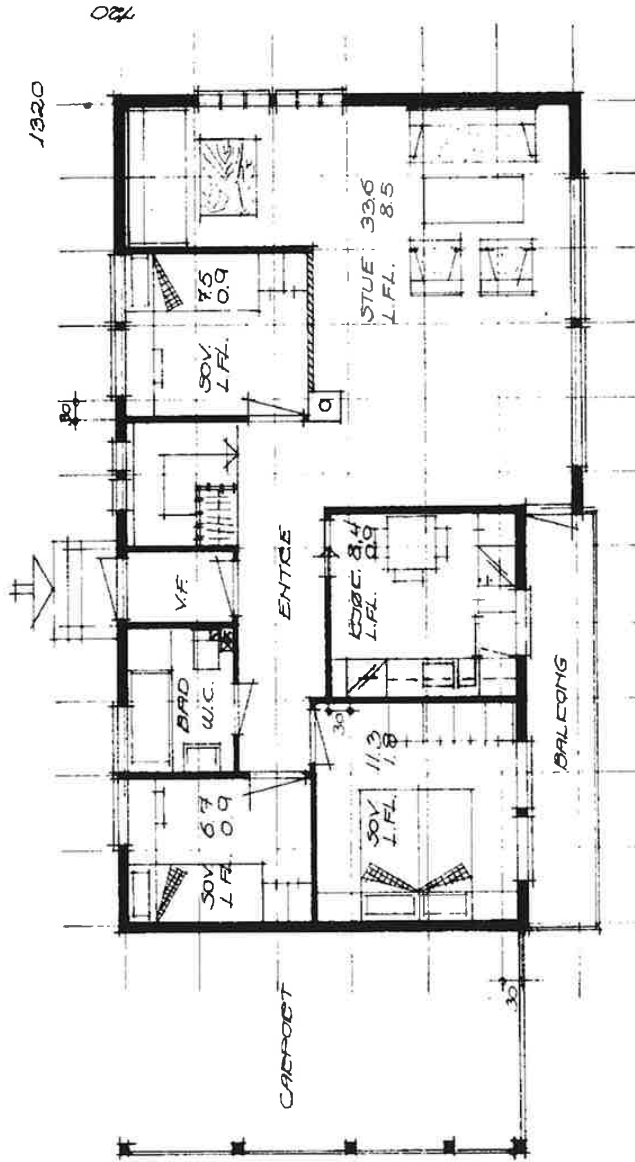
Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

