



aktiv.

Fergeland 124, 7716 STEINKJER

Enebolig med kort veg til skole og butikk. 3 soverom I Skjermet eiendomstomt I Mulighet for rask overtagelse.



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-

Omkostn.: Kr 41 100,-

Total ink omk.: Kr 1 631 100,-

Selger:
Snorre Hellem
Bård Hellem
Siv Bente Hellem
Rita Hellem

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1970

BRA-i/BRA Total 259/280 kvm

Tomtstr.: 840 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 41

Oppdragsnr.: 1708250181

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Fergeland 124.

Prisgunstig enebolig med noe renoveringsbehov. 5 minutters kjøring til Steinkjer sentrum.

Nærhet til friområder som Raud-og Oftenåsen.

Verdt å merke seg:

3 soverom

Ledig for rask overtagelse

Gangavstand til butikk

Kort veg til skoler og idrettsanlegg på Guldbergaunet.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	40
Tilstandsrapport	43
Energiattest	74
Nabolagsprofil	80
Tegninger mottatt fra kommunen	83
Vedtak fra kommunen	100
Kommunale avgifter	110
Planopplysninger	111
Reguleringsplankart	113
Reguleringsbestemmelser	115
Situasjonskart	121
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 259 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 123 m²

1. etasje

BRA-i: 136 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Lav himlingshøyde i kjeller, underkant 2 meter enkelte steder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

840 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 840kvm. Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.

NB! Det gjøres oppmerksom på at tidligere eier har satt opp et bygg på nabotomten gnr 188 bnr 107. Steinkjer kommune står som eier på denne tomten. Arvinger jobber med avklaring på hjemmelsforholdet. Konferer megler vedrørende dette.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til på Fergeland.

Ca. 3-4 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

Adkomst

Boligen ligger på venstre side langs Fergelandsvegen. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Det er spredt bebyggelse med næring, bolig og landbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 2 km

Byafossen barnehage (0-5 år) 3 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 3 km

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 3 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 3.1 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 4.4 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 5 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Steinkjer vgs. 2.4 km

Mære landbruksskole 15.3 km

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

Ved boligen ligger også en garasje, opplyst fra ca. 1978.

Felles med nabo, enkelt avdelt.

Garasjen har grov støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med takplater. Adkomst via en dør og en port.

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

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taket er tekket med profilerte takplater, ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

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

Noe mose/ grønske på tekking.

Noe bulker i tekkingen.

Ikke renkappet gradrenne over hovedinngang. (En side).

Ujevnheter i takflaten.

Avskallinger på dekkbord/ vindskier. Mangler et stykke på et dekkebord.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og lokale utbedringer

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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. 55 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.

Svertesopp på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.

Vedlikehold og utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Isolert i undergurter mot 1. etasje.

Luftet med ventiler i gavler og noe luftespalter langs raft.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

En del fuktmerker på sperrer og undertak. Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaring, kan med fordel holdes under oppsikt.

Påkjent undertak flere steder, med misfarginger.

Det er satt ut en bøtte ved raft.

Spor etter mus.

Luftkanaler er avsluttet på kryploftet, øker faren for kondensering.

Løst avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, befaring avholdt i en tørr og varm periode.
Det må påregnes utbedringer.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 1977- 1985.

Enkelte koblavinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Punkterte vinduer i kjeller.

Det ble ikke registrert flere 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.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Det er overmalte og stive pakninger.

Kjellervinduer med økende slitasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Utadslående ytterdør til vindfanget, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser. Ingen datostempel funnet.

Eldre, utadslående ytterdør fra kjeller.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning på et soverom fra 1972. Tilnærmet lik dør fra stue, denne er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører og balkongdører har en del hakk og sår, med brukslitasjer.

Økende på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør i kjeller må påregnes skiftes.

Løpende vedlikehold og tiltak på balkongdører må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plassbygd og takoverbygd trapp til hovedinngang med repo av terrassebord.

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Overbygd, opplyst fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitasjer, noe råte registrert.

Skader i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold.

Innvendig

Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat, flis, belegg og teppegulv.

Vegger: Strie, malt panel, malt mur, malte plater, panel, våtromstapet og tapet.

Himlinger: Himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Økende i enkelte rom.

Skader i tapet.

Svelling i laminatgulv.

Stedvis manglende listverk og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt overkant 25 mm. skjevhet på stue.

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

Dels store og lokale ujevnheter i kjeller, avretting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

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

Mye sot innenfor sotluke, pipeløp ikke mulig og kontrollere.

Røykrør til tidligere ovn i kjeller er ikke forblendet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Forblende røykrøret ihht. forskrifter.

Kontroll av sotluke.

Behov for rehabilitering av pipen kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Boligen har malt og ubehandlet tretrapp.

Belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på en side.

Plassbygd trapp med slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Glass og utenpåliggende sprosser i dør til vindfang.

Eldre kjellerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og trenger justering.

Noe bruksslitasjer og slarke i låskasser.

Mangler stedvis foringer og listverk.

Økende slitasje på kjellerdører, med skader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold.

Kjellerdører må påregnes skiftes ut.

1. etasje - vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukt plast i vegg, fare for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres ved renovering.

1. etasje - bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukt plast i vegg, fare for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres ved renovering av boligen.

1. etasje - kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 80- tallet.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alders og brukslitasjer.

Dampsikring over oppvaskmaskin mangler.

Stikkontakt foran oppvaskmaskin, utgjør at denne ikke kan trekkes fram.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Eldre vann og avløp- se evet punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ulyd i vifte ved oppstart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/ vedlikehold.

1. etasje - toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato.

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Avtrekk via lyre i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Utslag ved fuktsøk rundt wc.

Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

NS 3600 stiller krav til mekanisk avtrekk fra våtrom.

Normale brukslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere tilluft.

Montere mekanisk avtrekk.

Lokale utbedringer ihht. nevnte forhold.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber og galv.

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.

Irring på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av våtrom er det naturlig med utskiftning av rørføringer.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. 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.

Rust i støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av våtrom er det naturlig med utskiftning av rørføringer.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, etablert på stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 190 liter og er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres

Forstøtningsmurer

Stabelsteinmur ved nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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 påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.

Oljetank

Utvendig nedgravd oljetank av ukjent alder, størrelse og materiale.

Det er ikke kjent om Tanken er tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker.

Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Løst opplagt takstige, med mønebøyle.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tak som har helling skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Avskallinger på renner og gradrenner.

Avskallinger på beslag rundt vinduer.

Ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montere godkjent takstige.

Vedlikehold av renner og beslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Luftebalkong fra et soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råteskader og økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater - 2

Kjeller:

Gulv: Skifer, belegg, betong, flis og tregulv.

Vegger: Malt panel, plater, panel og strie.

Himlinger: Malte plater, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Kjelleren fremstår med behov for renovering.
 Råteskader etc.
 Ikke slutførte rom.
 Stor slitasje.
 Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Renovering og tiltak mot fukt.
 Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Innvendig bruk av utforede vegger.

Det er registrert oppforet gulv i deler av kjeller/sokkel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Utslag ved fuktsøk på alle overflater.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier over 30 %.

Dette betraktes som fuktig 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 %).

Registrert fuktinnslag fra terreng og råteskader i trevirket.

Stor fare for skjulte skader utover registrerte forhold.

Grunnet synlige skader er ikke hulltaking utført.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Skal kjeller bygges opp må tiltak mot fukt utføres først.

Estimat gjelder kun riving, ikke oppbygging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. etasje - vaskerom

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er av eldre årgang.

Gulv er belagt med beleg, vegger har strie og noe flis.

Det er himlingsplater i himling.

Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Eldre støpejernsluk med rust.

Vurdering av avvik:

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

Løst belegg, ikke tett utførelse.

Ikke klemmt belegg i sluk.

Aldersslitasjer.

Utett våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. etasje - bad

Generell

Badet i 1. etasje er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme. Avslått ved befaring og ikke funksjonstestet.

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

Innredet med et badekar, dusjkabinett og en servantinnredning.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Hjemme ordnet sluk i gulv ved kabinett, ligger skjult under flis.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tett våtrom, veggtapet lagt med overgang mot gulv med gulvlist.

Ufagmessig oppbygging av rommet, dette også med tanke på slukløsningen.

Vindu plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Registreringer tilsier at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i kjeller.

Skapet inneholder eldre skrusikringer og måler.

Alder og registreringer tilsier at utvidet kontroll anbefales. Utbedringer må påregnes.

Generell kommentar:

Konsekvens/kostnadsestimat gjelder EI- kontroll og utbedringer av nevnte forhold.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Dreneringen er trolig fra byggeåret.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig fuktinnsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser, tiltak som redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Lovlighet:

Enebolig

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

Endringer av planløsning i 1. etasje. Dette som bad, soverom og bod.

Store deler av kjeller er byggemeldt med kryp/ blindkjeller som ikke er gravd ut.

Kjelleren er utgravd og innredet med

tidligere stue og boder.

Ingen tegninger foreligger av dette.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i

samsvar med det som er

byggegodkjent.

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

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 10.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, vaskerom, stue, kjøkken, to boder, trapperom, toalettrom, bad og tre soverom.

Kjeller:

To ganger og seks boder.

Standard

Noe vedlikeholdt eiendom.

Flere bygningsdeler og overflater har preg av alder og bruksslitasje.

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

Kjeller med fukt og råteskader.

Våtrom må påregnes renovering.

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.

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Megler har pr. salgsoppgavedato ikke mottatt informasjon fra Brannvesenet midt IKS. Det tas forbehold om ev. mangler vedr. pipe/ildsted. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming.

Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info 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**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 15 718

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

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

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

Formuesverdi primær

Kr 630 357

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 521 426

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 41 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/188/41:

14.12.1970 - Dokumentnr: 5796 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

14.12.1970 - Dokumentnr: 5795 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:188 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 104703 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:188 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 341841 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:188 Bnr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.05.1971.

Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Utvendig grunnmur mangler pss.

Det gjenstår en del arbeider i kjeller.

Det utstedt ferdigattest for tilbygg datert 20.01.1982.

Det utstedt ferdigattest for veranda datert 14.05.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.1971.

