



aktiv.

Øvre Ringveg 8A, 7713 STEINKJER

**Skjefte - Romslig og påkostet 1/
2-part med garasje.
Gjennomgående
god standard**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 344,-
Selger: Stig Håkon Mosti
Lene Solem Mosti

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 201/208 kvm
Tomtstr.: 489.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 367
Oppdragsnr.: 1708250166

Skjefte - Romslig og påkostet 1/2-part med garasje. Gjennomgående god standard

Attraktiv 1/2-part på Skjefte med garasje

Kort veg til alle funksjoner

Velholdt bolig med gjennomgående god standard

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	82
Energiattest	87
Kommunale avgifter	93
Kommunal tilknytning	94
Feierapport	95
Boligmappa	96
El-rapport Tensio	97
Feste info	98
Matrikkelrapport	100
Bygningsskisser	103
Byggemeld	106
Ferdigattest garasje	118
Planopplysninger	119
REguleringsplanforslag	120
Grunnkart	121
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 70 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 m² Kjeller: Gang, kjølerom, vaskekjeller, bod og soverom

1. etasje

BRA-i: 67 m² 1. Etasje: Hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom og trapperom

2. etasje

BRA-i: 43 m² 2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad og trapperom

3. etasje

BRA-i: 11 m² Loft: Arbeidsrom, soverom og lagerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m²

BRA-e: 7 m² Garasje, Lagerrom, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig:

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

Kommentar: Det er gjort noen justeringer av rom-inndeling og bruk av rom i kjeller som inkl innredet soverom. For 1. etasje er det justert noen lettvegger og etablert ett toalettrom. 2. etasje er iht tidligere tegninger. Kald-loft er ombygget til oppholdsrom samt 2 stk kott.

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

Kommentar: Det ble i 2020 ordnet ny terrasse og platting, støttemur inkl gjerde, nytt tak og El- billader.

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

Kommentar: Vindu på loft har en fri bredde på 400 mm noe som er 100 mm mindre en minstekrav til rømning. Bredde + høyde er minder enn 150 mm i åpen stilling.

Garasje:

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

Kommentar: Det er påbygget vedbod og hundehus sammen med eksisterende garasje. Garasje med isolert verktøybod på 13 kvm. Ekstern hundehus og vedbod.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

489.2 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: 1344,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 2036

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2036. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 344

Regulering av festeavgift

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

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig, beliggende Skjefte, ca. 1 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Barnehage rett over gaten, ca 1 km til barneskole på Sannan. På eiendommen ligger en vertikaldelt halvpart av en to-mannsbolig med 2 etasjer pluss kjeller og loft.

Hovedinngang i 1. etasje mot nord, utgang til balkong fra stue i 1. etasje.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Skjefte barnehage (1-5 år)

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Guldbergaunet, Linje 630, 640, 723, 732, 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen på hovedbygg og tilbygg er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i metall på alle tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere takstrapport. Takkonstruksjonen har plassbygget A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er gjenbygget i 2019, eier fremviste dokumentasjon på oppbyggingen. Lufting og dampsperre er ivaretatt. Bemerk at isolasjons tykkelse ikke er iht TEK 17 forskrift. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft med 3-ags glass stemplet 2018. Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje. Balkong mot sør/vest oppført med impregneret materialer. Deler av balkong har takoverbygg. Markterrasse mot nord/vest. Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst. Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest. Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest.

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:

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning ligger tett inntil mur samt museklosser av tre medfører liten lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. 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. Ut fra registrerte forhold på befaringsdagen er det ikke behov for tiltak, men anbefaler og forbedre lufting om det skal utføres senere tiltak i veggkonstruksjonen.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft med 3-ags glass stemplet 2018.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Vindu i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe jevnlig utvendig vedlikehold iht. FDV plan for dører.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje. Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Noe brukslitasje på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe jevnlig utvendig vedlikehold iht. FDV plan for dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong mot sør/vest oppført med impregneret materialer. Deler av balkong har takoverbygg. Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har en høyde på 0,922 m som er lavere enn krav på 1m iht TEK 17

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3:

Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tekking på balkong/takterrasse er av sink og har passert over halvparten av forventet levetid. Registrerer fuktmerker i innvendig himling 1. etasje etter tidligere lekkasje. Dette er tørket ut og utbedret, kun visuelt synlig i himlingsplater. Rekkverk har en høyde på 0,845 m, dette er lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefaler og jevnlig følge med tekking på balkong/takterrassen. Anbefaler og heve rekkverkshøyde opp til dagens krav som er 1 m pga personsikkerhet.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himlinger med fabrikk malt MDF panel og trepanel.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrerer noe merker etter fuktsvelling i himlingsplater i gang 1. etasje under takterrasse. Eier informerer om at lekkasje er stoppet, isolasjon og etasjeskiller er tørket ut. Fuktsvellinger er overmalt.

Konsekvens/tiltak:

Måler tørt trevirk på befaringsdagen, skade er visuell, ikke behov for umiddelbar oppgradering. Noen overflater har noe generell bruskslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag. Det er utført noe oppretting av gulv i 2019.

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. Måler planavvik på gulv ved pipe og overgang mot kjøkken på 15 mm innenfor 2 meter.

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:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har ubehandlet betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3%. Vegger er innvendig utforet med grunnmursplast mot mur, isolasjon og bindingsverk kledd med trepanel i 2019. Det er lagt membran på støpt plate og kledd med gulvflis for bod og soverom samme år. Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det mangler noe foringer og ferdigstillelse av murvegger på bod og soverom. Noe malingsavskalling og antydning til saltutslag på yttervegg i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak:

Noe ferdigstillelse av foringer og fritt ekspandert murvegger må påregnes for å lukke avvikene. Noe forhøyet fuktverdier på gulv og nedre del av murvegg i vakekjeller.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Det mangler håndløper på en side. Noe lav takhøyde i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2:

Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2 - 3:

Boligen har malt tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Bratt tretrapp som mangler håndlister på begge sider.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Andre tiltak:

Anbefaler og montere håndlister på begge sider pga personsikkerhet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte 3 speil fyllingsdører. Fabrikkmalt fyllingsdør med integrert glass med lav brystning til stue. Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er avvik:

Registrerer noe skallsår på glassdør inn til stue.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak:

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Måler nærmere flatt gulv uten for dushjørne grunnet store gulvfliser. Måler lokalt fall til sluk i dushjørne. Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Registrerer noe bom i gulvfliser på de storebflisene utenfor dushjørne.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak, men fliser må overvåkes over tid for å se om det er en utviklende skade.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE: Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering. Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Anbefaler og montere mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader

1. ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med helstøpt servanttopp, overskap med speildører og ett høyskap.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpsrør:

Synlig avløpsrør av i all hovedsak av plast. Avløpsrør under støpt plate i kjeller og til ringmur er av støpjern. Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør under støpt plate er av støpjern fra byggeår og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må påregnes oppgradering av avløpsrør av støpjern på sikt, men ingen symptomer som tyder svikt på befaringsdagen

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderomsvifter. Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak:

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1956. Utført noen lokale oppgraderinger av drenering mot vest i 2020.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er utført noe oppgradering av fruktsikring mot vest. resterende bygning har drenering fra byggeåret. Det mangler utvendig fruktsikring mot sør og nord. Drenering fra byggeåret har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Lokal utbedring må utføres. Det må påregnes oppgradering av drenering og fruktsikringer rundt boligen på sikt. Det må monteres klemliste på grunnmursplast mot vest.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Innsiden av grunnmuren har misfarging. Noe saltutslag og malingsavskalling på yttermur i vaskekjeller. Registrerer en sprekk på innsiden av mur i trappenedgang.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres

Terrengforhold:

Tomten er relativt flat med svakt fall mot vest. Tomten har risikoscore 2 av 6 på fare for overflatevann.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Registrerer noe dårlig fall fra bygning.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Anbefaler nærmere undersøkelser angående å lede bort overflatevann fra bygningen.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall på alle tak. Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Tak med takhelning over 22 grader inkl ru tekking skal ha snøfangere iht TEK 17. Tak over balkong har glatt taktekking og skal ha snøfangere iht TEK 17.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må monteres snøfangere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest. Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler sikker avgrensning og håndløper på en side av trappen, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må monteres sikker avgrensning og håndløper for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper - 2:

Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest. Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler sikker avgrensning på en side av trappen samt håndløpere på begge sider, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må monteres sikker avgrensning mot vest og håndløpere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registrert planavvik på gang 2. etasje samt oppholdsrom i loftetasje som er over 30 mm gjennom hele rommet.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Saltutslag på vegg på vaskerommet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering i 2019

Arbeid utført av: Steinkjer bad og våtrom AS og Murmester Slålie og Lindtner AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Totalrenovering i 2019

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet alt av vann og avløp, og ny varmtvannsbereder. Alt i forbindelse med totalrenovering i 2019

Arbeid utført av: Steinkjer Bad og Våtrom AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Saltutslag på vegg på vaskerommet i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten vanninntrenging i yttergang i forbindelse med skifte av tak. Dette er ordnet og det har ikke vært problem siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i andre etasje og på loftet. Liten sprekk i muren ved kjellertrappa.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av alt det elektriske fra grunnmurskapet. i forbindelse med totalrenovering i 2019

Arbeid utført av: E-NOR Installasjon AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av El-tilsynet 18.04.2023. Tre bemerkninger som er rettet

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble montert el-billader november 2019 i garasjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt av arbeid som ble gjort under totalrenoveringen som det ikke er krav om faglært har blitt utført av ufaglært.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak ble byttet i 2020 av Sparbygg AS. Terrasse og garasje er bygd av ufaglært.

Arbeid utført av: Sparbygg AS

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Etablert toalett i 1. etasje. Innredet loft.

Innhold

3. etasje: Loft:

Arbeidsrom, soverom og lagerrom

2. etasje:

Gang, 3 soverom, bad og trapperom

1. etasje:

Hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom og trapperom

Kjeller:

Gang, kjølerom, vaskekjeller, bod og soverom

Standard

Utvendig:

Taktekkingen på hovedbygg og tilbygg er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall på alle tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere takstrappport. Takkonstruksjonen har plassbygget A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er gjenbygget i 2019, eier fremviste dokumentasjon på oppbyggingen. Lufting og dampsperre er

ivaretatt. Bemerk at isolasjons tykkelse ikke er iht TEK 17 forskrift. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft

med 3-ags glass stemplet 2018. Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje. Balkong mot sør/vest oppført med impregnert materialer. Deler av balkong har takoverbygg. Markterrasse mot nord/vest. Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst. Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest. Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himlinger med fabrikk malt MDF panel og trepanel. Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag. Det er utført noe oppretting av gulv i 2019. Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Montert stålrør inne i pipe og to nye ovner. Gulvet er av betong.