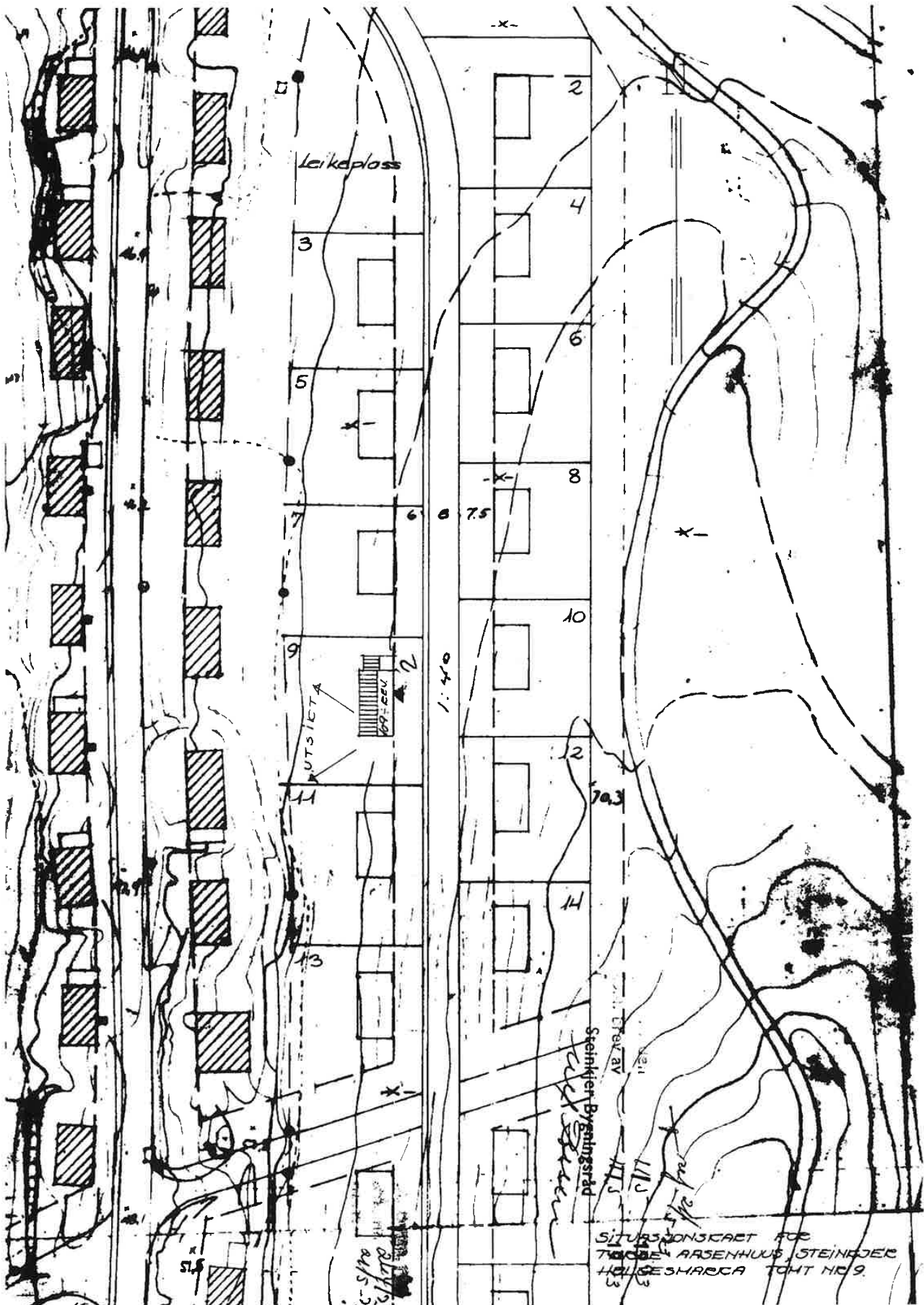
Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tcj@aktiv.no

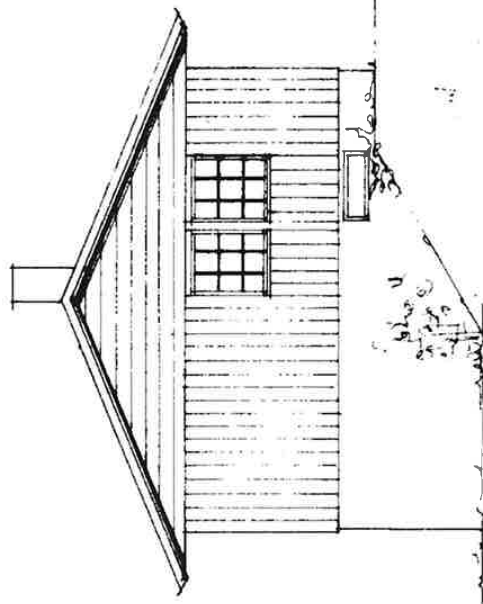
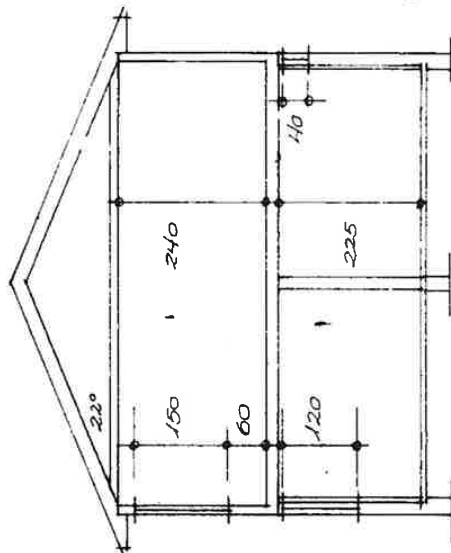


St. Byggnads
sak. nr. 244/23
vår 21/5-23

ref. 24/5-23
11/5 1923
11/5 1923
Steinkjer Byggnadsråd
ref. 24/5-23

LEIEAREAL: 85.2 M ² BEBYGGET GE. AREAL: 91.2 M ²		RETTET: 10.1.73	AS Steinkjer boligindustri	MUSTYPE: 109 ÷ REV.
			BYGGHERR: TERJE AASENHUS	TEGN. NR.:
			ADR.: STEINKJER	ARK.:
			TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 1. ETG.	DATO: 21.11.72
				TEGN.: RR