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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Fergeland veg datert 15.11.2017 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

41 100 (Omkostninger totalt)

57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprovisjon kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 16 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (fordrer at denne betales direkte av dere)
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 950

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

14.08.2025



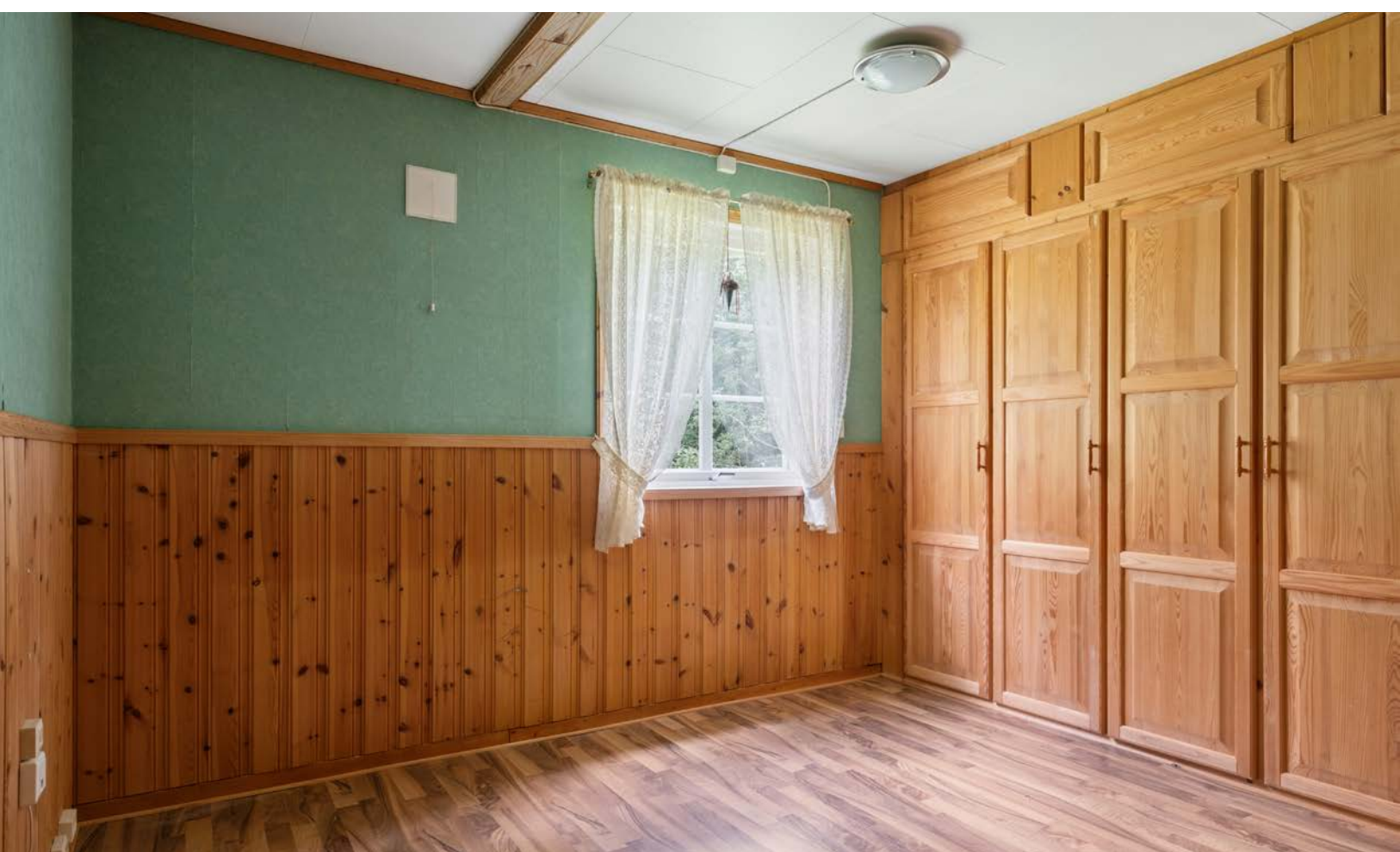








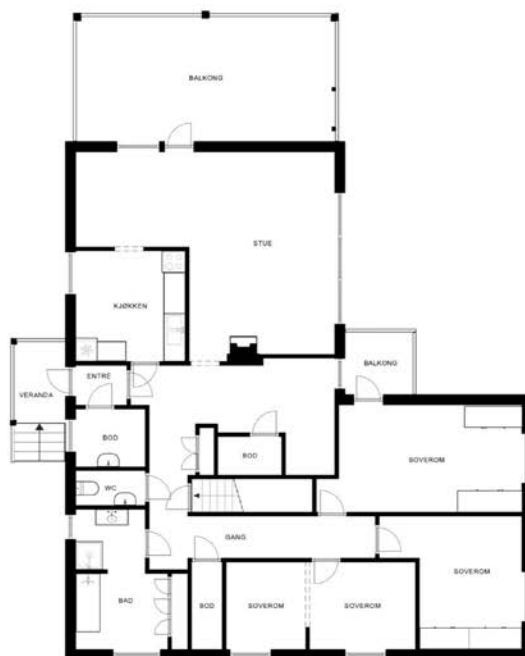








Plantegning

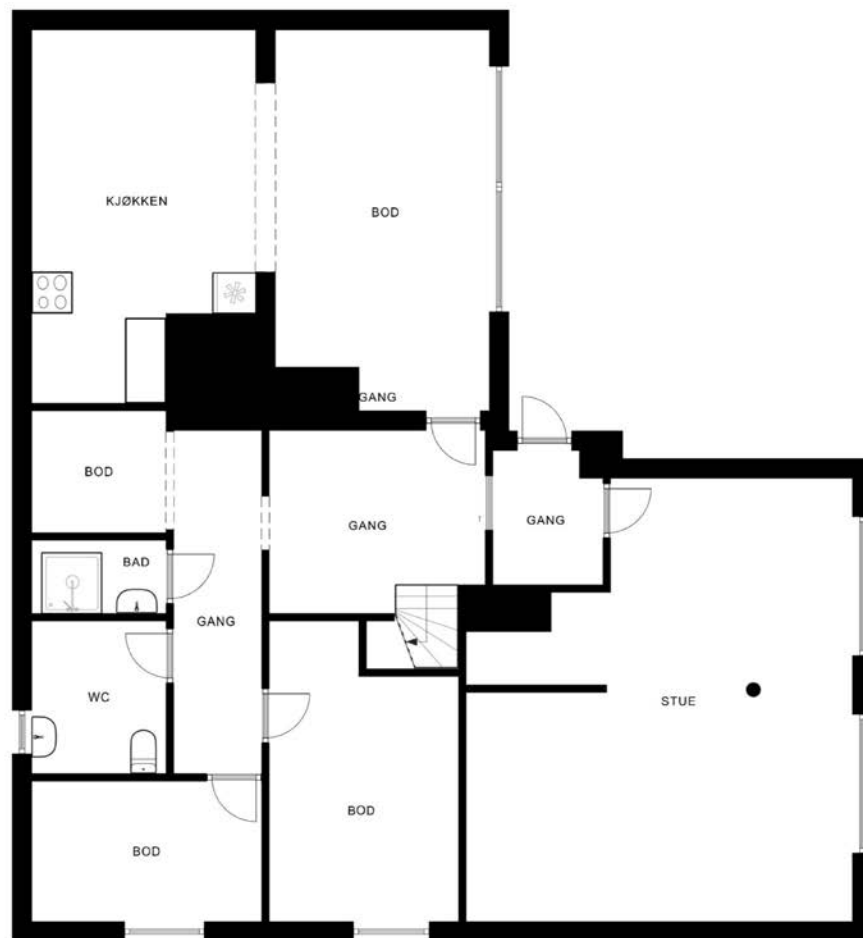


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

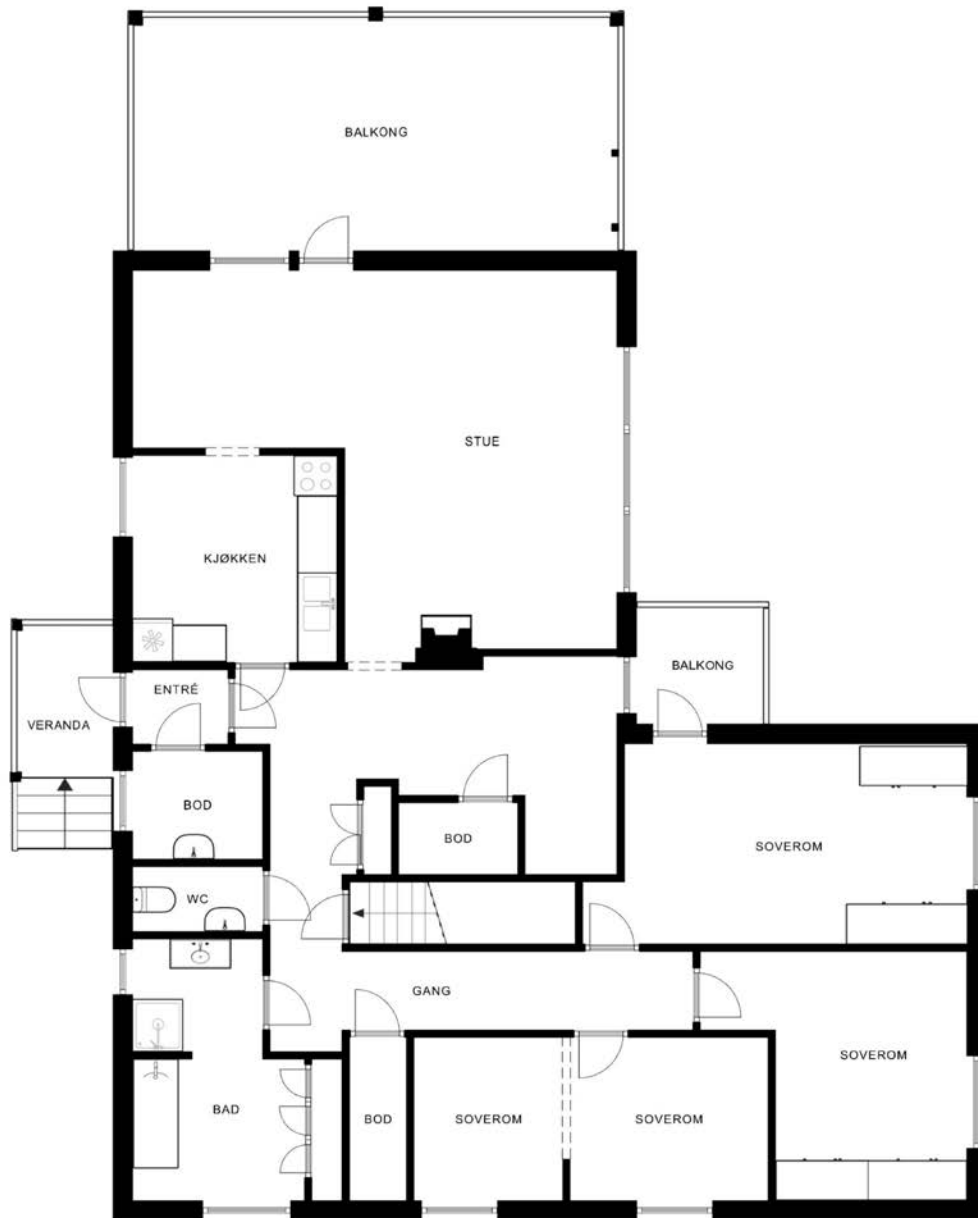


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Fergeland 124, 7716 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 188, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 10.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 20346-1604

Referansenummer: TH5005

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

HOVEDKONKLUSJON:

Noe vedlikeholdt eiendom.

Flere bygningsdeler og overflater har preg av alder og bruksslitasje.

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

Kjeller med fukt og råteskader.

Våtrom må påregnes renovering.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

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 det er avvik fra disse.

Endringer av planløsning i 1. etasje. Dette som bad, soverom og bod.

Store deler av kjeller er byggemeldt med kryp/ blindkjeller som ikke er gravd ut. Kjelleren er utgravd og innredet med tidligere stue og boder.