Veggene har ubehandlet betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3%. Vegger er innvendig utført med grunnmursplast mot mur, isolasjon

og bindingsverk kledd med trepanel i 2019. Det er lagt membran på støpt plate og kledd med gulvflis for bod og soverom samme år.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/øst.

Boligen har malt tretrapp til kjelleren. Boligen har malt tretrapp til 2. etasje. Boligen har malt tretrapp til loft. Innvendig har boligen fabrikkmalte 3 speil fyllingsdører.

Fabrikk malt fyllingsdør med integrert glass med lav brystning til stue.

Våtrom:

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Måler nermere flatt gulv uten for dushjørne grunnet store gulvfliser.

Måler lokalt fall til sluk i dushjørne. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Kjølerom med flis på gulv og trepanel på vegger og himling. Kjølerommet er bygget som rom i rommet i kjeller. registrerer luftespalte mellom tak og vegger for kjølerom og hovedrommet. Toalettrom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med helstøpt servantopp, overskap med speildører og ett høyskap. Kjølerom kjøleaggregat.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Åpen fordelerstokk på vaskekjeller. Bemerket at hovedvannledning til nabo kommer inn i vaskekjeller vannrør av kobber går synlig under himling. Felles stoppekran til Øvre Ringveg A og B samt egen hovedstoppekran for A plassert i vaskekjeller. Synlig avløpsrør av i all hovedsak av plast. Avløpsrør under støpt plate i kjeller og til ringmur er av støpjer. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderomsvifter. Luft til luft varmepumpe med innerdel plassert på stue i 1. etasje. Utført service i 2024. Varmtvannstanken er på ca. 281 liter. Oppgradert el-anlegg med automatsikringer i sikringsskap inkl nytt grunnmursskap. Montert brannvarslere der det er seriekoblet 7 stk pluss egne single brannvarslere på somverom som kommer i tillegg. 6 kg pullver brannslukningsapparat fra 2025.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1956. Utført noen lokale oppgraderinger av drenering mot vest i 2020. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein mot sør på eiendommen.

Tomten er relativt flat med svakt fall mot vest. Tomten har risikoscore 2 av 6 på fare for overflatevann. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger inn til grunnmur, og er fra 2014. Vann og avløpsrør under betongplaten er fra byggeåret.

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

i garasje og på gårdsplass

Forsikringsselskap

Storebrand

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.

Innredning av boligrom på loft og i kjeller er ikke byggemeldt godkjent til boligformål

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.

Skorstein 1 og ildsted:

Siste feiing: 04.06.2025 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn:

23.06.2025 Neste tilsyn: 2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Varde Als i kjelleren og Aduro 9-5 Lux på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Energikarakter

G

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 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 24 190

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, festeavgift samt eiendomsskatt. 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 611 066

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 444 264

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 367 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/189/367:

27.11.1956 - Dokumentnr: 2644 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 74

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:367 F1

15.11.1952 - Dokumentnr: 3046 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:367 F

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1956 - Dokumentnr: 2644 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 74

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:367 F

27.11.1956 - Dokumentnr: 2645 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1967 - Dokumentnr: 1889 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:364

13.11.1956 - Dokumentnr: 2477 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:189 Bnr:241

01.01.2018 - Dokumentnr: 141494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:367

01.01.2020 - Dokumentnr: 220742 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:367

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring på Øvre Ringveg 8 A, datert 15.02.198
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018002

Navn Kommunedelplan Sentrum

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf)

2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 489 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (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))

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (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 81 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 000 Tilretteleggingsgebyr
1 875 vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
500 Utlegg festeopplysninger Steinkjer kommune, fakturanr 840029212
4 000 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

30.06.2025















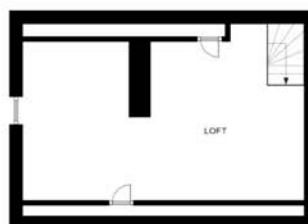
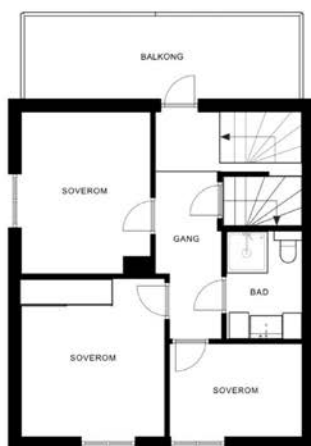
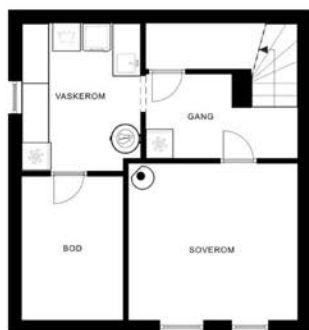