24/5-23
21/5-23

24/5-23

11/5 1953
11/5 1953

Steinkjer Byggningsråd

Steinkjer

NETTET:	28 steinkjer bebyggelsestid		MÅSTYRE: 108 - 2004
	BYGGHERRE: TERJE ARSENHUS		TEGN. NR.:
	ADR.: STEINKJER		ARK.:
	TEGNINGSBESKRIVELSE:		STATUS: 24/5-23
MÅL:	1:100		FASEDE OG SVITT



— ref. 24/5-93

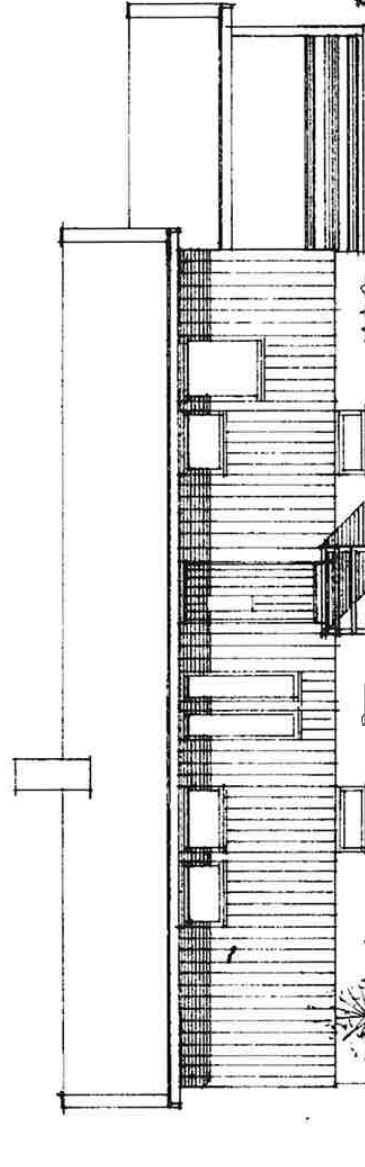
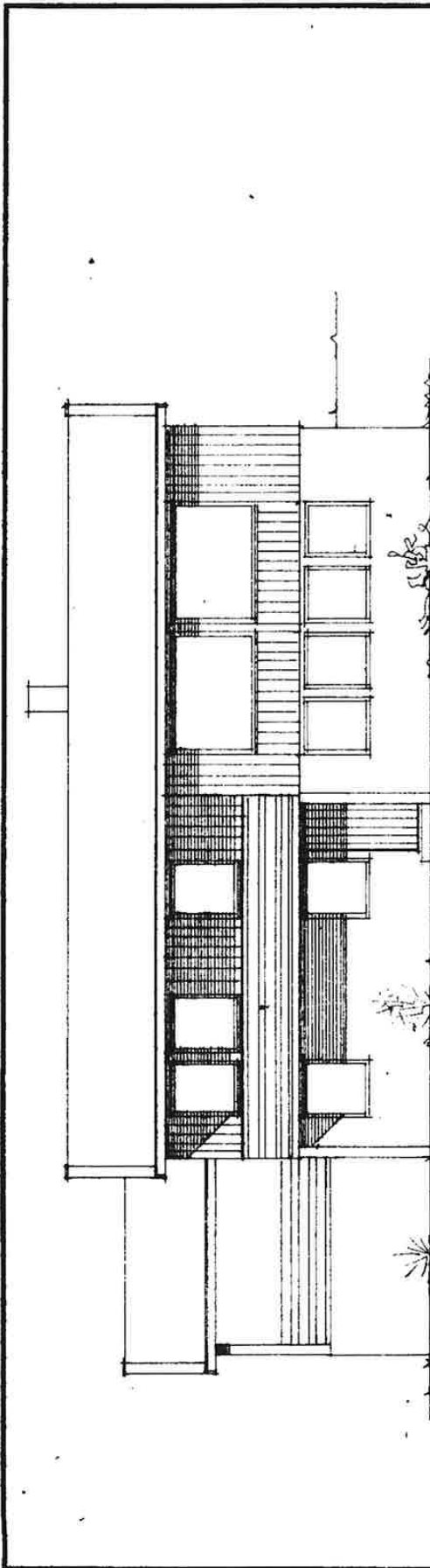
11/5- 1973
11/5- 1973