Ingen tegninger foreligger av dette.

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

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

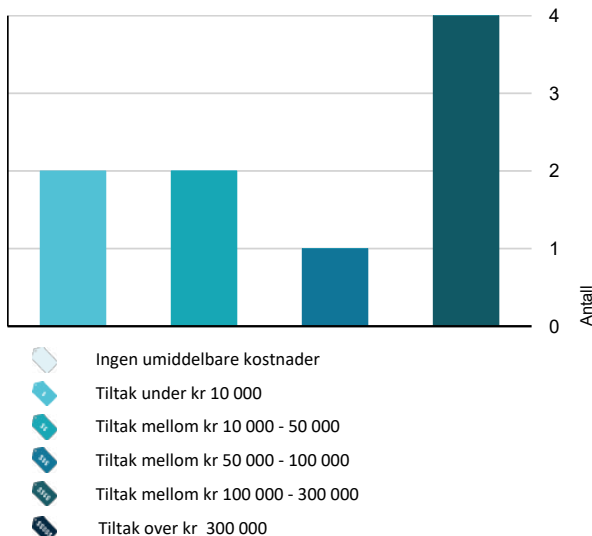
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **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](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst ved befaring

Tilbygg / modernisering

1978 Tilbygg Tilbygg- opplyst ved befaring- ferdigattest fra 1982

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater, ukjent alder.
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. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Noe mose/ grønske på tekking.

Noe bulker i tekkingen.

Ikke renkappet gradrenne over hovedinngang. (En side).

Ujevnheter i takflaten.

Avskallinger på dekkbord/ vindskier. Mangler et stykke på et dekkebord.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og lokale utbedringer.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Løst opplagt takstige, med mønebøyle.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tak som har helling skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Avskallinger på renner og gradrenner.

Avskallinger på beslag rundt vinduer.

Ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montere godkjent takstige.

Vedlikehold av renner og beslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.
Det vil bli noe luft sirkulasjon inn mellom på og underbord.
Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.
Alder på ca. 55 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.
Svertesopp på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - 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.
- Vedlikehold og utbedringer.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje.
Luft med ventiler i gavler og noe luftespalter langs raft.
Undertak av bord.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.
En del fuktmerker på sperrer og undertak. Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befarings, kan med fordel holdes under oppsikt.
Påkjent undertak flere steder, med misfarging.
Det er satt ut en bøtte ved raft.
Spor etter mus.
Luftkanaler er avsluttet på kryploftet, øker faren for kondensering.
Løst avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, befarings avholdt i en tørr og varm periode.
Det må påregnes utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- lags isolerglass stemplet 1977- 1985.
Enkelte koblavinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Punkterte vinduer i kjeller.

Det ble ikke registrert flere 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.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmen.

Det er overmalte og stive pakninger.

Kjellervinduer med økende slitasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør til vindfanget, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser. Ingen datostempel funnet.

Eldre, utadslående ytterdør fra kjeller.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning på et soverom fra 1972. Tilnærmet lik dør fra stue, denne er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører og balkongdører har en del hakk og sår, med brukslitasje.

Økende på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør i kjeller må påregnes skiftes.

Løpende vedlikehold og tiltak på balkongdører må påregnes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Luftebalkong fra et soverom.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råteskader og økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utskiftning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plassbygd og takoverbygd trapp til hovedinngang med repo av terrassebord.

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.
Overbygd, opplyst fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitasjer, noe råte registrert.
Skader i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat, flis, belegg og teppegulv.

Vegger: Strie, malt panel, malt mur, malte plater, panel, våtromstapet og tapet.

Himlinger: Himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Økende i enkelte rom.

Skader i tapet.

Svelling i laminatgulv.

Stedvis manglende listverk og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.

TG 3 Overflater - 2

Kjeller:

Gulv: Skifer, belegg, betong, flis og tregulv.

Vegger: Malt panel, plater, panel og strie.

Himlinger: Malte plater, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Kjelleren fremstår med behov for renovering.
Råteskader etc.
Ikke slutførte rom.
Stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Renovering og tiltak mot fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Målt overkant 25 mm. skjevhet på stue.

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

Dels store og lokale ujevnheter i kjeller, avretting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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 teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

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

Mye sot innenfor sotluke, pipeløp ikke mulig og kontrollere.

Røykrør til tidligere ovn i kjeller er ikke forblendet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Forblende røykrørret ihht. forskrifter.
Kontroll av sotluke.
Behov for rehabilitering av pipen kan ikke utelukkes.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendig bruk av utforede vegger.
Det er registrert oppforet gulv i deler av kjeller/sokkel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Utslag ved fuktsøk på alle overflater.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier over 30 %.

Dette betraktes som fuktig 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 %).

Registrert fuktinnslag fra terreng og råteskader i trevirket.

Stor fare for skjulte skader utover registrerte forhold.

Grunnet synlige skader er ikke hulltaking utført.

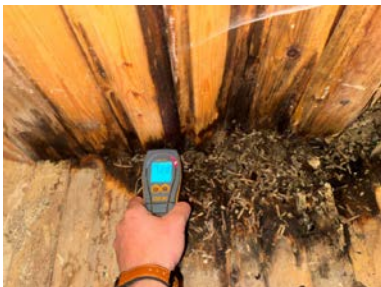
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Skal kjeller bygges opp må tiltak mot fukt utføres først.

Estimat gjelder kun riving, ikke oppbygging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og ubehandlet tretrapp.

Belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på en side.

Plassbygd trapp med slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Glass og utenpåliggende sprosser i dør til vindfang.

Eldre kjellerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og trenger justering.
Noe bruksslitasje og slarke i låskasser.
Mangler stedvis foringer og listverk.

Økende slitasje på kjellerdører, med skader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold.

Kjellerdører må påregnes skiftes ut.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er av eldre årgang.
Gulv er belagt med beleg, vegger har strie og noe flis.
Det er himlingsplater i himling.
Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Eldre støpejernsluk med rust.

Vurdering av avvik:

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

Løst beleg, ikke tett utførelse.
Ikke klemt beleg i sluk.
Aldersslitasjer.

Utett våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukt plast i vegg, fare for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres ved renovering.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etasje er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme. Avslått ved befaring og ikke funksjonstestet.

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

Innredet med et badekar, dusjkabinett og en servantinnredning.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Hjemme ordnet sluk i gulv ved kabinett, ligger skjult under flis.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tett våtrom, veggtpet lagt med overgang mot gulv med gulvlist.

Ufagmessig oppbygging av rommet, dette også med tanke på slukløsningen.

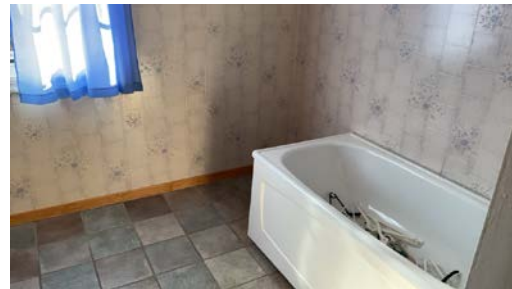
Vindu plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Registreringer tilsier at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukt plast i vegg, fare for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres ved renovering av boligen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 80- tallet.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alders og brukslitasjer.
Dampsikring over oppvaskmaskin mangler.
Stikkontakt foran oppvaskmaskin, utgjør at denne ikke kan trekkes fram.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Eldre vann og avløp- se evet punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ulyd i vifte ved oppstart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/ vedlikehold.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Avtrekk via lyre i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk.
NS 3600 stiller krav til mekanisk avtrekk fra våtrom.

Normale brukslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere tilluft.
Montere mekanisk avtrekk.
Lokale utbedringer ihht. nevnte forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber og galv.

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.

Irring på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av våtrom er det naturlig med utskiftning av rørføringer.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. 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.

Rust i støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av våtrom er det naturlig med utskiftning av rørføringer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, etablert på stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 190 liter og er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1 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 kjeller.

Skapet inneholder eldre skrusikringer 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?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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?

Ja

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?

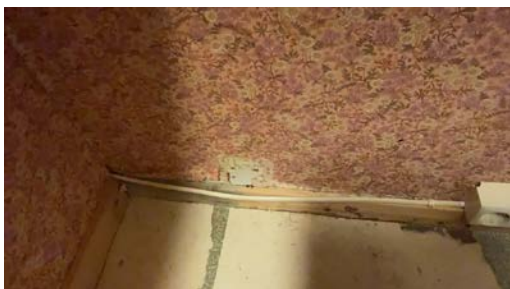
Ja Alder og registreringer tilsier at utvidet kontroll anbefales. Utbedringer må påregnes.

Generell kommentar

Konsekvens/kostnadsestimat gjelder EI- kontroll og utbedringer av nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeåret.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig fuktinnsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser, tiltak som redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.
Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Forstøtningsmurer

Stabelsteinmur ved nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Kupert og flat tomt.

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 påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.

Oljetank

Utvendig nedgravd oljetank av ukjent alder, størrelse og materiale.
Det er ikke kjent om Tanken er tømt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker.
Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

Alderslitasjer, skjevheter og skader i gulv.

Råteskader.

Beskrivelse

Ved boligen ligger også en garasje, opplyst fra ca. 1978.

Felles med nabo, enkelt avdelt.

Garasjen har grov støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med takplater.

Adkomst via en dør og en port.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

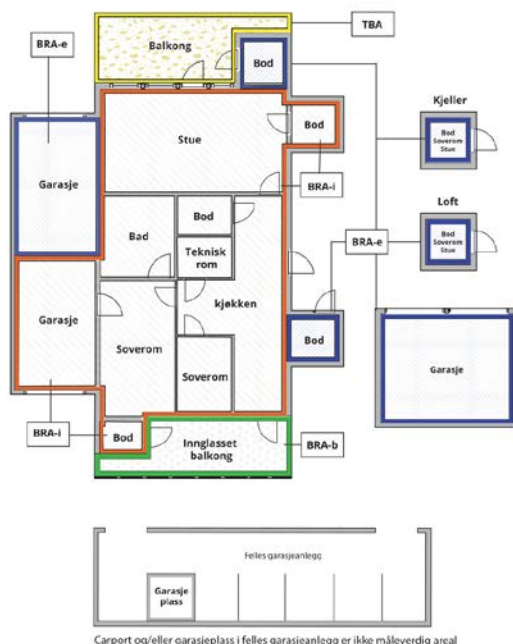
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	136			136	32
Kjeller	123			123	
SUM	259				32
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, Gang, Bod, Trapperom, Toalettrom, Bad, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod, Gang, Gang 2, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

Lav himlingshøyde i kjeller, underkant 2 meter enkelte steder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer av planløsning i 1. etasje. Dette som bad, soverom og bod.
Store deler av kjeller er byggemeldt med kryp/ blindkjeller som ikke er gravd ut. Kjelleren er utgravd og innredet med tidligere stue og boder.
Ingen tegninger foreligger av dette.
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

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	129	130
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Sønn av hemmelshaver	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	188	41		0	840 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fergeland 124

Hjemmelshaver

Hellem Solvor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til på Fergeland.