Plantegning

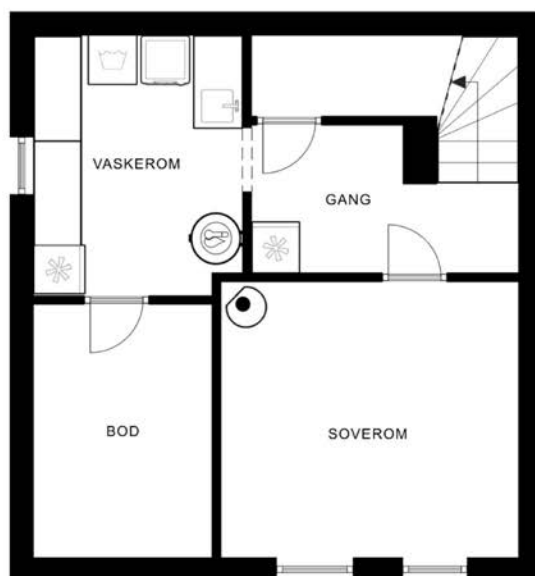


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

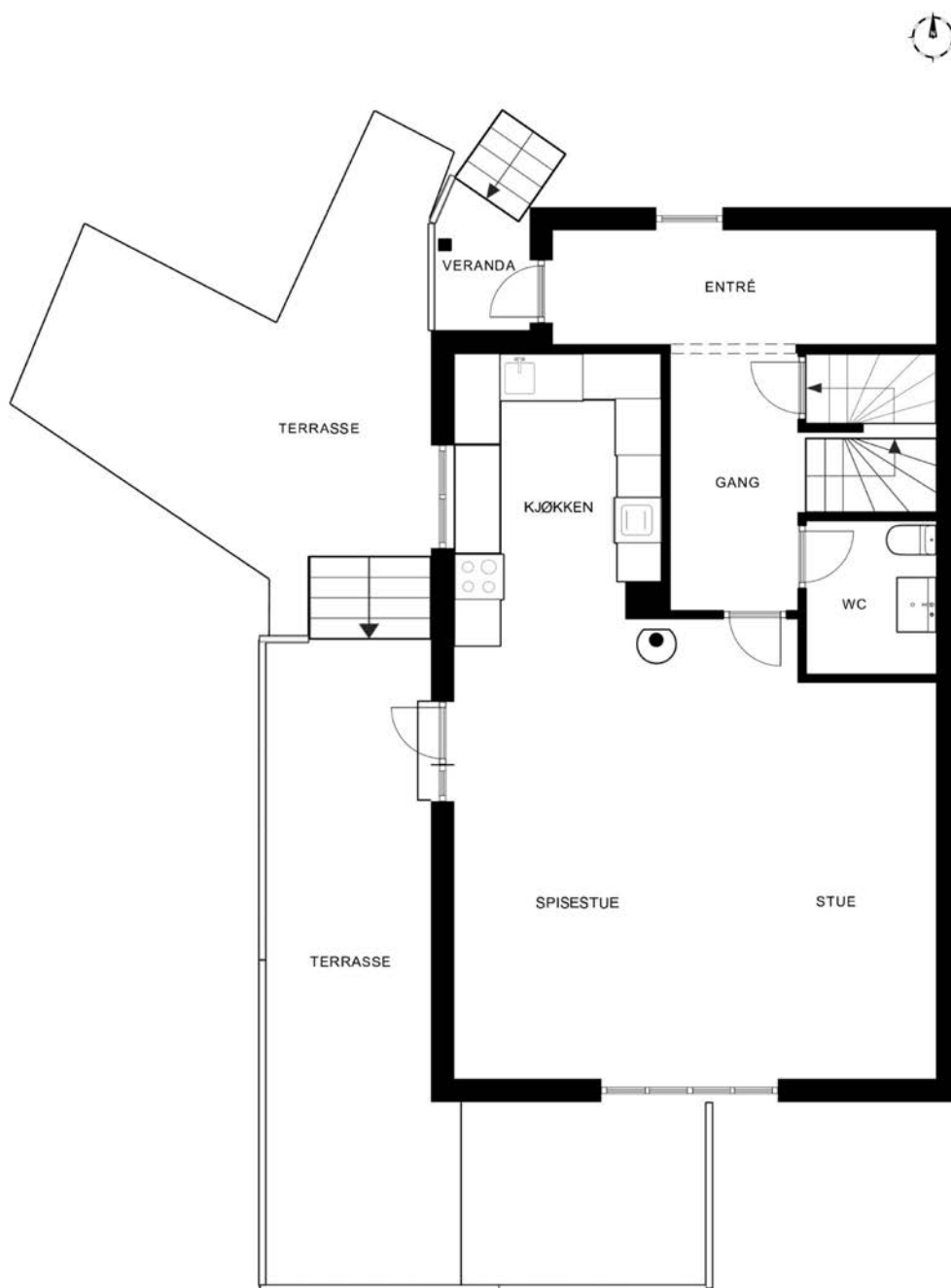


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

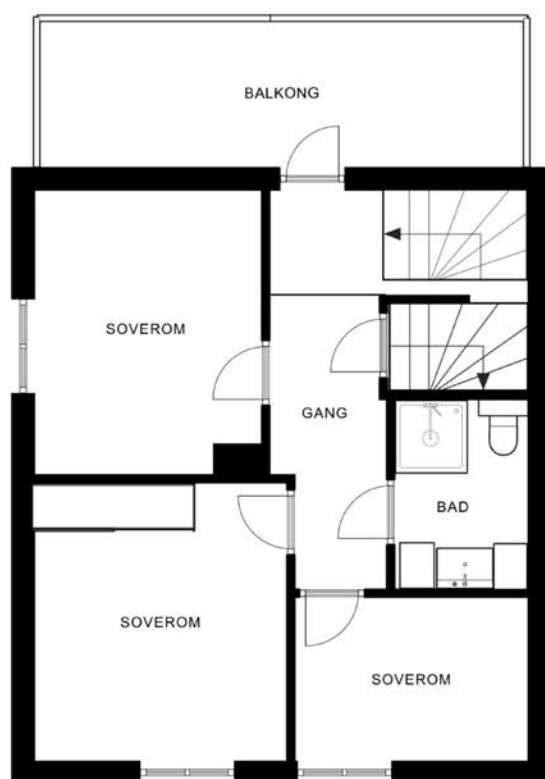


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

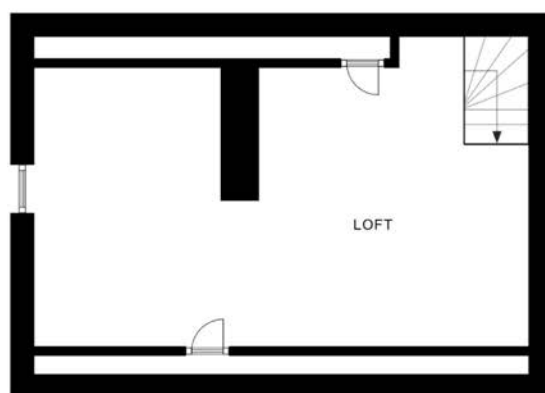


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Ringveg 8 A, 7713 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 189, bnr. 367

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1197

Referansenummer: FE2258

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504892



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Godt vedlikeholdt eiendom og bolig, som er blitt betydelig påkostet de siste 20 år.

Vaskekjeller er fra byggeår og oppgraderinger må påregnes.
Taktekking mangler snøfangere.
Noe planavvik på gulv i 2. etasje og loft.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedbygg og tilbygg er av steinbelagte stålplater.
Taket er besikket fra taknivå.
Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall på alle tak
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere taktrapport.
Takkonstruksjonen har plassbygget A-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er gjenbygget i 2019, eier fremviste dokumentasjon på oppbyggingen. Lufting og dampspørre er ivarettatt. Bemerk at isolasjons tykkelse ikke er iht TEK 17 forskrift.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft med 3-ags glass stemplet 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje.
Balkong mot sør/vest oppført med impregneret materialer. Deler av balkong har takoverbygg.
Markterasse mot nord/vest.
Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst.
Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest.
Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Himlinger med fabrikk malt MDF panel og trepanel.
Etsjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.
Det er utført noe oppretting av gulv i 2019.
Etsjeskiller i 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Montert stålrør inne i pipe og to nye ovner.
Gulvet er av betong. Veggene har ubehandlet betong/mur og panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3%.
Vegger er innvendig utført med grunnmursplast mot mur, isolasjon og bindingsverk kledd med trepanel i 2019.
Det er lagt membran på støpt plate og kledd med gulvflis for bod og soverom samme år.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/øst.

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.
Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp til loft.
Innvendig har boligen fabrikkmalte 3 speil fyllingsdører.
Fabrikk malt fyllingsdør med integrert glass med lav brystning til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Måler nermere flatt gulv uten for dushjørne grunnet store gulvfliser. Måler lokalt fall til sluk i dushjørne.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med flis på gulv og trepanel på vegger og himling.
Kjølerommet er bygget som rom i rommet i kjeller. registrerer luftespalte mellom tak og vegger for kjølerom og hovedrommet.
Toalettrom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med helstøpt servantopp, overskap med speildører og ett høyskap.
Kjølerom kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Åpen fordelerstokk på vaskekjeller.
Bemerk at hovedvannledning til nabo kommer inn i vaskekjeller vannrør av kobber går synlig under himling.
Felles stoppekran til Øvre Ringveg A og B samt egen hovedstoppekran for A plassert i vaskekjeller.
Synlig avløpsrør av i all hovedsak av plast.
Avløpsrør under støpt plate i kjeller og til ringmur er av støpjer.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderomsvifter.
Luft til luft varmepumpe med innerdel plassert på stue i 1. etasje.
Utført service i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 281 liter.
Oppgradert el-anlegg med automatsikringer i sikringsskap inkl nytt grunnmurskap.
Montert brannvarslerer der det er seriekoblet 7 stk pluss egne single

Beskrivelse av eiendommen

brannvarslerer på soverom som kommer i tillegg. 6 kg pullver
brannslukningsapparat fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1956. Utført noen lokale oppgraderinger av
drenering mot vest i 2020.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av
betong under grunnmur.

Forstøtningsmur er av betongstein mot sør på eiendommen.

Tomten er relativt flat med svakt fall mot vest.

Tomten har risikoscore 2 av 6 på fare for overflatevann.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast
(PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig
vannforsyning via private stikkledninger inn til grunnmur, og er fra
2014. og er fra 2014.

Vann og avløpsrør under betongplaten er fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er gjort noen justeringer av rom-inndeling og bruk av rom
i kjeller som inkl. innredet soverom. For 1. etasje er det justert
noen lettvegger og etablert ett toalettrom. 2. etasje er iht
tidligere tegninger. Kald-loft er ombygget til oppholdsrom
samt 2 stk kott.

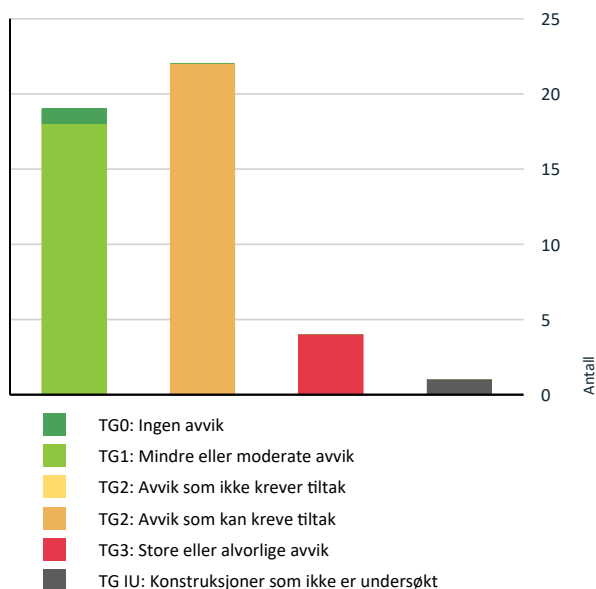
Garasje

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

Det er påbygget vedbod og hundehus sammen med
eksisterende garasje.

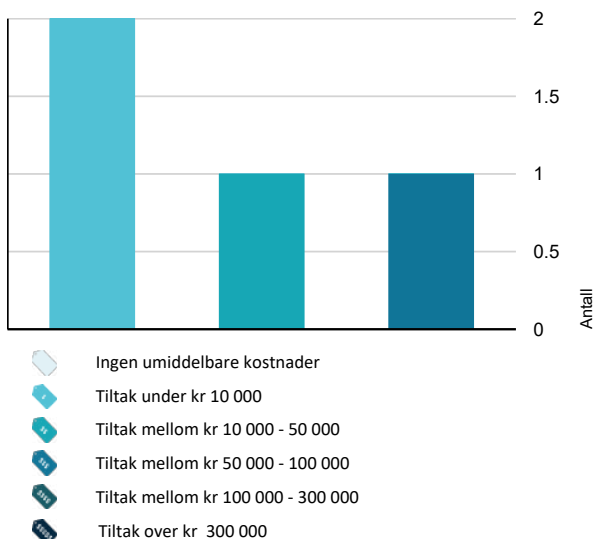
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Dokumentkontroll er ikke utført av undertegnede. Megler tar ansvar for dokumentkontroll.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var litt møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Tak med takhelning over 22 grader inkl ru tekking skal ha snøfangere iht TEK 17.
Tak over balkong har glatt taktekking og skal ha snøfangere iht TEK 17.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning og håndløper på en side av trappen, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning på en side av trappen samt håndløpere på begge sider, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert planavvik på gang 2. etasje samt oppholdsrom i loftetasje som er over 30 mm gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Blindkjeller/krypkjeller mot nord/øst har ventiler i yttermur, men ingen tilkomst for kontroll.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Kledning ligger tett inntil mur samt museklosser av tre medfører liten lufting bak kledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe brukslitasje på hovedytterdør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverk har en høyde på 0,922 m som er lavere enn krav på 1m iht TEK 17



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

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

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tekking på balkong/takterrasse er av sink og har passert over halvparten av forventet levetid.

Registrerer fuktmerker i innvendig himling 1. etasje etter tidligere lekkasje. Dette er tørket ut og utbedret, kun visuelt synlig i himlingsplater.

Rekkverk har en høyde på 0,845 m, dette er lavt i forhold til dagens krav.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer noe merke etter fuktsvelling i himlingsplater i gang 1. etasje under takterrasse. Eier informerer om at lekkasje er stoppet, isolasjon og etasjeskiller er tørket ut. Fuktsvellinger er overmalt.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Måler planavvik på gulv ved pipe og overgang mot kjøkken på 15 mm innenfor 2 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler noe foringer og ferdigstilling på murvegger på bod og soverom. Noe malingsavskalling og antydning til saltutslag på yttervegg i vaskekjeller.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på en side.
Noe lav takhøyde i nedre del av trapp.

 **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Bratt tretrapp som mangler håndlister på begge sider.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er avvik:
Registrerer noe skallsår på glassdør inn til stue.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør under støpt plate er av støpjern fra byggeår og har oversteget forventet brukstid.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Naturlig ventilasjon

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er utført noe oppgradering av fuktsikring mot vest. resterende bygning har drenering fra byggeåret.
Det mangler utvendig fuktsikring mot sør og nord.
Drenering fra byggeåret har passert forventet levetid.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Noe saltutslag og malingsavskalling på yttermur i vaskekjeller.
Registrerer en sprekk på innsiden av mur i trappenedgang.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Registrerer noe dårlig fall fra bygning.