122 22

Steinkjer Byggningsråd

my Sister

W-1-1 0000 A 4 E D 1 11.79 Secorum Tuckert



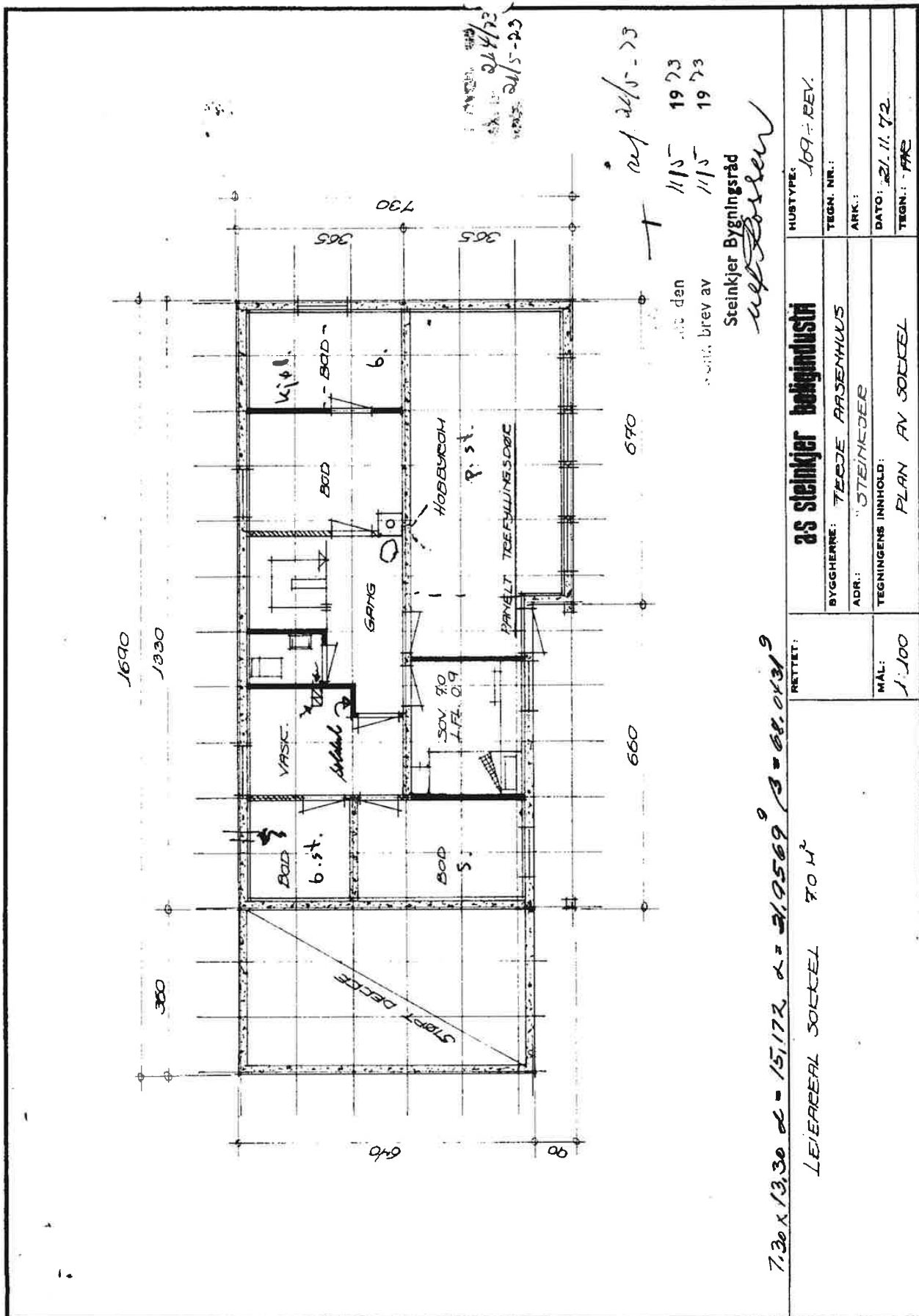
11/5 1923
11/5 1923
11/5 1923

11/5 1923
11/5 1923
11/5 1923

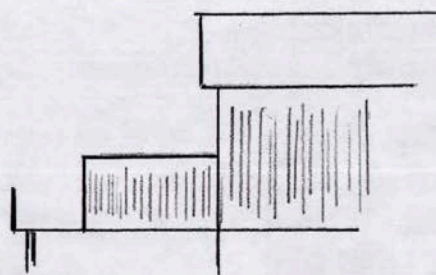
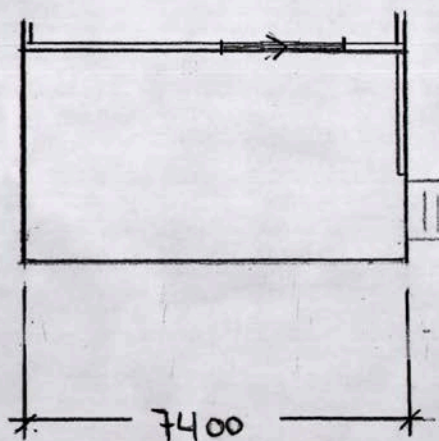
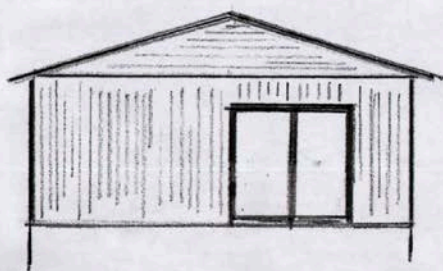
Steinkjer Bygningråd

ref. 24/5-23

RETTET:		25 Steinkjer boligindustri	MURTYPE: 109 ÷ DEV.
BYGGHERRE: TEGNE ARBEIDSMÅL		TEGN. NR.:	
ADR.:		ARK.:	
TEGNINGENS INNHOLD:		DATE: 21.11.72	
MÅL: 1:100		TEGN.:	ARC



Bådsvik
Veranda 1:100
Dør



MOTTATT
28 JUN 2018

31. mai 2018
Svein Hov

2468/73.

UR/Tr.

Terje Aasenhuis,
Svedjanvegen nr. 9,
Steinkjer.

2468/73
24/5.93

Enebolig på Øvre Helgesmark nr. 9.

Byggemelding datert 9. oktober 1972 er mottatt.
Hustype er Boligindustri nr. 109 - revidert, grunnflate 105 m.
Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget og sentralvarmeanlegget må av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Trevegger i vaskerom må settes på oppstøpt sokkel.
3. Treverk på balkong må være trykkimpregnert.

Merknader:

- A. Bygningsrådet gjør merksam på at Steinkjer kommune vil forlange at byggherren må ta del i kostnadene for et felles renseanlegg med et beløp tilsvarende en septiktank for enebolig. Det tas videre forbehold om at byggherren skal ta del i driftskostnadene for renseanlegget med et årlig beløp i samsvar med et framtidig vedtak.