Ca. 3-4 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2025	Dødsbo- ikke fylt ut	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.08.2025	Finnes fra: - Bolig i 1971 - Tilbygg i 1982 - Veranda i 1985	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TH5005>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250181	
Selger 1 navn	
Snorre Hellem	
Gateadresse	
Fergeland 124	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Solvor Hellem
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Snorre Hellem
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250181

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Hellem	Oecd1da76b6418a7f35c3 496f9811959b55abcd5	15.08.2025 11:35:21 UTC	Signer authenticated by One time code

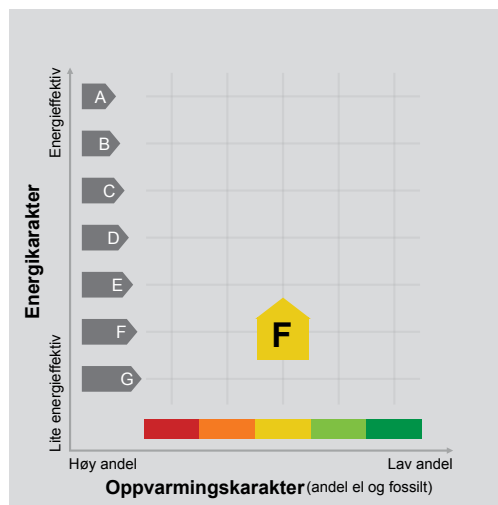
Document reference: 1708250181

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

ENERGIATTEST



Adresse	Fergeland 124
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185075931
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151940
Dato	06.08.2025



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

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

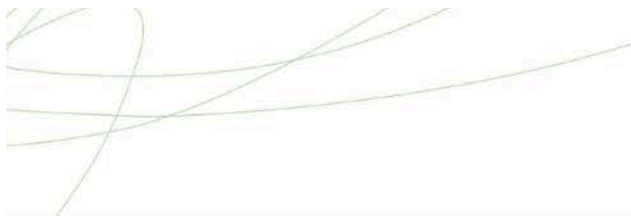
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 259
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: 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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

Fergeland 124 - Nabolaget Svedjan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midjo Linje 733	17 min 1.6 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min 3.1 km
Namsos lufthavn	1 t 11 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 117 elever, 8 klasser	4 min 3 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	8 min 4.4 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	7 min 5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	3 min 2.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	3 min 2.4 km
Mære landbruksskole 165 elever	16 min 15.3 km

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

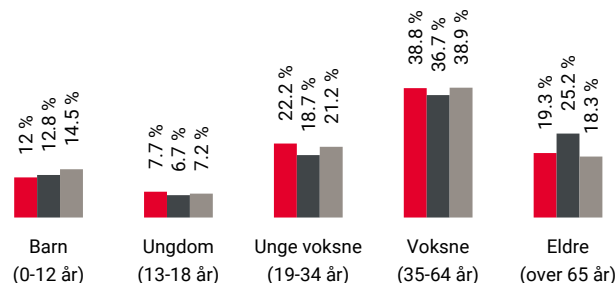
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svedjan	697	362
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	21 min 2 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	4 min 3 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	20 min 1.9 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	3 min 2.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



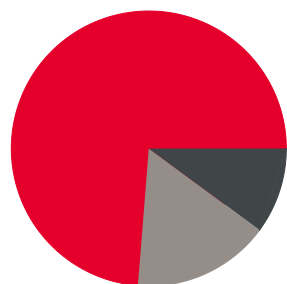
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽	Tranamarka ballbane	9 min	🚶
	Fotball	0.8 km	
⚽	Fagerheim skole	2 min	🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.1 km	
🚴	3T-Steinkjer	5 min	🚗
🚴	Motus Treningssenter	7 min	🚗

Boligmasse



73% enebolig
10% rekkehus
16% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

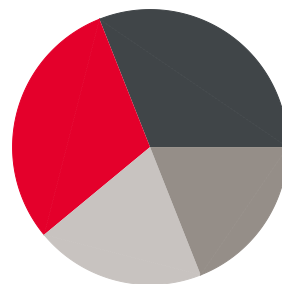
7 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
31% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



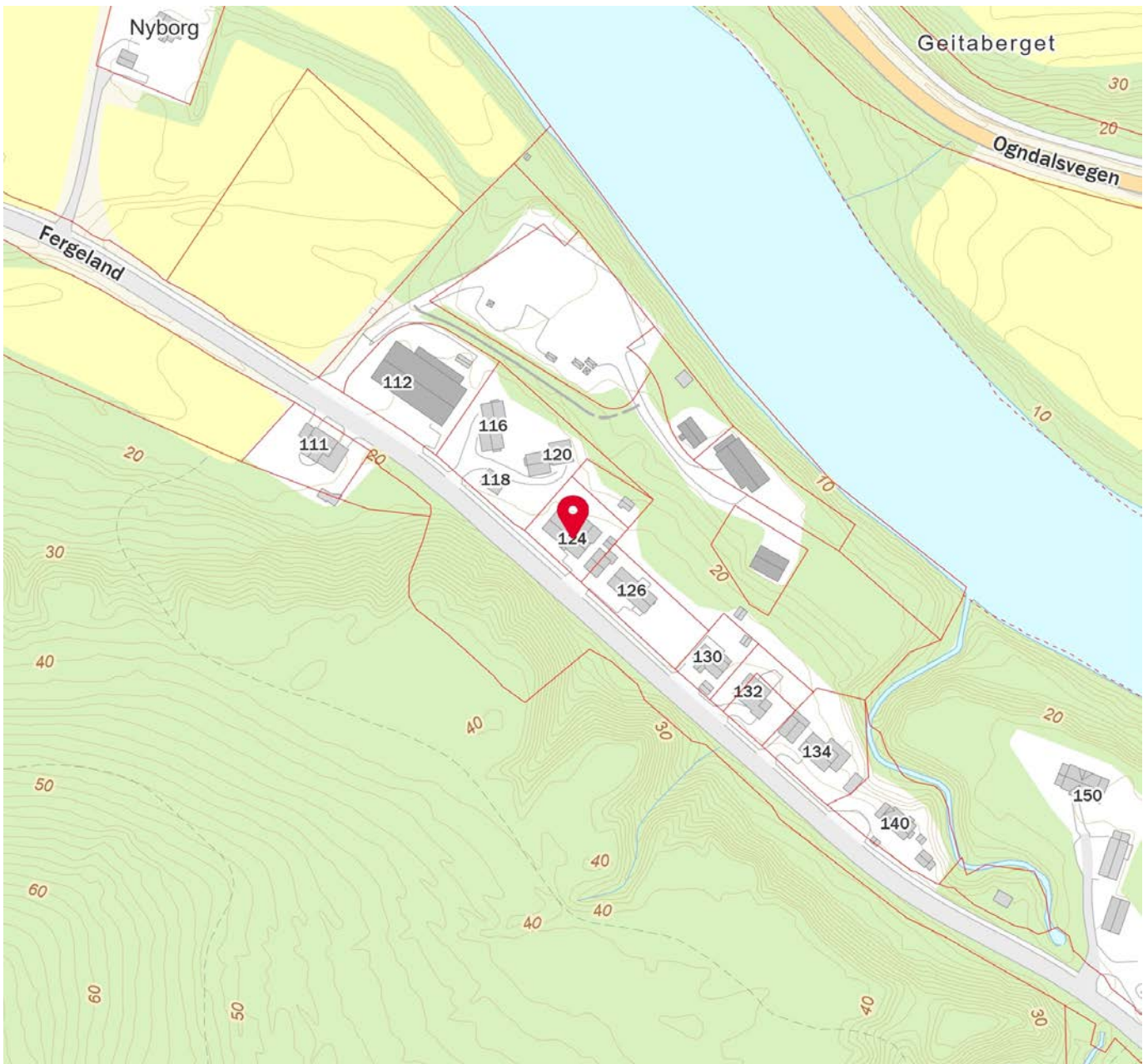
0%

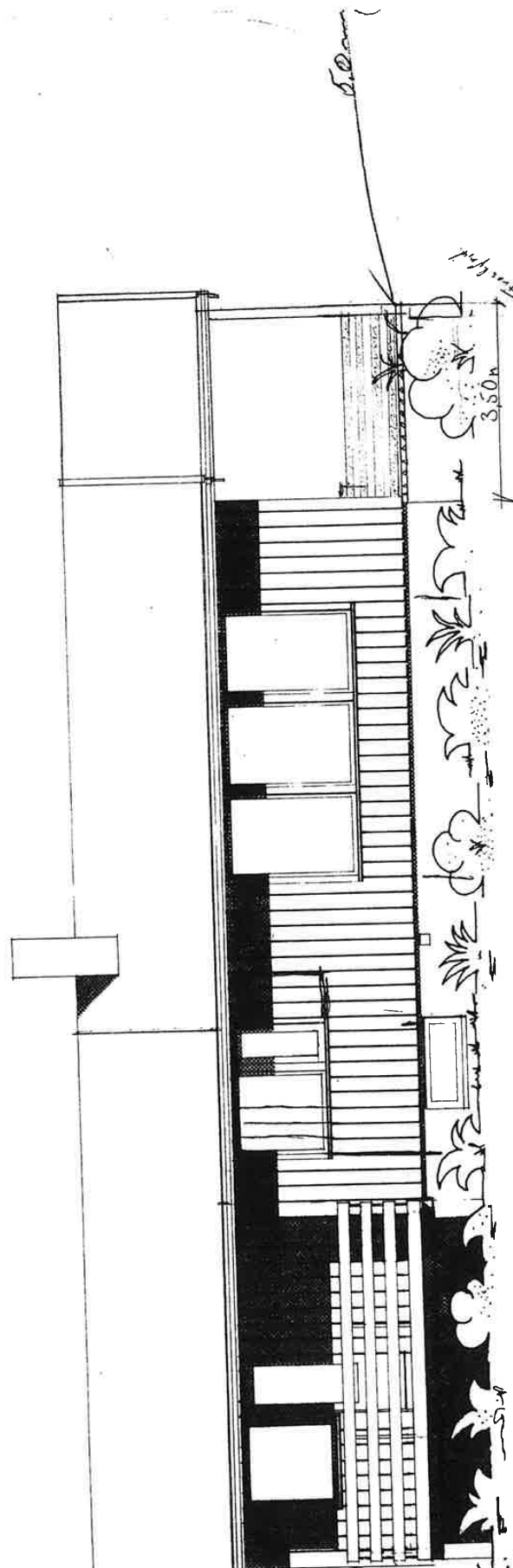
49%

■ Svedjan
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





01105 1. etg. langsted

13. JUNI 1970
 13. JUNI 1970
 13. JUNI 1970

HUSBANKENS REG. NR. 053 - 70

Denne tegning må
 ikke kopieres eller
 benyttes ved fore-
 tagender som
 A/S SYSTEMHUS
 ikke medvirker i.

FASADE C	TEGN	5	2
	MÅL		
SALTJELL		00	
A/S SYSTEMHUS BODØ		TEL. 23596	

PLAN

KELLER FUNDAMENT.