 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Registrerer noe bom i gulvfliser på de storebflisene utenfor dusjhjørne.

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Anbefaler og monterer mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1956

Anvendelse

Eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Total oppgradering av elektrisk anlegget fra nytt grunnmursskap. Total oppgradering av vann og avløp. Nytt kjøkken. Ny varmtvannstank. Nytt bad. Etablering av toalett. Stålrør inni pipe og to nye ovner. Skiftet alle dører og vinduer.
2020	Ombygging	Bygd garasje. Satte opp terrasse og platting. Støttmur og gjerde. Nytt tak. El- billader.
2014	Modernisering	Lagt ny stikkledning vann inn til boligen. Lagt avløpsrør i plast frem til grunnmur/utside mur.
2000	Modernisering	Etterisolert og montert ny bordledning på gavlvegg.
1986	Tilbygg	Tilbygg stue 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

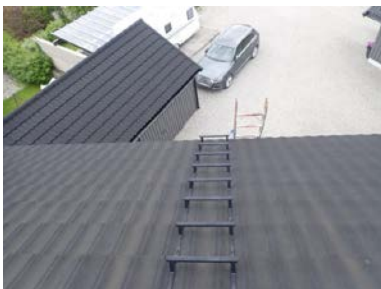
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedbygg og tilbygg er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall på alle tak

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Tak med takhelning over 22 grader inkl ru tekking skal ha snøfangere iht TEK 17.

Tak over balkong har glatt takteking og skal ha snøfangere iht TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

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

Kledning ligger tett inntil mur samt museklosser av tre medfører liten lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Ut fra registrerte forhold på befaringsdagen er det ikke behov for tiltak, men anbefaler og forbedre lufting om det skal utføres senere tiltak i veggkonstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er gjenbygget i 2019, eier fremviste dokumentasjon på oppbyggingen. Lufting og dampsperre er ivaretatt. Bemerket at isolasjons tykkelse ikke er iht TEK 17 forskrift.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft med 3-ags glass stemplet 2018.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe jevnlig utvendig vedlikehold iht. FDV plan for dører.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe brukslitasje på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe jevnlig utvendig vedlikehold iht. FDV plan for dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør/vest oppført med impregnert materialer. Deler av balkong har takoverbygg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk har en høyde på 0,922 m som er lavere enn krav på 1m iht TEK 17

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse mot nord/vest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tekking på balkong/takterrasse er av sink og har passert over halvparten av forventet levetid.

Registrerer fuktmerker i innvendig himling 1. etasje etter tidligere lekkasje. Dette er tørket ut og utbedret, kun visuelt synlig i himlingsplater.

Rekkverk har en høyde på 0,845 m, dette er lavt i forhold til dagens krav.

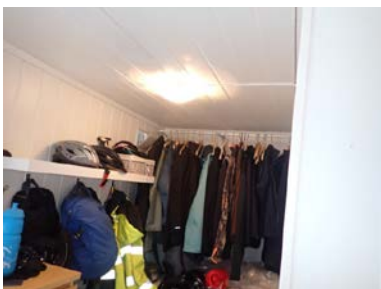
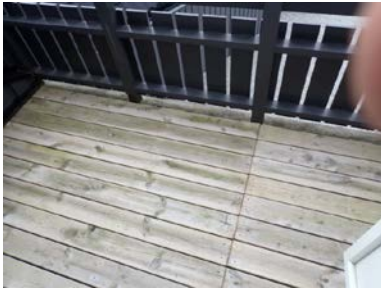
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefaler og jevnlig følge med tekking på balkong/takterrassen.

Anbefaler og heve rekkverkshøyde opp til dagens krav som er 1 m pga personsikkerhet.



Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning og håndløper på en side av trappen, forskriftskrav beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres sikker avgrensning og håndløper for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning på en side av trappen samt håndløpere på begge sider, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres sikker avgrensning mot vest og håndløpere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himlinger med fabrikk malt MDF panel og trepanel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe merke etter fuktsvelling i himlingsplater i gang 1. etasje under takterrasse.

Eier informerer om at lekkasje er stoppet, isolasjon og etasjeskiller er tørket ut. Fuktsvellinger er overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Måler tørt trevirk på befaringdagen, skade er visuell, ikke behov for umiddelbar oppgradering.

Noen overflater har noe generell bruskslitasje.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.

Det er utført noe oppretting av gulv i 2019.

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.

Tilstandsrapport

Måler planavvik på gulv ved pipe og overgang mot kjøkken på 15 mm innenfor 2 meter.

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert planavvik på gang 2. etasje samt oppholdsrom i loftetasje som er over 30 mm gjennom hele rommet.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Montert stålrør inne i pipe og to nye ovner.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har ubehandlet betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3%.

Vegger er innvendig utført med grunnmursplast mot mur, isolasjon og bindingsverk kledd med trepanel i 2019.

Det er lagt membran på støpt plate og kledd med gulvflis for bod og soverom samme år.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler noe foringer og ferdigstillelse av murvegger på bod og soverom.
Noe malingsavskalling og antydning til saltutslag på yttervegg i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe ferdigstillelse av foringer og fritt ekspandert murvegger må påregnes for å lukke avvikene.
Noe forhøyet fuktverdier på gulv og nedre del av murvegg i vakekjeller.



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

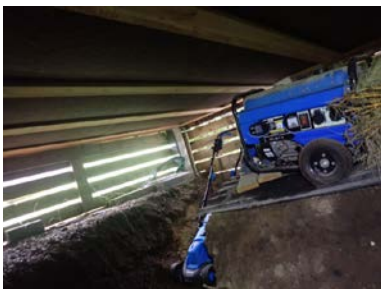
Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller - 2

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Blindkjeller/krypkjeller mot nord/øst har ventiler i yttermur, men ingen tilkomst for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefaler og etablere tilkomst mulighet for blindkjellere for å utføre jevnlig kontroll.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på en side.

Noe lav takhøyde i nedre del av trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har malt tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt tretrapp som mangler håndlister på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Anbefaler og montere håndlister på begge sider pga personsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte 3 speil fyllingsdører.
Fabrikkmalt fyllingsdør med integrert glass med lav brystning til stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Registrerer noe skallsår på glassdør inn til stue.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Måler nærmere flatt gulv uten for dushjørne grunnet store gulvfliser.
Måler lokalt fall til sluk i dushjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer noe bom i gulvfliser på de storebflisene utenfor dushjørne.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak, men fliser må overvåkes over tid for å se om det er en utviklende skade.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Anbefaler og montere mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med flis på gulv og trepanel på vegger og himling. kjølerommet er bygget som rom i rommet i kjeller. registrerer luftspalte mellom tak og vegger for kjølerom og hovedrommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjølerom kjøleaggregat.

Årstall: 2019

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med helstøpt servanttopp, overskap med speildører og ett høyskap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Åpen fordelerstokk på vaskekjeller.

Bemerk at hovedvannledning til nabo kommer inn i vaskekjeller vannrør av kobber går synlig under himling.

Felles stoppekran til Øvre Ringveg A og B samt egen hovedstoppekran for A plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av i all hovedsak av plast.

Avløpsrør under støpt plate i kjeller og til ringmur er av støpjer.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør under støpt plate er av støpjern fra byggeår og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes oppgradering av avløpsrør av støpjern på sikt, men ingen symptomer som tyder svikt på befaringsdagen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventiler i vinduer.

Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderomsvifter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med innerdel plassert på stue i 1. etasje.
Utført service i 2024.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 281 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 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 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.

Oppgradert el-anlegg med automatsikringer i sikringsskap inkl nytt grunnmursskap.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra oppgradering 2019.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert noen avvik på El-anlegg ut fra visuell kontroll.

TG 0 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 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.

Montert brannvarslerer der det er seriekoblet 7 stk pluss egne single brannvarslerer på somverom som kommer i tillegg. 6 kg pullver brannslukningsapparat fra 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956. Utført noen lokale oppgraderinger av drenering mot vest i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført noe oppgradering av fuktsikring mot vest. resterende bygning har drenering fra byggeåret. Det mangler utvendig fuktsikring mot sør og nord.

Drenering fra byggeåret har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes oppgradering av drenering og fuktsikringer rundt boligen på sikt.

Det må monteres klemliste på grunnmursplast mot vest.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Noe saltutslag og malingsavskalling på yttermur i vaskekjeller.

Registrerer en sprekk på innsiden av mur i trappenedgang.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein mot sør på eiendommen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat med svakt fall mot vest.

Tomten har risikoscore 2 av 6 på fare for overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Registrerer noe dårlig fall fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler nærmere undersøkelser angående å lede bort overflatevann fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger inn til grunnmur, og er fra 2014, og er fra 2014.

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør under betongplaten er fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass, bod og hundehus.