Erklæring om disse forpliktelser skal tinglyses før byggestart, som en heftelse på eiendommen.
- B. Grunnet høyden må byggherren finne seg i visse uregelmessigheter i vannforsyningen inntil et nytt trykkbasseng er bygd.
- C. Bygningsvesenet må ta forbehold om at utkjøring fra carport vinkelrett på veg lar seg realisere. Byggherren må være forberedt på en endring i planene som vist på vedlagte skisse.

Saken refereres i bygningsråd 21. mai .-

2956/74

B/Tr.

Terje Aasenhuus,
Øvre Helgesmark nr. 9,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest enebolig på Øvre Helgesmark nr. 9.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for enebolig på ovennevnte eiendom.

Følgende anmerkes:

Terreng gårdeplass må planeres slik at overflatevann renner ut fra grunnmuren.

Brannherdig isolasjon port og garasje mangler.

Trapp for inngang er provisorisk .

Isolasjon av luftekanaler på kvist mangler.

Kjellerboder er noe uferdig.

Luftespalte i u/k der underetasje mangler.

Hobbyrom og soverom i underetasje er uferdig.

Der m/beslag under altan mangler.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelse .-

Steinkjer, den 5. juni 1974.

Bjarne Skogseth
bygn. inspekter

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: A/S Steinkjer Boligindustri, her.