050

Björn Hellm

Bjørn Steinar Hellem

Førgeland

Steinkjer 2017

1 KKE

1. KHE.

2-4-6

6

11. 66129

४३१४५५

IKKE UT.G

UTG
IKKE

Sak nr.	629/78	1978
godkjent den	4/7	1978
Konf. brev av	4/7	1978
Steinkjer Bygghesed		

Steinkjer Bygningsskad
up. 10. 10. 1911

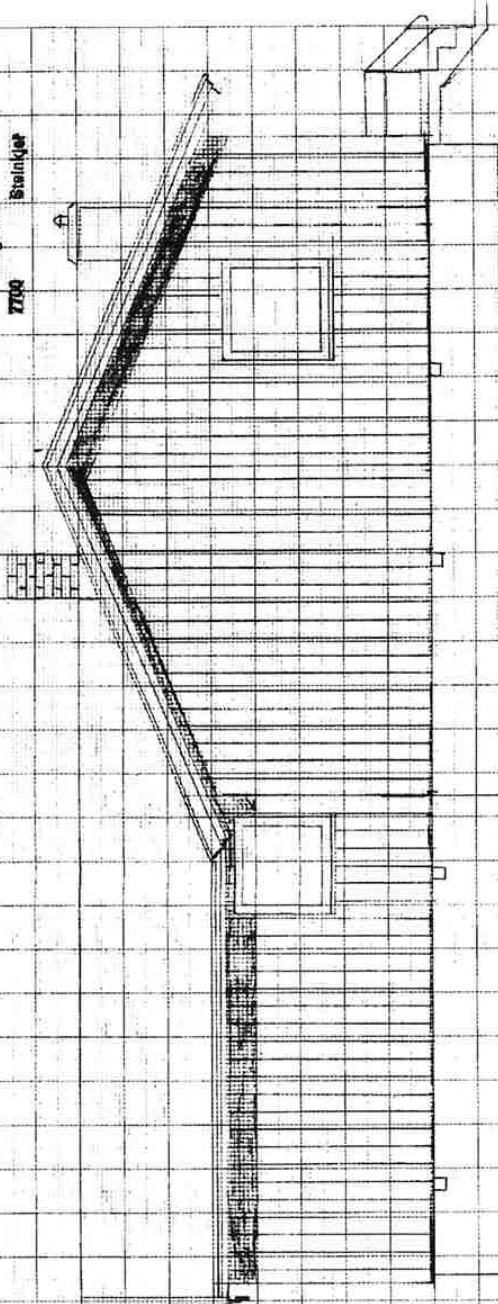
85-53
8/6/29

Bjørn Steinar Hellem

Fergeland

7700

Steinkjer



Sak nr. 629/78 417 1978
 godkjent den 14/7 1978
 konf. brev av

Steinkjer Byggingråd

Bjørn Steinar Hellem

TEK. 629/78
 417-45-78

FASADE VEST. MÅLSTOKK

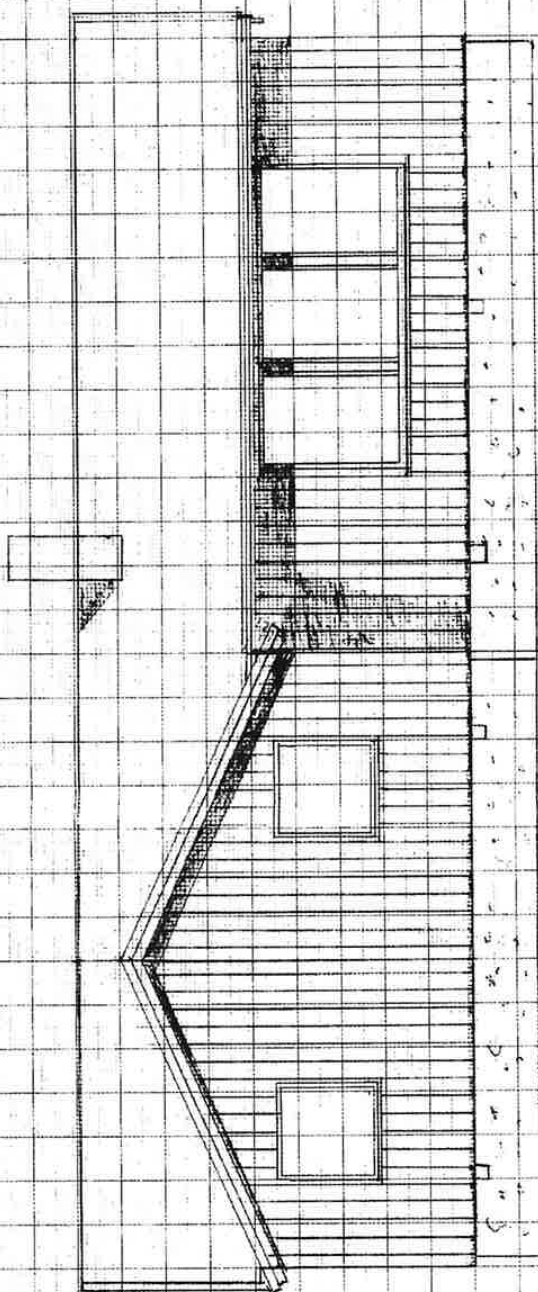
1:50

Bjørn Steinar Hellem

Fergeland

7700 Steinkjer.

Blørn Steinar Hellem
 Fergeland
 Steinkjer
 7700



1:100

Sak nr. 629/78 1978
 godkjent den 14/7 1978
 Konf. brev av
 Steinkjer Bygningråd

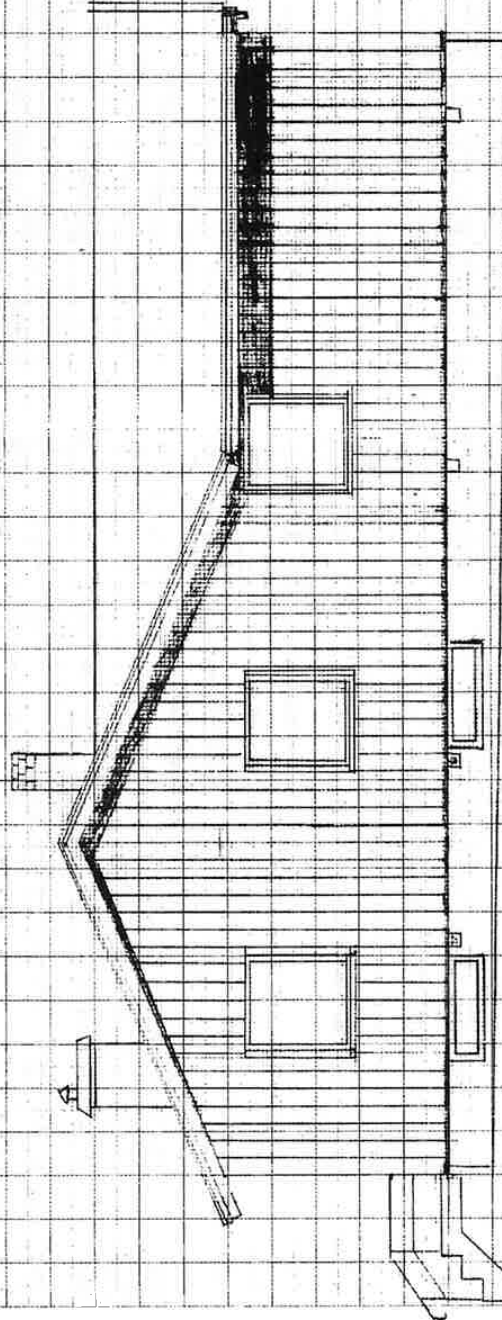
Steinkjer Bygningråd

Jr. Bygn. råd
 Sak nr. 629/78
 mts 47-78

FASADE, NORD. MÅLESTOKK
 1:50

Blørn Hellem

Björn Steinar Hellen
Fergeland
7700
Steinkjer



TILBYGG

Sak nr. 687/78
godkjent den 4/7 1978
Konl. brev av 14/7 1978
Steinkjer Byggesråd
[Signature]

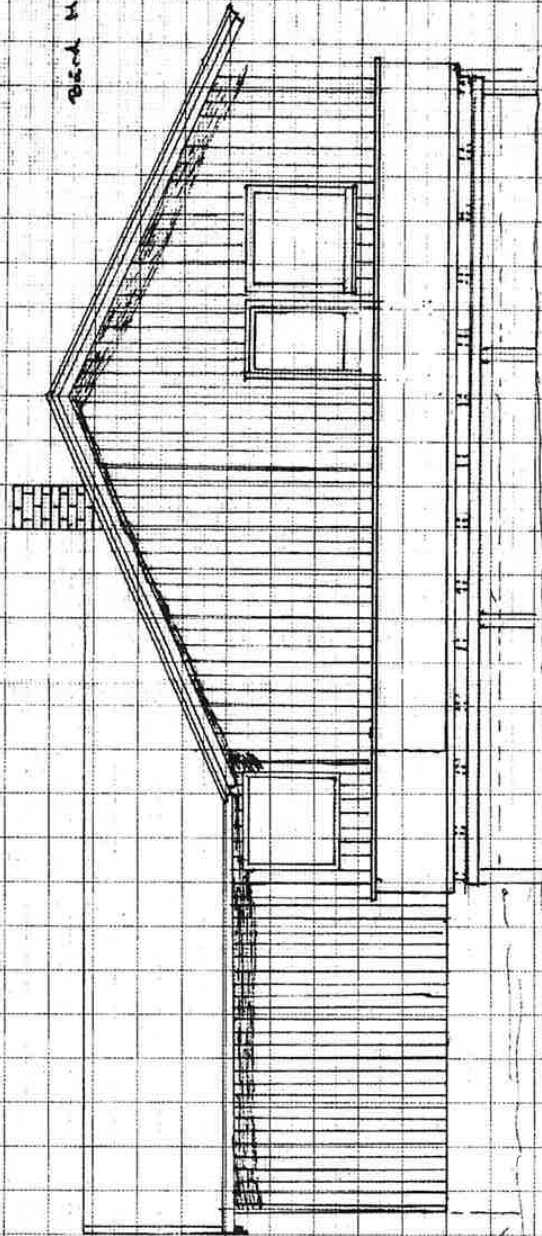
St. Bygn. råd /
Sak. nr. 129/88
Møte 4/2-88