Byggeår

2021

Kommentar

Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate. Bindingsverk der garasjedel er uisolert og bakenforliggende bod er isolert og platekledd. Vegger er utvendig kledd med stående kledning. Saltakkkonstruksjon der taktekking er av ru metallplater, metall takrenner. Garasjen har aluminiums leddport med motorstyring. Påbygget liten vedbod med skyveporter. Påbygget ett lite hundehus på baksiden av boden.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

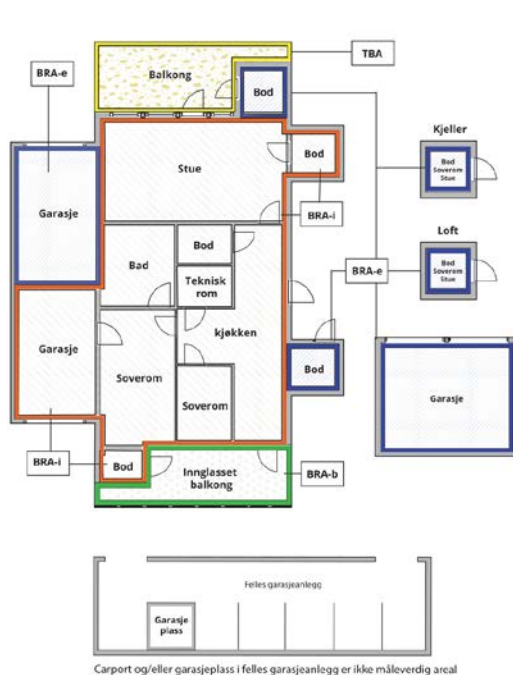
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	43			43			43
1. Etasje	67			67	65		67
2. Etasje	43			43	5		43
Loft	11			11		21	32
SUM	164				70	21	185
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjølerom, Vaskekjeller, Bod, Soverom		
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Trapperom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad 2. etasje, Soverom 3, Trapperom		
Loft	Arbeidsrom, Soverom, Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen justeringer av rom-inndeling og bruk av rom i kjeller som inkl innredet soverom. For 1. etasje er det justert noen lettvegger og etablert ett toalettrom. 2. etasje er iht tidligere tegninger. Kald-loft er ombygget til oppholdsrom samt 2 stk kott.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble i 2020 ordnet ny terrasse og platting, støttemur inkl gjerde, nytt tak og EI- billader.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på loft har en fri bredde på 400 mm noe som er 100 mm mindre en minstekrav til rømning. Bredde + høyde er minder enn 150 mm i åpen stilling.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37	7		44	
SUM	37	7			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er påbygget vedbod og hundehus sammen med eksisterende garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	142	22
Garasje	0	44

Kommentar

Tomannsbolig

Garasje

Garasje med isolert verktøybod på 13 kvm. Ekstern hundehus og vedbod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Stig Mosti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	367		0	489.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Øvre Ringveg 8 A

Hjemmelshaver

Mosti Lene Solem, Mosti Stig Håkon, Steinkjer
Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig, beliggende Skjefte, ca. 1 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Barnehage rett over gaten, ca 1 km til barneskole på Sannan. På eiendommen ligger en vertikaldelt halvpart av en to- mannsbolig med 2 etasjer pluss kjeller og loft. Hovedinngang i 1. etasje mot nord, utgang til balkong fra stue i 1. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Relativt flat tomt opparbeidet med plen, bærbusker, plommetre, hekk og blomsterbed. Utsikt til nærliggende boliger i feltet samt nordover til Heggesåsen.

Tinglyste/andre forhold

Festetomt med festeavgift

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 450 000	2018	Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.01.2021	Ferdigattest rivning/oppføring garasje og ny veranda.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE2258>

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.	
1708250166	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Solem Mosti	Stig Håkon Mosti
Gateadresse	
Øvre Ringveg 8A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250166

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på vegg på vaskerommet.

Initialer selger: LSM, SHM

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering i 2019

Arbeid utført av

Steinkjer bad og våtrom AS og Murmester Slålie og Lindtner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovering i 2019

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet alt av vann og avløp, og ny varmtvannsbereider. Alt i forbindelse med totalrenovering i 2019

Arbeid utført av

Steinkjer Bad og Våtrom AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på vegg på vaskerommet i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten vanninntrenging i yttergang i forbindelse med skifte av tak. Dette er ordnet og det har ikke vært problem siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv i andre etasje og på loftet. Liten sprekk i muren ved kjellertrappa.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av alt det elektriske fra grunnmurskapet. i forbindelse med totalrenovering i 2019

Arbeid utført av

E-NOR Installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av EI-tilsynet 18.04.2023. Tre bemerkninger som er rettet

Document reference: 1708250166

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble montert el-billader november 2019 i garasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt av arbeid som ble gjort under totalrenoveringen som det ikke er krav om faglært har blitt utført av ufaglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak ble byttet i 2020 av Sparbygg AS. Terrasse og garasje er bygd av ufaglært.

Arbeid utført av

Sparbygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etablert toalett i 1. etasje. Innredet loft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250166

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Håkon Mosti	aa1650c4d704e2bd65b1c ebb3d1dcae8a7748c49	15.06.2025 17:18:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Solem Mosti	e666eb76c27630cc8f643 cab2c79f19452bf7aa9	15.06.2025 17:17:09 UTC	Signer authenticated by One time code

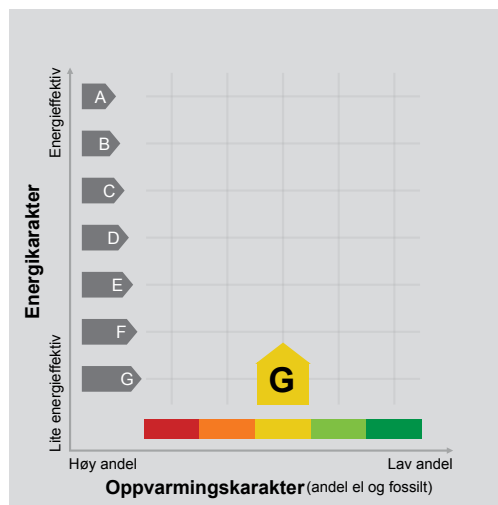
Document reference: 1708250166

- 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	Øvre Ringveg 8A
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	367
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185067653
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139822
Dato	25.06.2025



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

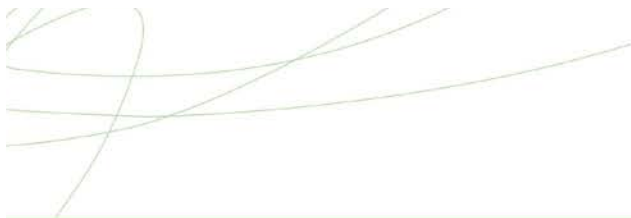
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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)

- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

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: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1956
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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 tittelen "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: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 189

Bnr: 367

Adresse: Øvre Ringveg 8 A

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 395,52	Basert på siste års forbruk	162 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	4 662,36	Basert på siste års forbruk	162 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 13 967,88		
	25% mva.	Kr. 3 491,97		
	SUM inkl. mva.	Kr. 17 459,85		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 386,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	1 344,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 24 189,85		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

1043 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025:

81 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 189/367/0/0

Adresse: Øvre Ringveg 8 A

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 12.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8588548
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 189
Bruksnr: 367

Adresse: Øvre Ringveg 8A, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	04.06.2025	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	23.06.2025	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Varde Als i kjelleren og Aduro 9-5 Lux på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ABM1888
Matrikkel: 5006-189/367/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Lene Solem Mosti, Stig Håkon Mosti



Adresse:
Øvre Ringveg 8 A,
7713 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-12-14
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-12-14
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-11-06
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-11-06
NELFO Kursfortegnelse (Bolig)	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-02-18
NELFO Kursfortegnelse (Garasje)	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-01-09

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 2 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	189	Bruksnr:	367	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Ringveg 8A, 7713 STEINKJER						
Dato:	13.06.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	18.04.2023	
Merknader:		

Steinkjer Kommune
Kongens gate 39
7713 Steinkjer

Vår referanse:
1708250166

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger
Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
12.06.2025

**Salg av Øvre Ringveg 8A, 7713 Steinkjer,
gnr. 189, bnr. 367 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Stig Håkon Mosti og Lene Solem Mosti**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1344 kroner Forfallsdato: 20. hver måned

Neste avtalte regulering: 2034

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: 2036

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ XJa ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

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

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

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

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne ca 85 kr pr kvm
Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 74 169 000/940 13 028

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

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ØVRE RINGVEG 8A	Beregnet areal	489.2
Etablert dato	13.11.1956	Historisk oppgitt areal	491
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	189/367
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	189/367
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	04.01.2011			
Feilretting	04.01.2011			1702-Mnrmangler, 189/313, 189/365, 189/367
Fradeling av grunneiendom	13.11.1956			189/241 (-491), 189/367 (491)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100861.03	622798.93	0	Ja	489.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOSTI STIG HÅKON F060579*****	Fester (F) 1/2	ØVRE RINGVEG 8 A 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
MOSTI LENE SOLEM F070384*****	Fester (F) 1/2	ØVRE RINGVEG 8 A 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Øvre Ringveg 8 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	204 Skjeftejordet	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185067653		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	184974843		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	04.01.2021
3	300750255		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	04.01.2021

1: Bygning 185067653: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	148
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	148
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	37,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Ringveg 8A	H0101	189/367	148	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0
K01	0	41	0	41	0	0	0

2: Bygning 184974843: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 04.01.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bygning godkjent for riving/brenning	24.06.2019	24.06.2019
Endre bygningsdata	04.01.2021	04.01.2021
Bygning revet/brent	04.01.2021	04.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/367	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

3: Bygning 300750255: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 04.01.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

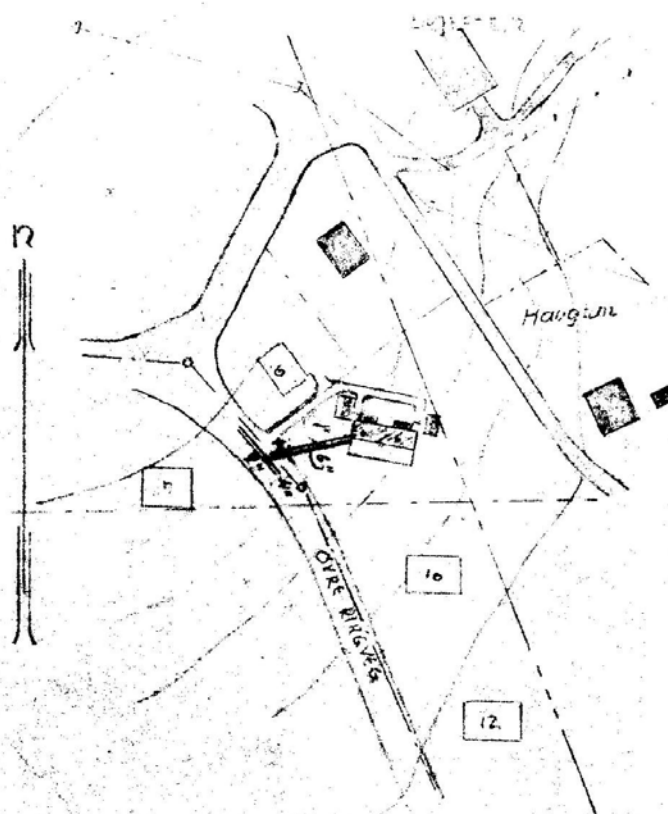
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.06.2019	24.06.2019
Ferdigattest	04.01.2021	04.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/367	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0



SARITAKHALLEG	
Situasjonsplan	26.9.56
Ingv. Bergs Co.	Ingv. Bergs Co.