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

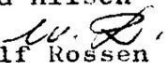
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

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

Erklæring som nevnt under pkt. A er utferdiget, og De bes komme innom bygningssjefens kontor for å underskrive denne og sørge for tinglysing .-

Steinkjer, den 11. mai 1973.

Med hilsen


Ulf Rossen
bygn. sjef

Gjenpart sendt: A/S Steinkjer Boligindustri, her.



Gunnar Bådsvik
Øvre Helgesmark 9

7716 Steinkjer

Vår ref.:
2018/4072-25705/2018/KELY

Arkiv:
195/256/L42

Deres ref.:

Dato:
03.07.2018

Tillatelse til oppføring av ny veranda

Gnr/bnr/fnr/snr.: 195/256	Byggested: Øvre Helgesmark 9, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Gunnar Bådsvik	
Tiltakets art: Oppføring av nybygg veranda	Bruksareal/bebygd areal i m ² : BYA: 29,6 m2

Det vises til søknad om oppføring av ny veranda, registrert mottatt her 28.06.2018.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av ny veranda på eiendommen Øvre Helgesmark 9 – gbnr. 195/256 i Steinkjer kommune.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

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

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4.780,-.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Søknaden gjelder oppføring av ny veranda på eiendommen Øvre Helgesmark 9, gbnr. 195/256 i Steinkjer.

Ny veranda har et bebygd areal på 29,6 m² (7,40 m x 4,0 m) og skal oppføres i tilknytning til fasade mot sør i hele boligens bredde. Tiltaket medfører en mindre fasadeendring da eksisterende vinduer skal erstattes med dobbel verandadør. Avstand til nabogrense er oppgitt 5,0 m, avstand til annen bygning er 9,0 m.

Gjeldende plan: Kommunedelplan Sentrum, vedtatt 16.12.09/16.06.10

Planformål: Boliger

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling ihht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader foreligger.

Tegningsliste:

- Situasjonsplan M 1:1000, mottatt 28.06.2018
- Plan- og fasadetegning M 1:100, mottatt 28.06.2018

Saksvurdering:

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

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

Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre:

Pkt. 5. Særskilte tiltak – nybygg veranda:

kr. 4.780,-

Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

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

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

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

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

Utbygger er ansvarlig for at tomt, skjæring, fylling og terreng sikres.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling (og evt. tilknytning for vann og avløp) vil bli ettersendt.

Matrikkelføring:

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

Orientering om klageadgang:

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Ketil Lysheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 195

Bnr: 256

Adresse: Øvre Helgesmark 9

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 592,96	Basert på siste års forbruk	76 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 187,28	Basert på siste års forbruk	76 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	6 768,24		
15% mva.	Kr.	1 015,24	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		7 783,48		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00	2 boenheter	
SUM eks. mva.	Kr.	3 505,00		
25% mva.	Kr.	876,25		
SUM inkl. mva.		4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 993,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	3 641,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	22 798,73	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		1356 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		69 m3		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8885622
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 195
Bruksnr: 256

Adresse: Øvre Helgesmark 9, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	04.07.23	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	03.02.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 3 på stua og Jøtul 14, peisinnssats, i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-.

Anmerkning som er registrert:

1. Pulverapparatet er fra 2011, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

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:	195	Bruksnr:	256	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Helgesmark 9, 7716 STEINKJER						
Dato:	03.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.11.2005	
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 HELGESMARK 9	Beregnet areal	936.3
Etablert dato	10.07.1973	Historisk oppgitt areal	936,5
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	195/256
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	195/256
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.07.1973			195/236 (-936,5), 195/256 (936,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7102878.11	624524.31	0	Ja	936.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Fester (F) 1/1	Postboks 2530 7729 STEINKJER	
BÅDSVIK GUNNAR F020753*****	Framfester (F1) 1/2	ØVRE HELGESMARK 9 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
BÅDSVIK TONE METTE F240454*****	Framfester (F1) 1/2	ØVRE HELGESMARK 9 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
BY BRUG AS S912573753	Hjemmelshaver (H) 1/1	Helgesvegen 2 7716 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Øvre Helgesmark 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	311 Byafossen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	7 Byafossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184985748		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184985748	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	03.07.2018