FASADE Ø ST. MÅLSTOKK
1:50

Björn Hellen

27.9 14.5
27.9 14.5
27.9 14.5

27.9 14.5



FRONT VIEW

1.50

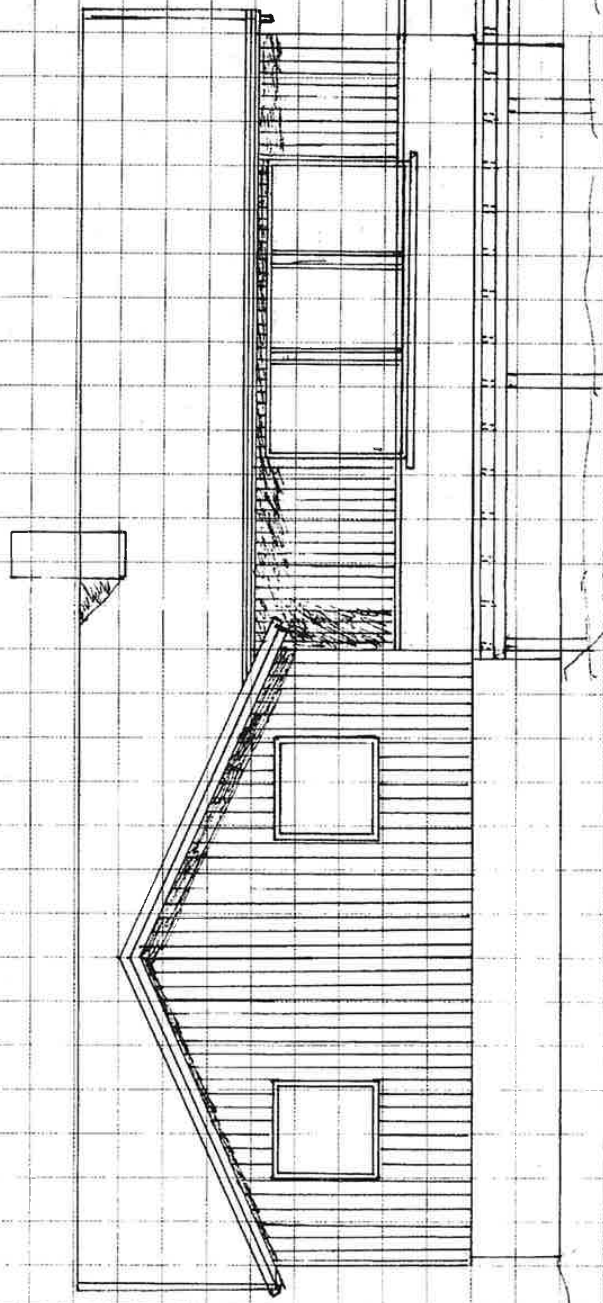
27.9 14.5

27.9 14.5
27.9 14.5

11-10-83

ref 110-83
279 83
279 83

2000 W. Hallan



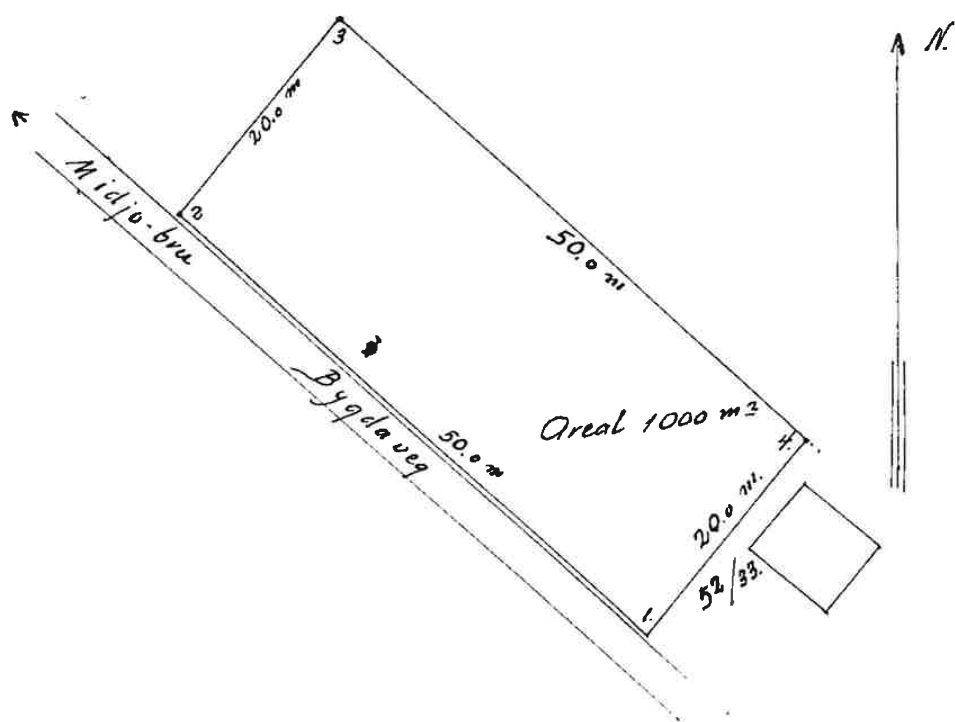
102/83
4/10/83

FESSE NORD. VALESTOKK

1:50

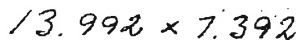
Gjens Eklund & Søn
Fagstad

Kart
 over
 parsell av Nesvøll gnr 52 br. nr 11
 i Ognadal



Målestokk 1:500

mal ... 1:500



$$D = 15.825 \text{ m.}$$

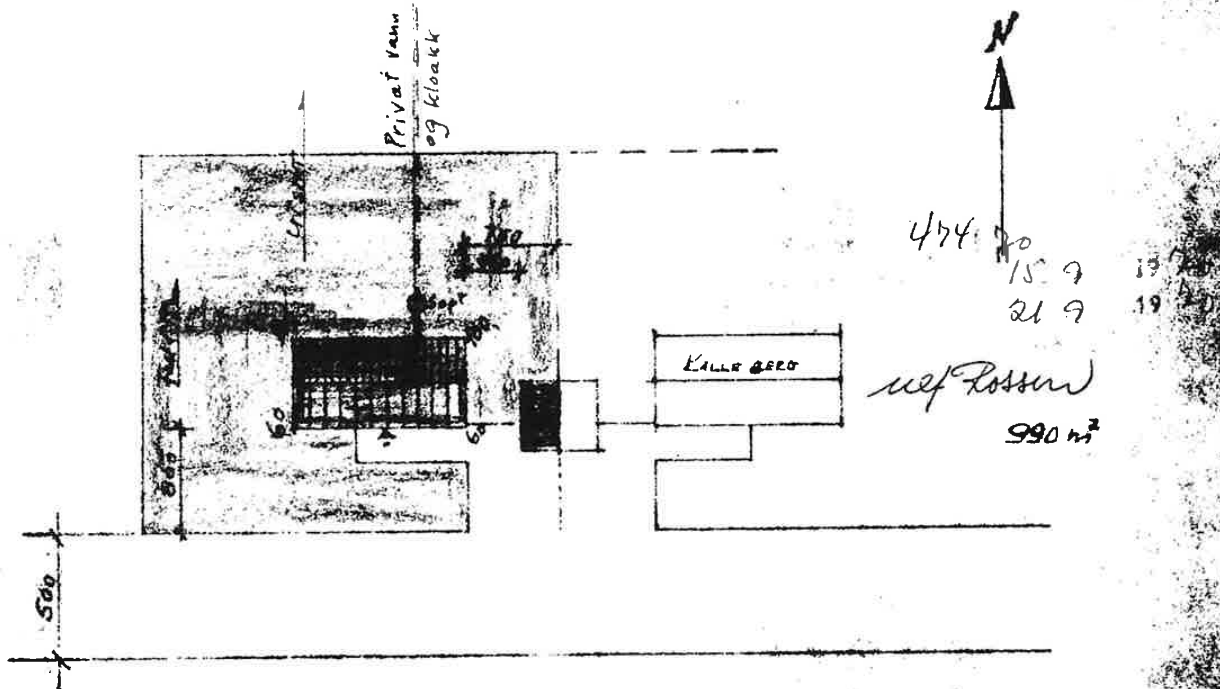
7.50 x 14.00

T116. 5.50 x 7.00

1. Tomtens begrensnng, adkomstvei, avisp for klerkk, utskjteretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig mÅlestokk, inngang markert med pil, retning, mÅlsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med hÅydetall eller ved pil og pÅskrevet stigningsforhold,
4. hÅyden fra nÅvÅrende terreng til overkant grunnmur pÅskrevet for alle hjørner pÅ det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn pÅ fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vÅrt bestemmende for plassering og orientering.

96

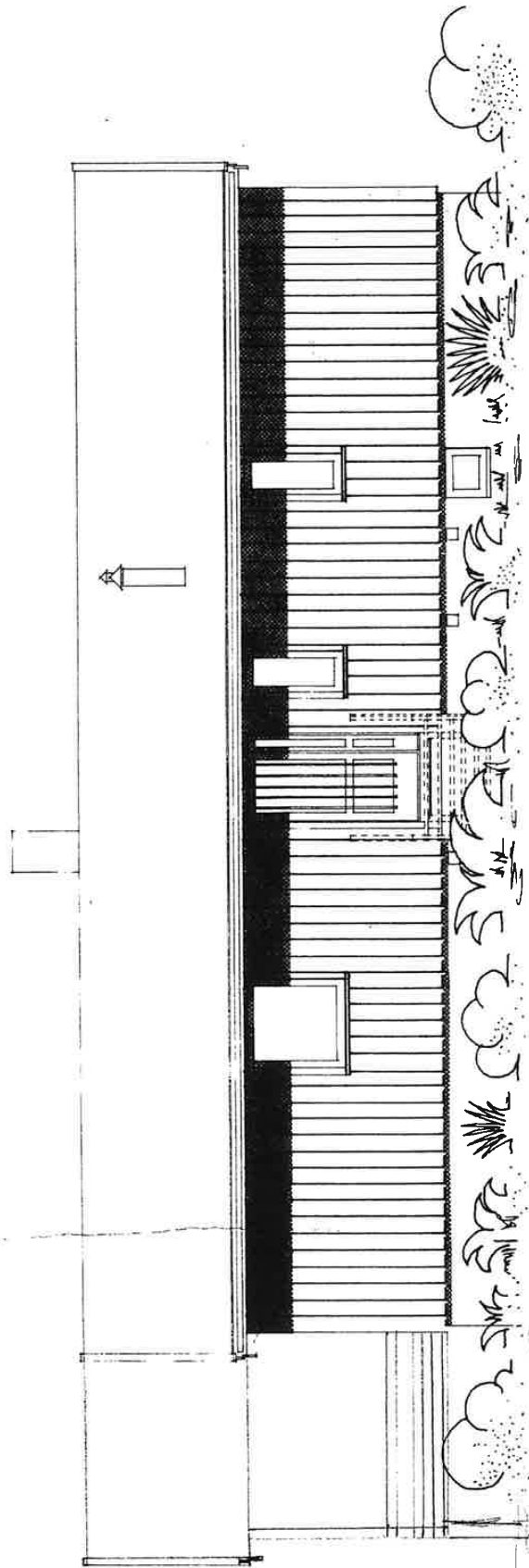
SITUASJONSPLAN for tomt *Ness Yold* nr.
 byggefelt *Fergeland*
 g.nr. byggekommune *STEINKJER*
 mål *1:500* b.nr.
 navn *BJARN STEINAR HELM*
 postadresse *ROUTE 6... 7799 STEINKJER*



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsikteretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, innegitt markert med pil, retning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK. Oslo mai 1966.



01105 *veie tegning*

PRANSKY, DEN, BYGGES US

HUSBANKENS REG. NR. 053 - 70

Denne tegning må
ikke kopieres eller
benyttes ved fore-
tagender som
A/S SYSTEMHUS
ikke medvirker i.

FASADE A

SALTJELL

AA SYSTEMHUS BOMM TEL 93506

3802/78
BS/gø

Bjørn Hellem
Fergeland
7700 Steinkjer

GNR.188, BNR. 1 - TILBYGG PÅ BOLIG.

Tegninger vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 4.juli 1978 (sak 629/78), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet godkjenner planene for tilbygg på følgende vilkår:

1. Materialbruk, utførelse og farge på tak og vegger skal være som på nåværende bolig.
2. Sanitæranlegget som også omfatter utvendige ledninger og kummer skal av rørlegger anmeldes til og godkjennes av byingeniøren før byggestart.
3. Soveromsgang skal være 1,20 m bred".

De bes gi beskjed hertil for kontroll.

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand - før byggestart.

Steinkjer, den 14.juli 1978

U R
Ulf Rossen
bygn. sjef

Sak 369/71. forts.

Forslag til vedtak:

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byingenierens merknader 1-5 i brev av 15.6.71 må tas til følge.
2. Byggherren må før byggestart avgi tinglyst erklæring om forhold som nevnt i pkt. 5 i byingenierens brev.
3. Vaskerom, w.c., bad og kjøkken må ventileres over tak. For kjøkken kan godkjennes elektrisk avtrekksvifte i yttervegg over komfyr.
4. Himling i garasje må kles med tennvernende kledning A-10 (8 mm. eternit eller 9 mm. gipsplater).

Sak 370/71. Byggestopp for boligområde ved Felling.

Ref. siste del av byingenierens brev av 15.6.71 i byggesak Karstein Vekseth, Felling. Det er i dag 8-10 boliger med utslipp i Semselva (fra Løsen til Snåsavatnet) ved Felling kirke. På bakgrunn av loven om vannforurensning finner byingeniereren at det ikke lenger er forsvarlig med ytterligere boligbygging i dette område.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet finner å måtte avertere byggestopp p.g.a. utilfredsstillende kloakkforhold for området ved Felling kirke.

Samtidig henstilles til bygningssejefen å ta opp arbeidet med å kartlegge området, med tanke på regulering og ordnede kloakkforhold med renseanlegg.

4425/70.

Tr.

Bjørn Steinar Hellem,
rute 6,
Steinkjer.

Enebolig i Fergeland-området på tomt av Nesvold.

Deres byggemelding av 14.9.70 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningerråds møte 15. september 1970 (sak 474/70), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

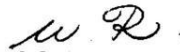
1. Byingenisrens merknader i brev av 6. juli 1970 pkt. 1-5 må tas til følge. En gjør i den anledning merksam på at pkt. 1,2 og 3 i brev må etterkommes senest før utstikking og byggestart.
2. Vaskerom, w.c., bad og kjøkken må ventileres over tak. "

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 .-

Steinkjer, den 21. september 1970.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: Avd. Systemhus, her.

4579/70.

BS/Tr.

Steinkjer kommune,
Finansrådmann Langland,
Steinkjer.

Bjørn Steinar Hellem - enebolig på Nesvold gnr. 188, bnr. 11.

./.. En viser til samtale i går og sender vedlagt målebrev for den tomte som er fradelte av Nesvold gnr. 188, bnr. 11 til Bjørn Steinar Hellem.

./.. Videre følger kopi av bygningsrådets behandling av byggesaken til Hellem. Det foreligger tillatelse til avkjørsel fra vegsjefen, godkjenning av kloakkavløp fra byingeniøren og tilråding om fradeling fra jordstyret.

Utstikking for byggearbeidet er foretatt.

En går ut fra at De ordner det nødvendige med overdragelse av tomte .-

Steinkjer, den 29. september 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

2583/71.

JTE/Tr.

Bjørn Steinar Hellem,
Fergeland,
Steinkjer.

Enebolig på Fergeland - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 6.5.71,
hvor De selv var tilstede.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende bemerkninger:

Utvendig grunnmur mangler puss.

Det gjenstår endel arbeider i kjeller.

Huset er utført etter de godkjente tegninger .-

Steinkjer, den 7. mai 1971.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: ansv.h. Systemhus A/S, her.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 311/82
JTE/tv

Bjørn Hellem
Fergeland

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for tilbygg på Skogly 188/41 - Fergeland.

- En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 18.1.82
- ./.. Vedlagt følger ferdigattest.
- Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.
- Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 20. januar 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

2783/72.

JTE/Tr.

Bjørn Steinar Hellem,
rute 10,
Steinkjer.

Gjerde rundt "Skoglund" - Fergeland - ferdigbefaring.

En har foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted.
Bygningskontrollen har ingen annen bemerkning enn at gjerdet
vil være mere holdbart, dersom det ble trukket ståltråd i
svre kant.

Steinkjer, den 25. mai 1972.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th.Eriksen
bygn.kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 5558/83
BMH/tv

Bjørn Steinar Hellem
Fergeland

7700 Steinkjer

St. Bygn. råd
Sak nr. 582/83
med 4/10-83

Tilbygg veranda, egen bolig.

Byggemelding datert 23.09.83 er mottatt.

Verandaen skal bygges inn til husets vestre og nordre fasade, grunnflate 36,0 m2.

Fundamentering med frostfrie pillarer, dekke og bærende konstruksjon i trykk-impregnert tre.

Beiset rekkverk av stående 1".6" bord.

Utgang fra stue gjennom ny verandadør.

Med henvisning til ovenstående og med hjemmel i bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 10.11.82 - sak 421/82 (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen.

Saken refereres i bygningsråd 4. oktober.

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

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid." Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 27. september 1983

B. Hallan
Bård M. Hallan
avd.ark.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 2008/'85
JTE/tv

BJørn Hellem
Fergeland

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for veranda m.m. på "Skogly", 188/41 - Fergeland.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 3.5.85 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" bes returnert hertil i undertegnet stand snarest.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 14. mai 1985

Bård M. Hallan
avd.arkitekt

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

4425/70.

Tr.

Bjørn Steinar Hellem,
rute 6,
Steinkjer.

Enebolig i Fergeland-området på tomt av Nesvold.

Deres byggemelding av 14.9.70 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 15. september 1970 (sak 474/70), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

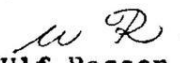
1. Byingeniørens merknader i brev av 6. juli 1970 pkt. 1-5 må tas til følge. En gjør i den anledning merksam på at pkt. 1,2 og 3 i brev må etterkommes senest før utstikking og byggestart.
2. Vaskerom, w.c., bad og kjøkken må ventileres over tak. "

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 .-

Steinkjer, den 21. september 1970.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: Avd. Systemhus, her.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 188

Bnr: 41

Adresse: Fergeland 124

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	859,36	Basert på siste års forbruk	41 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 179,98	Basert på siste års forbruk	41 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	5 027,34		
	15% mva. Kr.	754,10		
	SUM inkl. mva.	5 781,44		
			Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	SUM eks. mva. Kr.	3 505,00		
	25% mva. Kr.	876,25		
	SUM inkl. mva.	4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 556,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	15 718,69		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		287 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		21 m3		



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fergeland 124, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

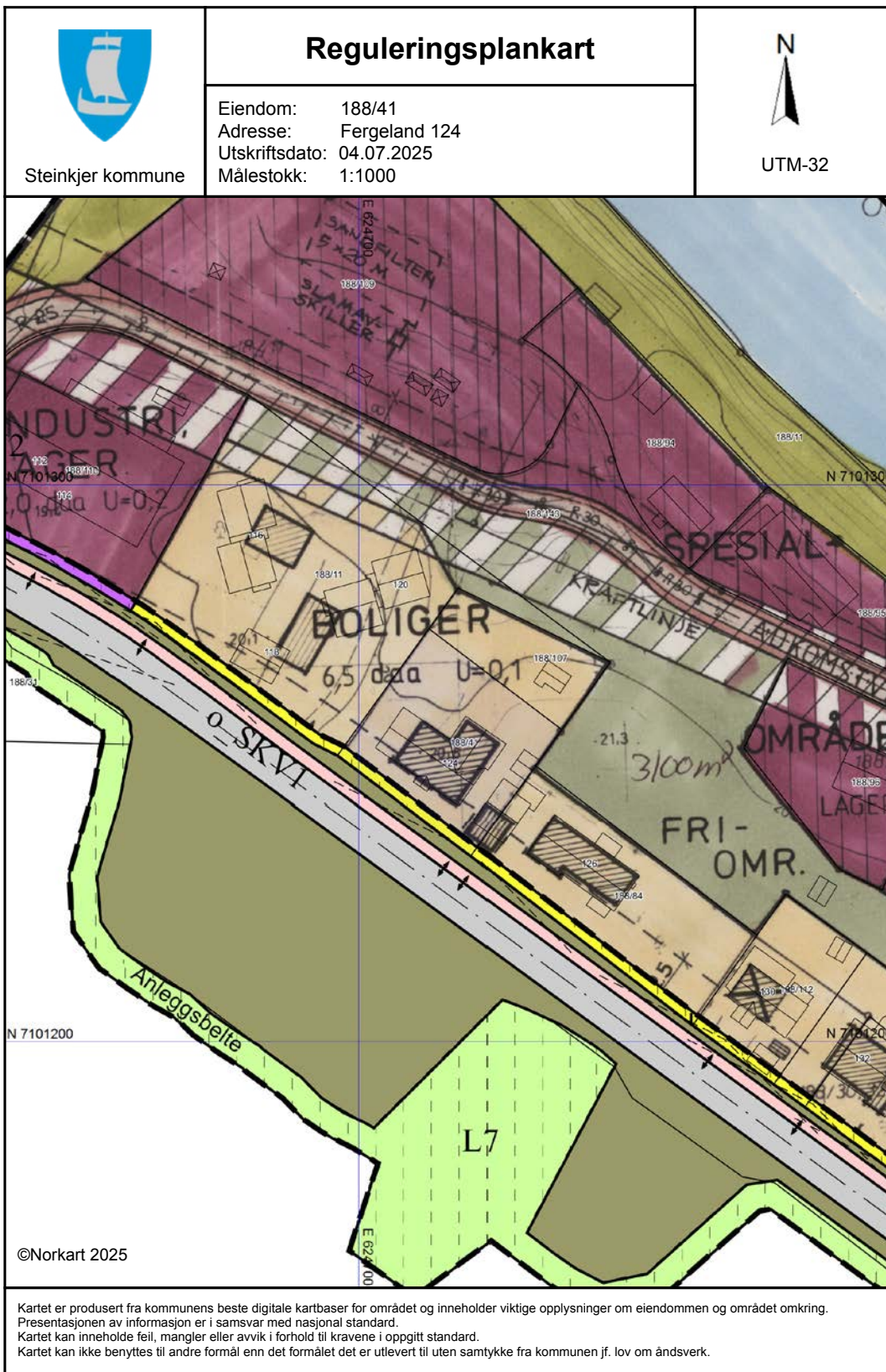
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	840 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	
Delarealer	Delareal	60 m ²	
	KPHensynsonenavn	2016008	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	780 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702199	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042016008
Navn	Fergeland veg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1304/2016008_bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 60 m ²
	Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 60 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B8
Id	50041702199
Navn	Nesvold
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/400/1702199_best.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg
-  Boligbebyggelse
-  Lager
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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

Dato: 12.06.2017
Saksnr/løpenr: 2016/3609
Klassering: L13

DETALJREGULERINGSPLAN FOR FERGELAND VEG. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 15.11.2017

Forslagsstiller: Steinkjer kommune
Utarbeidet av: Norconsult AS
Planforslagets dato: 12.06.2017
Nasjonal planid: 1702-2016008

Saksbehandling:
1.gang formannskapet 22.06.2017
Offentlig ettersyn i perioden 27.06.2017 – 18.08.2017
2.gang formannskapet 02.11.2017
Kommunestyret, vedtak **15.11.2017**

Revisjoner:
Høringsversjon 12.06.2017
Oppdatert iht. vedtak 15.11.2017 22.11.2017

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området innenfor angitt reguleringsgrense på det tilhørende plankartet.

Plankartet består av totalt fire kartutsnitt. Tre kartutsnitt langs Fergelandsvegen på grunnen og ett kartutsnitt med regulering av anlegg over grunnen (bru).

Innenfor angitt reguleringsgrense erstatter reguleringsplanen deler av følgende tidligere arealplaner:

- Reguleringsplan for Skjeftegrova, 1702119, vedtatt 1975.
- Fergeland – Boliger på del av gnr. 188/49, 1702315, vedtatt 2004.
- Nesvold, 1702199, vedtatt 1986.
- Kommunedelplan sentrum, 170200001, vedtatt 2009.

Planområdet utgjør totalt 80,4 daa.

§ 1.2 Planformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5, pkt. 1

- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Boligbebyggelse (1110)
- Lager (1350)
- Energianlegg (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl. § 12-5, pkt. 2

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Fellesavkjørsler (2011)

Landbruks-, Natur- og Friluftsområder samt reindrift Pbl. § 12-5, nr. 5

- Landbruks-, Natur- og Friluftsområder samt reindrift (5100)

Grønnstruktur Pbl. § 12-5, nr. 3

- Turveg (3031)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Hensynsoner Pbl. § 12-6

- Sikringssone – Frisiktsone (H140)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområde Pbl. § 12-7

- Anlegg og riggområde (91)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Helse, miljø og sikkerhet

Prinsippene for universell utforming i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

For anleggsstøy fra anleggsarbeidene skal til enhver tid gjeldende bestemmelser, retningslinjer og forskrifter legges til grunn.

§ 2.2 Automatisk frede kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Vedkommende kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Vegtrafikkstøy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (rundskriv T-1442/2016) legges til grunn for eventuelle nødvendige støytiltak mot vegtrafikkstøy ved gjennomføringen av reguleringsplanen.

Støyskjerm etableres som vist i plankartet. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetikk og kvalitet, samt at den konkrete utforming og utførelse av støytiltak må avklares gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.

§ 2.4 Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter, skal det under anleggsarbeidet gjøres tiltak slik at disse ikke spres. Området skal før anleggsstart befares av kompetent personell for registrering av fremmede arter.

§ 2.5 Geoteknikk

Før utbygging av veg og fortau kan igangsettes, skal det gjennomføres geoteknisk prosjektering av tiltaket.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1) (1110)

§ 3.1.1 Bygningstyper

Det tillates oppført frittliggende enebolig med eventuell sekundærleilighet eller tomannsbolig, garasje og tilhørende anlegg.

§ 3.1.2 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 30 %, inkl. nødvendig parkeringsareal. Utnytting beregnes som forholdet mellom bebygd areal (bolig, garasje, boder og bakkeparkerings) og tomteareal.

§ 3.1.2 Utforming av bygninger

Bygninger skal ha sal- eller valmtak.

Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 8,0 meter målt over planert terreng.

For garasje/ carport er maksimalt tillatt gesimshøyde og mønehøyde 3,0 meter målt over planert terreng.

§ 3.1.3 Vurdering av skredfare

For nye byggetiltak innenfor område B1, skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av skredfare som ivaretar kravene til sikker byggegrunn for tiltak i tiltakskategori K4.

§ 3.2 Øvrige byggeområder (1110, 1350, 1001, 1510)

Område B2-B8, BA1-5, BL.

Byggeområder i planen som er smale deler av større byggeområder som berøres av midlertidig inngrep i anleggsperioden.

Disse arealene ligger innenfor byggegrense mot veg og kan ikke bebygges.

Område BE.

Område kan bebygges med trafokiosk med høyde inntil 2 meter til ferdig planert terreng og 4 m² BYA.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 2

Kjørearealene SKV1, SKV2 og SKV7, fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn er offentlige arealer.

Kjøreveg SKV1 bygges med standard kjørefeltbredde 3,0 meter, 0,5 meter skulderbredde (0,25 meter mot fortau) hvorav 0,25 meter asfalteres.

Fortau bygges med standard 2,0 meter asfaltert bredde og 0,25 meter grusskulder.

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntanlegg og anlegg/riggområde skal istandsettes og revegeteres i forbindelse med ferdigstilling av nytt fortau, og senest påfølgende sommer etter at etablerte veger/gangveger er tatt i bruk.

Avkjørselspiler er angitt på plankartet. Plassering av avkjørsel kan ikke endres eller nye avkjørsler kan ikke anlegges uten godkjenning av kommunal vegmyndighet.

Område SKV3, SKV4, SKV5 og SKV6 er fellesavkjørsler.

SKV3 er fellesavkjørsel for eiendommene 188/4 og 188/48.

SKV4 er fellesavkjørsel for leiligheter på eiendommen 188/123

SKV5 er fellesavkjørsel for eiendommene 188/99 og 188/119

SKV6 er fellesavkjørsel for eiendommene 189/5, 189/9-10, 189/396, 189/36, 189/37, 189/516, 189/38 og 189/79.

§ 5 GRØNSTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 3

§ 5.1 Turveg

Det skal etableres en gruslagt sti under Midjobrua med bredde minimum 1,5 m. Pga terrengforholdene vil ikke stigningsforholdene kunne tilfredsstille kravene til universell utforming. Detaljert utforming avklares med sektormyndighet før anleggsstart.

§ 5.2 Vegetasjonsskjerm

Langs elvebredden mot Ognå skal det bevares en sone med sammenhengende skogsvegetasjon for å ivareta landskap og biologisk mangfold i og langs elva.

Eventuell tynning/hogst innenfor areal avsatt til vegetasjonsskjerm er søknadspliktig til Fylkesmannens Miljøvernnavdeling etter Vannressurslovens §11.

§ 5.3 Friområde

Innenfor område avsatt til offentlig friområde tillates det bebyggelse og anlegg som bidrar til å fremme områdets bruk som friområde for beboerne i området. Arealet kan benyttes til nærmiljøanlegg for idrett.

§ 6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, PBL § 12-5, NR. 5

Område L1-L8.

Områder avsatt til landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 7 HENSYNSONER, PBL § 12-6

§ 7.1 Sikringssoner - frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

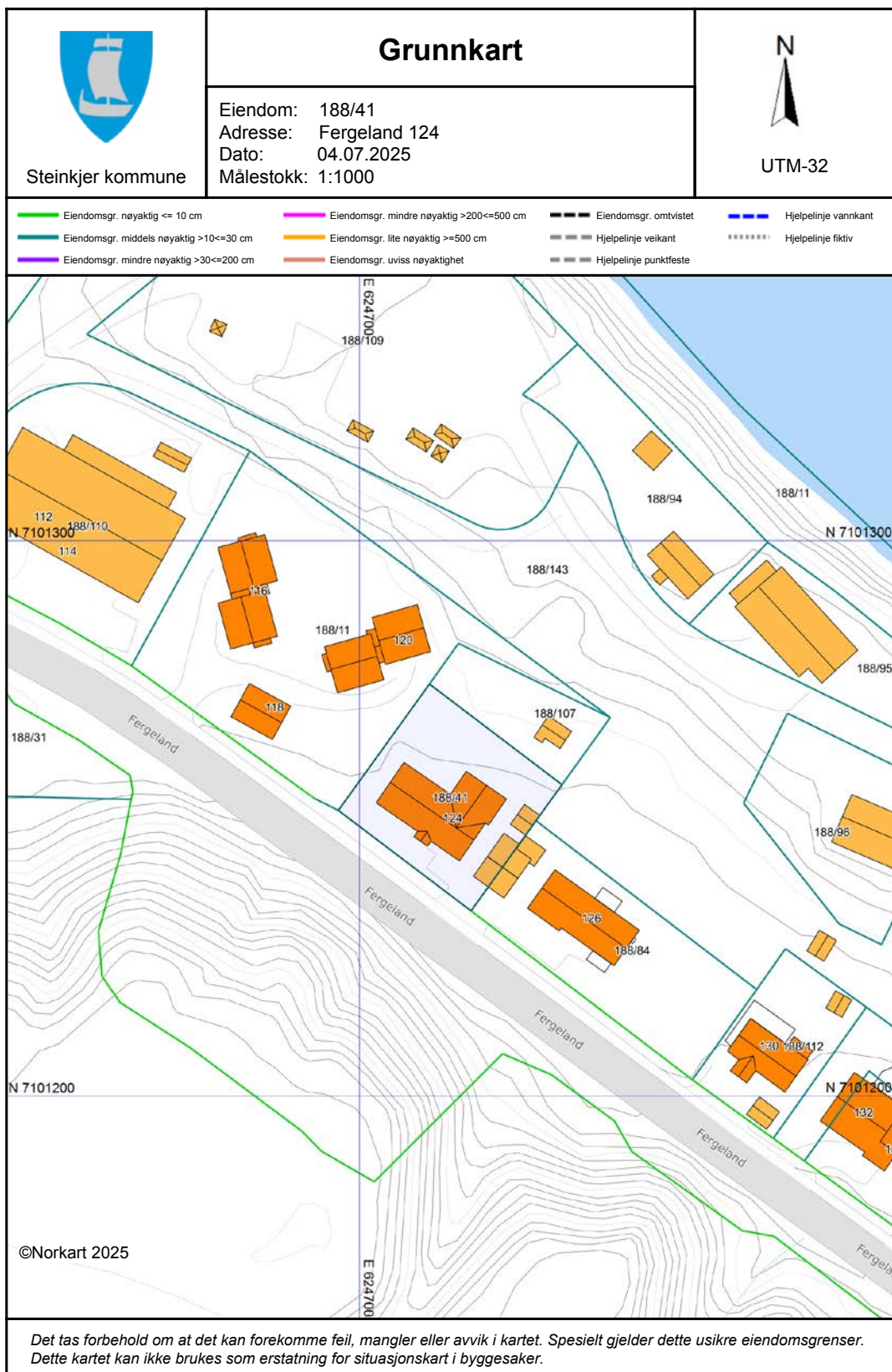
§ 7.2 Faresone – høyspenningsanlegg

Det kan ikke oppføres bygninger eller gjøres større tiltak innenfor fareområde uten at det er godkjent av linjeeier.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER, PBL. § 12-7

Alle områder som er regulerte til midlertidig anlegg- og riggområde kan benyttes til anleggsområde/anleggstrafikk så lenge anleggsarbeid for utbygging av fortau og veganlegg pågår.

Anlegg/riggområde skal istandsettes og revegeteres i forbindelse med ferdigstilling av anlegget, og senest påfølgende sommer etter at etablerte veger/gangveger er tatt i bruk.





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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fergeland 124
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