SITUASJONSPLAN
1:1000

TOMANNSBOLIG FOR	
H. DIKJET OG	K. HOVIK
VERTIKALDELT	
APRIL 1956	Sten Austvik

T

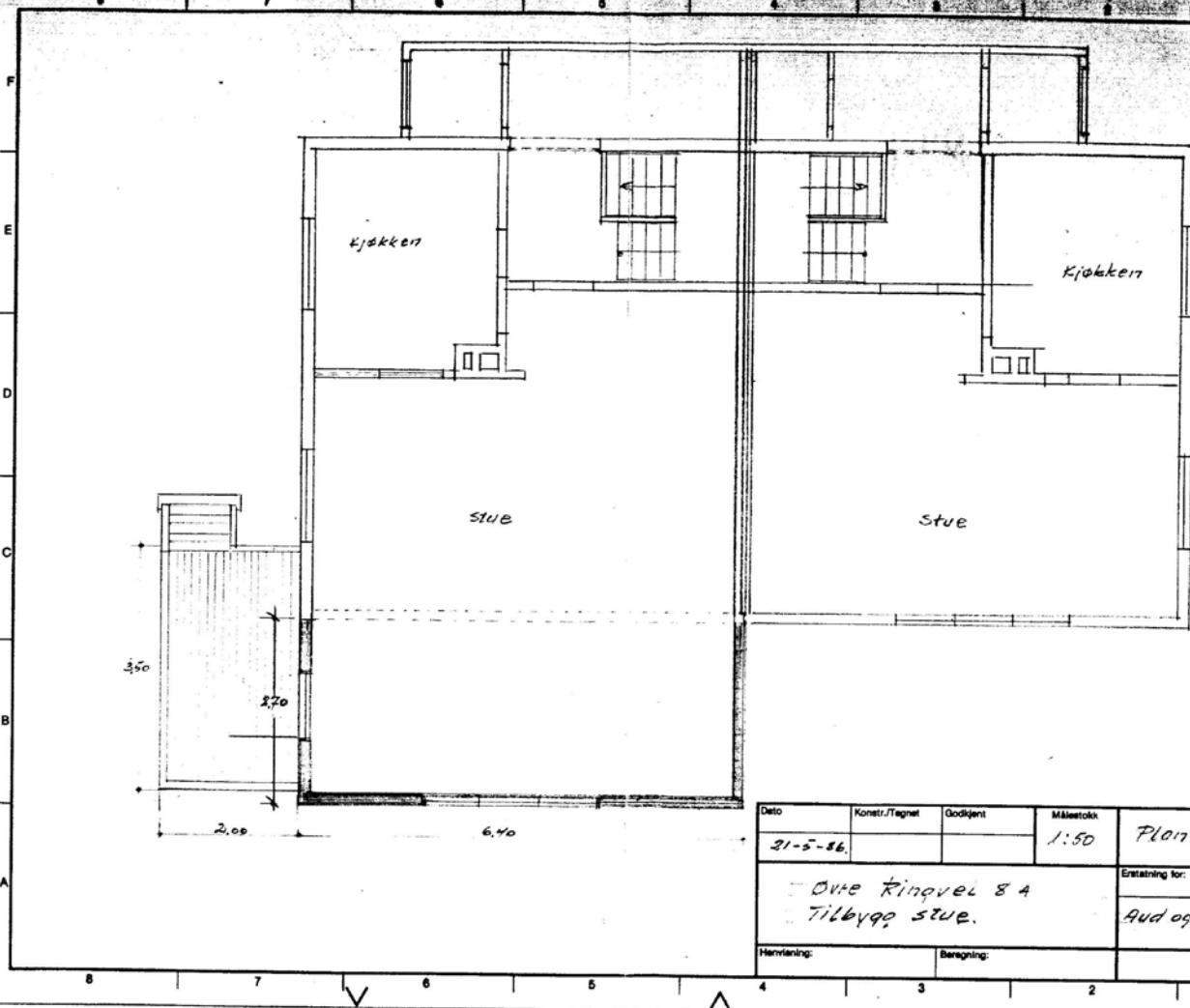


Nord-vest



Syd-vest

*Øvre Ringv. 84
Tilbygget
H. 1.1.100 2/5-86*



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
21-5-86			1:50	Plan 1-etg.	
Øvre Ringvei 8 A Tilbygg stue.				Erstattning for:	Erstattet av:
				Aud og Kjell Hovik.	
Henvisning:		Beregning:			

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



KJELL HOVIK
ØVRE RINGVEG 8 A
7700 STEINKJER

Jnr. BS862820

JTE/gm

Steinkjer 11.7.86

VEDR. TILBYGG TIL SUTE OG VERANDA PÅ ØVRE RINGVEG 8 A.

"Melding om mindre byggearbeid" vedr. ovennevnte datert 29.5.86 er mottatt av bygningssjefen den 16.6.86.

Det er ikke mottatt merknader/protester fra berørte naboer eller gjenboere.

Bygningssjefens frist til å kreve byggeplanene framlagt som søknad om byggetillatelse etter bygningslovens § 94 utløp 7.7.86.

Det forutsettes at utv. kledning, farge og taktekking blir som på boligen forøvrig.

Merknad:

en vil imidlertid anbefale at det benyttes trykkimpregnerte materialer til veranda.

De bes gi beskjed hit når byggearbeidet er fullført.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr 200,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontrl.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Bygningsrådet.

Bal/T.

Utskrift

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1956 den 15. mai holdt Bygningsrådet møte.

Tilstede var: samtlige medlemmer unntatt fru Peggy Midjo.

Varasamen fru Fasting møtte istedet.-

Hvor da:

Sak 32/56. Vedr. nybygg på tomt Øvre Ringveg nr. 8.

(Harald Duklath og Kjell Hovik).

Prælia byggesøknad av 24. april 1956 fra Olav Austvik på vegne av Harald Duklath og Kjell Hovik for vertikalt-delt tomannsbolig på ovennevnte tomt.

Reff. skriv av 26. april 1956 fra byingenisøren til distriktsarkitekten.

Reff. skriv av 2. mai 1956 fra distriktsarkitekten.

Endelig vedtak:

Bygesøknaden godkjennes med følgende merknader:

- 1) trapp mellom 1. og 2. etasje må ha en fri bredde på minst 1,00 m. i rekkverkets høyde.
- 2) Det må ikke anbringes kjøkkeninnredning (av tre) og/eller innredning (av tre) i stue inn til $\frac{1}{2}$ steins pipevange.
- 3) Ventilasjonen må utføres forskriftsmessig. Bl.a. må kjøkken ha friskluft-tilførsel og i kjeller må det være nødvendig friskluft-tilførsel og avtrekk.
- 4) eventuell godkjennelse av de viste uthus(boder) må utstå inntil tomta er utmålt og huset utstukket.
- 5) Når tømmerarbeidet settes igang, skal det innsendes bjelkelagsplan og takplan til bygningsjefen for godkjennelse.
- 6) Det henvises til distriktsarkitektens merknad i brev av 2. mai 1956.

Hvis tomta skal deles i to tomtenummer, må det tinglyses erklæring om felles adkomstveg, felles vegg (av tre) og eventuelt felles vann- og kloakkledninger.

Byggetillatelse vil bli gitt, når det foreligger melding om at materialtillatelse er gitt og at finansieringsplanen er i orden.

Einar S. Balgaard (s.) Fr. Lorok (s.) Fransica L. Fasting (s.)

Svein Hovde (s.) Andr. Sjøli (s.) Rolf Berg (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Arne Drabak

Bygningsrådet.

Bal/T.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.-

År 1961 den 24. august holdt Steinkjer Bygningsråd møte.

Tilstede var samtlige medlemmer, unntatt distriktslege Magelsen og fru Peggy Midje.

Distriktsarkitekt Øvrelid var tilstede.-

Hvor da:

Sak 71/61. Garasje på tomt Øvre Ringveg nr. 8^a(Kjell Hovik).

Framla søknad av 22.3.61 fra Kjell Hovik vedr. oppførelse av garasje i tre på ovennevnte tomt.

Ref. brev av 7.6.61 fra bygningsjefen til Kjell Hovik.

Ref. brev av 6.7.61 fra Kjell Hovik, vedlagt skisse og erklæring fra eiere av nabohus.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Det tas forbehold om at garasjen blir innvandig kledd med brannkerdig kledning og port og der blir beslutt på innsiden, hvis det senere kommer bygg nærmere garasjen enn 5 m. på egen tomt eller nabotomter.

Einar S. Balgaard(s.)

Svein Hovde (s.)

Odd Svendsen (s.)

Rolf Berg (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Marita Torkel

Bygningsrådet.

Bal/T.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.-

År 1961 den 24. august holdt Steinkjer Bygningsråd møte.
Tilstede var samtlige medlemmer, unntatt distriktslege Magelsen
og fru Peggy Midjo.

Distriktsarkitekt Øvrelid var tilstede.-

Hvor da:

Sak 71/61. Garasje på tomt Øvre Ringveg nr. 8^a (Kjell Hovik).

Framla søknad av 22.3.61 fra Kjell Hovik vedr. oppførelse
av garasje i tre på ovennevnte tomt.

Ref. brev av 7.6.61 fra bygningssjefen til Kjell Hovik.

Ref. brev av 6.7.61 fra Kjell Hovik, vedlagt skisse og
erklæring fra eiere av nabohus.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Det tas forbehold om at garasjen blir innvändig kledt
med brannherdig kledning og port og dør blir beslått på
innsiden, hvis det senere kommer bygg nærmere garasjen
enn 5 m. på egen tomt eller nabotomter.

Einar S. Balgaard(s.)

Svein Høvde (s.)

Odd Svendsen (s.)

Rolf Berg (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Arne Tork, ark.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 759/82
JTE/tv'

Kjell Hovik
Øvre Ringveg 8a
7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for fasadeendring på Øvre Ringveg 8a, 189/367.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 11.1.82

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 15. februar 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

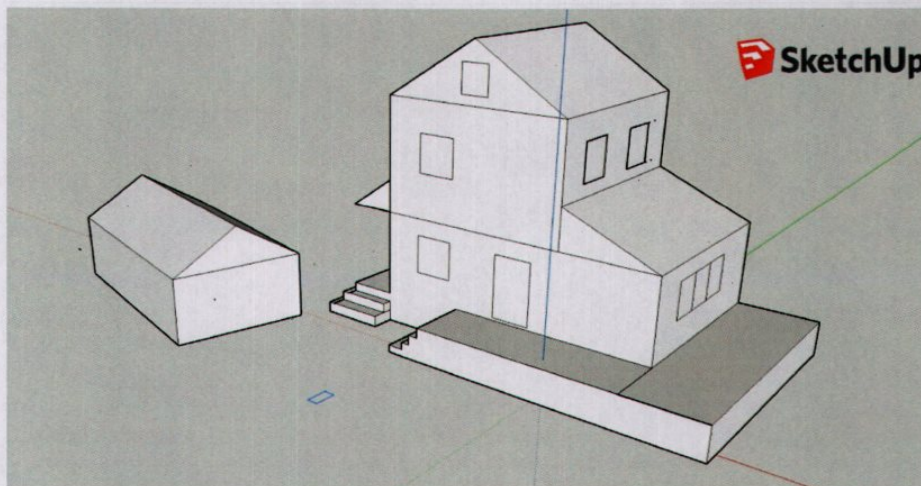
Vedlegg til søknad Øvre Ringveg 8A, 7713 Steinkjer

Fasadeendring 1:

Slik er fasaden pr i dag:



Ønsket er å ta bort verandadøren til høyre og heller sette inn en litt bredere verandadør der vinduet er. Pr i dag er det ikke veranda under dette vinduet og vi ønsker derfor å utvide verandaen slik at den blir større på den siden av huset. Pr i dag er det ikke sol på dagtid på verandaen, vi ønsker derfor å samtidig utvide verandaen slik at vi også har den på forsiden av huset. Fasaden vil da bli seende ca slik ut:



Mål på veranda:

Avstand fra vegg til kant på veranda: 2,5m

Lengde veranda på fremsiden av huset: 9 m

Lengde veranda på siden av huset: 8,5m

MOTTATT - 3 JUNI 2019

Fasadeendring 2:

Vi ønsker å fjerne det ene vinduet på denne siden av huset.



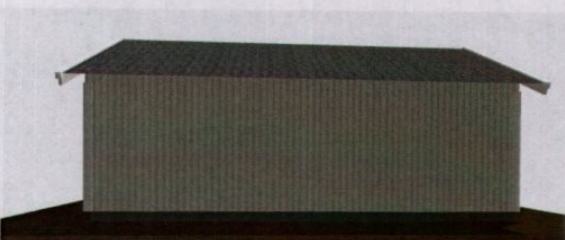
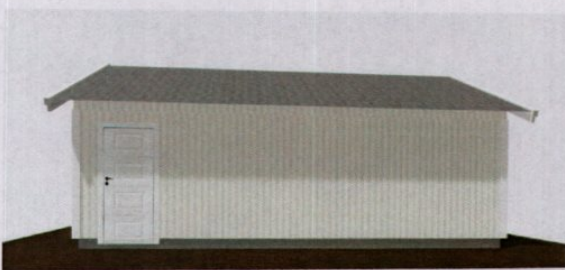
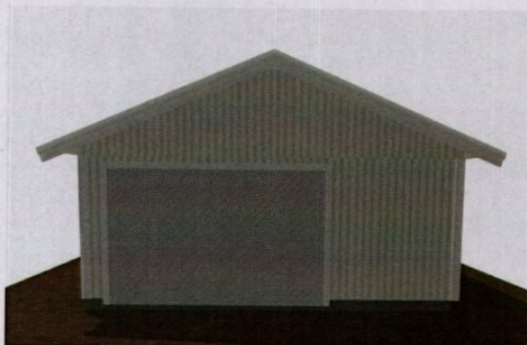
Riving av garasje og bygging av ny

Pr i dag er det en eldre garasje på tomten. Denne er både i dårlig forfatning og den er også såpass liten at det er vanskelig å få parkert en bil i den. Ønsket er å få bygge en litt større garasje og flytte den litt nærmere huse, slik at den blir mer likt plassert som naboens garasje.

I vedlagte kartutsnitt har vi forsøkt å tegne inn plassering av ny garasje og ønsket veranda. Dimensjonene på kartet er nok ikke helt korrekt, men vi har forsøkt etter beste evne å vise plasseringen av garasjen. Bygget med kryss over er den gamle garasjen som vi ønsker å rive. Gammel garasje blir revet når den nye er ferdig.



Fasadebilder garasje:



Grunnmål

Lengde

800 cm

Bredde

600 cm

Høyde vegg

220 cm

Høyde mur

20 cm

Høyde knevegg

0 cm

☐ Overbygg

Grunnflate: 48 m²

Veggareal: 63,76 m²

Mønehøyde: 394,08 cm



Stig Håkon Mosti
Sør-Beitstadvegen 1014

7724 Steinkjer

Vår ref.:
2019/3776-27086/2019/EHGR

Arkiv:
189/367/L42

Deres ref.:

Dato:
24.06.2019

Tillatelse til å bygge ny større veranda til boligen, rive gammel garasje og å oppføre ny frittstående garasje.

Gnr/bnr/fnr/snr.: 189/367	Byggested: Øvre Ringveg 8A, 7713 STEINKJER
Tiltakshaver: Stig Håkon Mosti	
Tiltakets art: Ny og større veranda til boligen. Gammel garasje rives og ny oppføres til erstatning.	Bruksareal/bebygd areal i m ² : Ny garasje 44 BRA/48 BYA Veranda 37,5 BYA

Vi viser til søknad om veranda og ny garasje inkl. rive gammel garasje, registrert mottatt her dato 3.6.2019. Siste dokument til saken (uttalelse) mottatt her dato 21.6.2019.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) får du tillatelse til å oppføre ny og større veranda til boligen, inkl. mindre fasadeendring vindu/dør, rive gammel garasje og å oppføre ny garasje, på eiendommen gbnr. 189/367, Øvre Ringveg 8A, 7724 Steinkjer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

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

Avstand fra veranda blir VA-ledninger mindre enn 5 m, blir på eget ansvar.

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr 5020,-

Faktura vil bli ettersendt.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Ny og større veranda oppføres rundt boligens sørvestre hjørne. Mindre vesentlig fasadeendring gjøres ved at et vindu i fasade nordøst kles igjen og et vindu i fasade nordvest utskiftes til verandadør og tidligere verandadør kles igjen.

Tilgrensende nabo (andre halvpart av tomannsboligen) har gitt sitt samtykke til plassering av ny veranda i en minste avstand på 0 m fra felles tomtengrense.

Eksisterende garasje rives og ny garasje på 6 m x 8 m oppføres til erstatning. Ny garasje plasseres litt mere likt som garasjen til naboen. Den gamle garasjen vil bli brukt til lager under byggeperioden og rives når ny garasje står ferdig.

Beregning av TU (tomteutnyttelse) viser at tiltaket er innenfor tillatt BRA%=40%.

Gjeldende plan: Kommunedelplan for Sentrum og
Planformål: boligbebyggelse (nåværende).

Høringsinstanser:

Steinkjer kommune v/enhet veg, trafikk, park er hørt i saken og har ingen merknader.

Steinkjer kommune v/enhet vann og avløp er hørt i saken grunnet avstand mindre enn kravet på 5 m fra veranda til vann og avløpsledninger: Med forbehold om at kommunen ikke tar ansvar dersom det skulle oppstå skade på verandaen som følge av evt. reparasjon på ledningene i grunnen, har vi forøvrig ingen merknader til hinder for tiltaket.

Steinkjer kommune v/kommuneantikvaren er hørt i saken og har følgende uttalelse- sitat:
«Øvre Ringveg 8 er ein tomannsbustad frå 1956, tegna av Olav Austvik. Nr. 8a fekk eit tilbygg i 1986, nr. 8 b har bevart meir av den opprinnelege utsjånaden. Garasjen tilhøyrande 8 a er bygd i 1961.

Eg har ingen merknader til søknaden om riving av garasje og oppføring av ny garasje. Her er det ingen vesentlege kulturminnefaglege verdiar å ta omsyn til. Eit tilbygg i form av ein ny og større veranda krev derimot ei kulturminnefagleg vurdering.

Øvre Ringveg er ein del av byutvidingsområdet frå tidleg etterkrigstid. Kulturminne-verdiane i strøket er i liten grad knytta til enkelbygningane, men strøket fortel historia om korleis gjenreising førde med seg mykje nyreising. Folketalet i Steinkjer vaks med ca 1000 personar (ca 30 %) frå 1940 til 1950, og mange av desse busette seg i byutvidingsområda. Ønske om meir plass og moderne funksjonalitet har ført til mykje om- og tilbygging. Det gjer at heilskapen i desse nyreisingsstrøka gradvis har blitt svekka. Bygningane her er i all hovudsak i utgangspunktet enkle og standardiserte løysingar som kvar for seg er av mindre arkitektonisk verneverdi, men fortellinga om ein viktig epoke bør ikkje svekkast unødig.

Det er ønskeleg, ut fra det kulturminnefaglege omsynet knytta til strøkskarakteren, at den opprinnelege bygningskroppen er best muleg leseleg. Sjølv om preget av tomannsbolig er svekka av tilbygget frå 1986, er det framleis til stades. Men to delar av same bygning bør ikkje utvikle seg meir enn høgst nødvendig i ulik retning. Det samsvarer i dette tilfellet godt med retningslinene i kommunens estetiske vegleiær:

Veranda (fundamentert utbygg, med eller uten tak, som hviler på en underbygning), bør begrenses i størrelse, slik at husets hovedform ikke oppløses og bakkekontakten tapes. Særlig bør det være oppmerksomhet omkring at veranda ikke får for stor dybde, eller når veranda går rundt hjørne(r). Lange verandaer bør gjerne avtrappes. Terrasse (avtrappa terreng foran bygning) vil være bakkenivået eller gulvelementer som hviler på bakken, og kan oftest betraktes mer frigjort fra huset. Terrasse kan som oftest lett avtrappes, og kan således lettere gis større total dybde enn veranda. Terrasser, evt. kombinert med mindre verandaer, vil ofte være å foretrekke framfor store verandaer.

Eg vil difor tilrå at det blir gitt løyve til å utvide verandaen fram til hushjørnet, men at den der avtrappast til ein terrasse, i tråd med estetisk vegleiar. Dette vil sikre at mest muleg av strøkskarakteren, og kulturminneverdiane tilknytta strøkskarakteren, blir bevart.»

Tegningsliste:

- Fasade 1 av bolig, før og ny situasjon, tegn. mottatt her dato 3.6.2019.
- Fasade 2 av bolig + situasjonsplan, tegn. mottatt her dato 3.6.2019.
- Fasader og mål av ny garasje, tegn. mottatt her dato 3.6.2019.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig. Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Estetisk utforming av veranda kan diskuteres. Kommuneantikvaren tilrår av hensyn til strøkskarakteren og kulturminneverdiene i området, at veranda kan bygges ut til hushjørnet og avtrappe så til terrasse på bakken.

Bygningsmyndigheten ser at det innenfor området finnes eksempler av veranda bygget rundt hjørne og på to sider. Den verandaen som søkes oppført, ligger ut fra første etasjeplan og derav lavt mot bakken. Etter vår vurdering vil ikke omsøkte veranda bli å dominere over bygning i en slik grad at byggets opprinnelige karakter blir overdøvet. Med bakgrunn i prinsipp om likebehandling og at hensynet til plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, har vi kommet til at veranda kan oppføres slik den er søkt. Tiltaket anses å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Gebyr:

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

Pkt. 5. Særskilte tiltak, veranda/garasje, 5020 kr. (Gebyret er vurdert etter prinsippet om selvkost og gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker.)

Øvrige opplysninger:

Dersom dere under arbeidene påtreffer kulturminner av noe slag, må arbeidet stoppes og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift TEK17.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når tiltaket er ferdig, må du sende inn søknad om ferdigattest til kommunen.

Matrikkelføring:

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

Orientering om klageadgang:

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Eva-Helen Grøtan
avdelingsarkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Stig Håkon Mosti
Øvre Ringveg 8 A
7713 STEINKJER

Vår ref.:
2020/14686-76/2021/KETLYS1

Deres ref.:

Dato:
04.01.2021

**Stig Håkon Mosti - Øvre Ringveg 8A - 189/367 - Ferdigattest riving/oppføring
garasje og ny veranda**

Bygningsmyndigheten mottok den 25.12.2020 søknad om ferdigattest for tiltak nevnt over.

Som tiltakshaver bekrefter du at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til gitt tillatelse datert 24.06.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for riving/oppføring garasje og ny veranda.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Ketil Johannes Lysheim
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	367	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Ringveg 8A, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

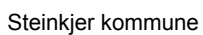
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

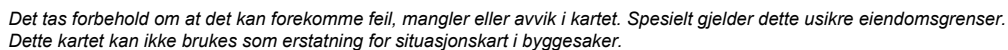
Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 489 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Eiendom: 189/367
Adresse: Øvre Ringveg 8A
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Nabolagsprofil

Øvre Ringveg 8A - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	11 min 0.8 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	17 min 1.4 km
Namsos lufthavn	1 t 11 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	15 min
Circle K Steinkjer	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

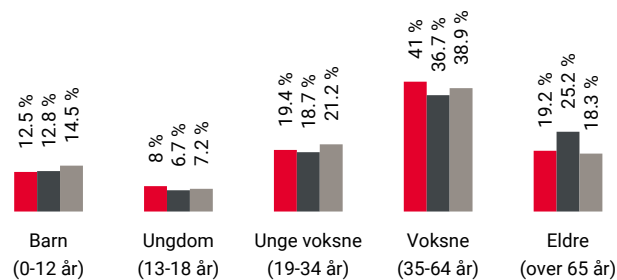
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	0 min 0 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	11 min 1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	8 min 0.8 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 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 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



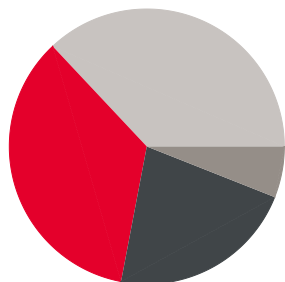
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	13 min	🚶
Fotball, friidrett	1 km	
🚴 3T-Steinkjer	17 min	🚶
🚴 Motus Treningssenter	18 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

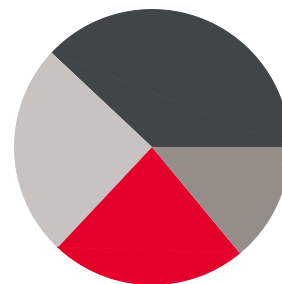
22 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



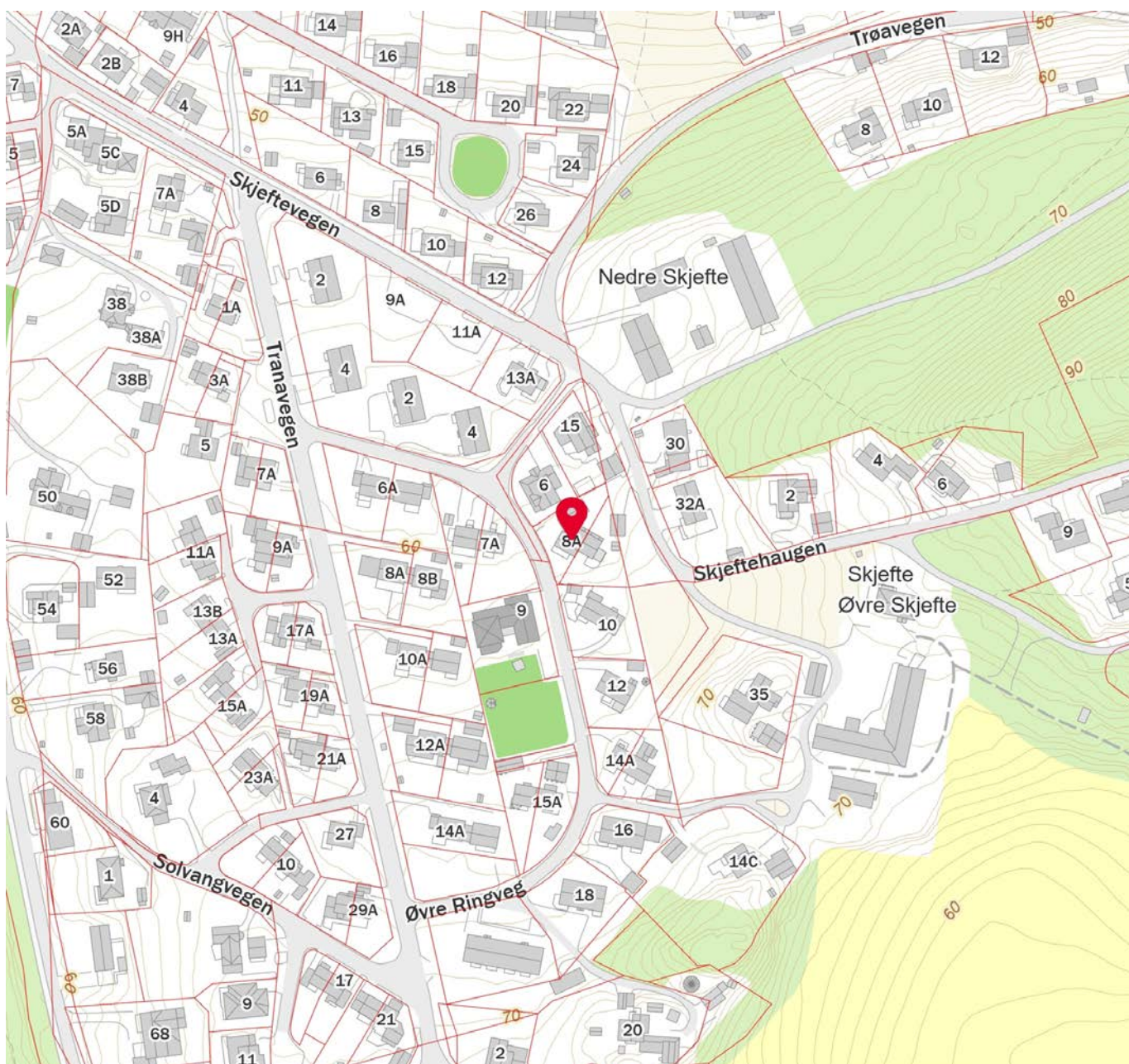
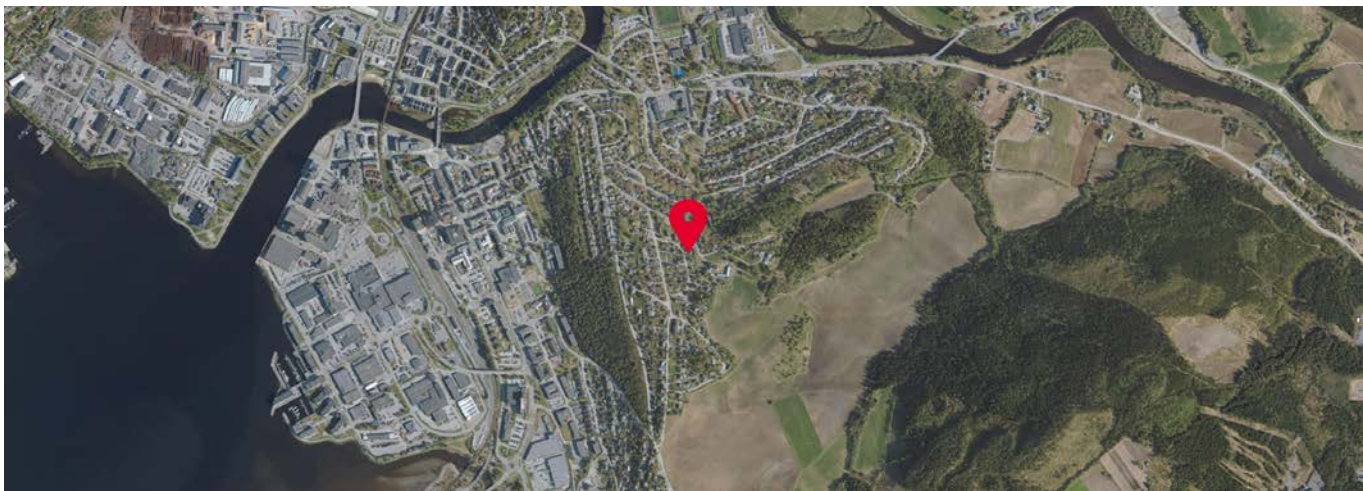
0%

53%

Håkkadalen/Furuskogen
Steinkjer
Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Ringveg 8A
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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