1: Bygning 184985748: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	183
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	183
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Helgesmark 9	H0101	195/256	183	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	0	81	0	81	0	0	0

2: Bygningsendring 184985748-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 03.07.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	29,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	03.07.2018	04.07.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	195/256	-	-	-	-	-





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	195	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Helgesmark 9, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

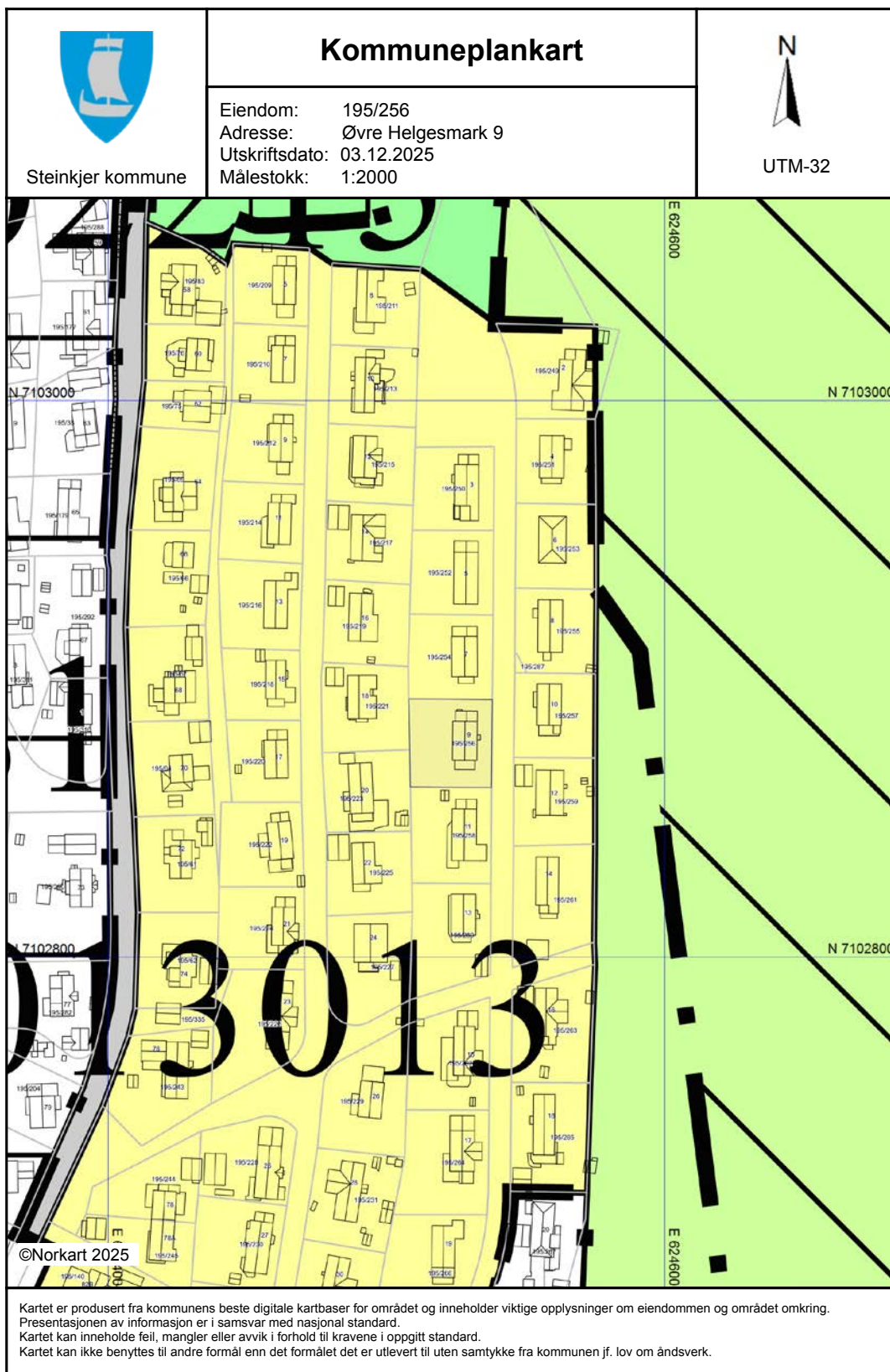
Plantyper uten treff

- ❗ 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 936 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Helgesmark 9
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre