



aktiv.

Øvre Ringveg 14C, 7713 STEINKJER

**Skjefte - Flott beliggende enebolig med utleie i annek. Meget romslig eiendomstomt med utviklingspotensiale.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 048 850,-  
**Selger:** Jan Tore Tiltnes  
Borghild Hegdahl

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1930  
**BRA-i/BRA Total** 183/265 kvm  
**Tomtstr.:** 3325 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 189, bnr. 23  
Gnr. 189, bnr. 534  
**Oppdragsnr.:** 1708240039

# Din nye eiendom?

Velkommen til Øvre Ringveg 14 C.

Her har man en unik mulighet til å skaffe seg en flott eiendom med romslig selveiertomt på over 3 mål, på et av Steinkjers mest attraktive beliggenheter.

Eiendommen ligger skjermet, uten nevneverdig innsyn.

Like utenfor har man tilgang til flotte tur/friområder, og det er kort veg til både Rauåsen, Oftenåsen og Kittilmyra. Gangavstand til sentrum, samt skole og idrettsanlegg på Guldbergaunet.

Bygningsmassen består av 1 stk enebolig, 1 anneks med utleiedel samt en garasje.

Det kan være muligheter for utvikling av deler eller hele tomta om ønskelig.

Velkommen på visning, husk påmelding:)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	42
Energiattest .....	68
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 183 m<sup>2</sup>

BRA - e: 82 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 265 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 36 m<sup>2</sup> Garasje. Stort loft for lagring.

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Anneks

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Anneks

2. etasje

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Anneks

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m<sup>2</sup> Anneks

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

På bakgrunn av ny standard for oppmåling er areal i 1. etg. på anneks vurdert som internareal ettersom det oppfyller alle krav til selvstendig boenhet med unntak av egen adresse. Vedbod med utvendig tilgang er definert som BRA-e (5 m<sup>2</sup>). Deler av areal i 2. etg. på både bolig og anneks er ikke målbart grunnet skråtak.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

3325 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 3.325 kvm. Selger har kjøpt tilleggstomt gnr. 189, bnr. 534 av Steinkjer kommune på ca. 601 kvm, denne er inkludert i totalarealet og følger eiendommen.

Relativt stor tomt i øvre del av Øvre Skjefte.

Lett skrånet naturtomt, forholdsvis sentralt beliggende med gode lys og solforhold.

Tomten anses å ha gode utviklingsmuligheter.

Gangavstand til både sentrum, skole og idrettsanlegg på Guldbergaunet.

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

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger skjermet til i bakre del av Skjefte. Ingen gjennomgangstrafikk.

Romslig tomt i forkant av bygningsmassen, og friområder i bakre del.

Det er gangavstand til sentrum og Guldbergaunet. På Guldbergaunet finner man bla. ungdom og videregående skole, idrettsanlegg og nærbutikker.

Supert utgangspunkt for de som er glad i tur/friområder med kort veg til både Kittilmyra og Oftenåsen.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

I nærområdet har man 2-mannsboliger, eneboliger, rekkehus og landbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Skjefte barnehage (1-5 år)

Guldbergaunet førskole (1-5 år)

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Sport:

Steinkjer videregående

Guldbergaunet friidrettsanlegg

3T-Steinkjer

Motus Treningssenter

**Skolekrets**

Steinkjer

**Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport:

Buss: Guldbergaunet

Tog: Steinkjer stasjon

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

**Bygningssakkyndig**

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Boligen er oppført i laftet plank, utvendig utlektet med 50 mm. isolasjon, kledd med stående trekledning. Bjelkelag i etasjeskillere.

Saltak-konstruksjon av A-takstoler.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad 1999- hovedhus. Nytt bad anneks 2008, husker ikke hvem som utførte rørarbeidet i annekset, men rørleggerfirma.

Arbeid utført av: S-rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse 3 lag membran bad hovedhus, nytt røropplegg

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se vedlegg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt vann/ avløp 1996

Arbeid utført av: S-rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud peis, peisestue, feier mangler godkjent repo for å gjennomføre feiing, ingen feil ellers

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

Svar: Ja

Beskrivelse Har fanget mus på mørkloft, i kjøkkenskap. I vegg anneks , er gjort tiltak utvendig de

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: NTE ved renovering hovedhus 1999, anneks 2008- husker ikke hvem, elbillader 2022, 2. etg 2008 - Elmann

Arbeid utført av: NTE , Elman

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eltilsyn vår 2024, noen tiltak utført i anneks

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Easee- lader i garasje, 2022

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovasjon av 2. etg. 2014/15. Nytt undertak, lekter og skifer/ takteking.

Arbeid utført av: Sparbygg, Hoist, Murer Ketil Hansen

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet i 1. etg - anneks

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget er godkjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eierskifterapport fra Lierne Takst- og Eiendomsservice

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)?

Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Garasjen er selvbygd i 2003, el-installasjon av elektriker.

### **Innhold**

Enebolig:

1. etg: VF, vaskerom, gang, bad/WC, kjøkken, peisestue og stue.

2. etg: Kontor/oppholdsrom og 2 soverom.

Anneks:

VF, kjøkken/opphold, soverom, bad/WC og Kott.

1. etg. Vedbod

2. etg. Gang, lager, kott, WC og oppholdsrom.



## **Standard**

### **GULV:**

1. Etasje: Fliser i gang/entre vaskerom og bad/WC. Vinylbelegg på kjøkken. Parkett på stuer.
2. Etasje: Det er lagt parkett av ask i 2. etg. og trapp.

### **VEGGER:**

1. Etasje: Forskjellige overflater med malte/tapetserte vegger, enkelte vegger med malt trepanel.
2. Etasje: Ubehandlet trepaneler med slett utførelse

### **TAK/HIMLING:**

1. Etasje: I hovedsak slette flater malt i lys farge. I peisestue er det malte trepaneler
2. Etasje: Ubehandlet trepaneler med slett utførelse

### **INNERDØRER:**

1. Etasje: Hvitmalte tredører i slett utførelse.
2. Etasje: Sorte slette tredører.

### **INNVENDIGE TRAPPER:**

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i treverk. Lukket løsning med rekkverk i stål.

### **ANNEKS:**

Oppført i 1983 i isolert bindingsverk og saltak-konstruksjon. Oppholdsrom og lager i 2. etg.

Utleiedel/hybel i 1. etasje oppgradert i 2007

Ny takteking og utskifting av vinduer utført i 2017.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av annekset, men noen enkle observasjoner er utført:

- VV-bereder i kjøkkenbenk mangler ekstra understøttelse. Lekkasjesikring ikke montert synlig, men direkte i avløp
- Bad ikke utført med vanntett sjikt i våtsoner (trepaneler på vegger)

### **GARASJE:**

Oppført i 2003 på støpt plate på mark, uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, saltak-konstruksjon

Leddport i trepaneler uten motorstyring.

EASEE EL-billadder montert i 2022

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:

Grunn og fundamenter: Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Byggegrunn er ikke kjent. Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur fra 1930. Drenering oppgis være utbedret i 1994. Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk; mindre riss registrert. Klemlist på knotteplast ikke montert

Krypekjeller:

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden. Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende. Krypekjeller på boligen ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Krypekjelleren vil derfor være uavklart, og konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

Merknader: Dårlig lufting. For dårlig fall fra konstruksjonen.

Yttervegger:

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Oppført som laftet tømmer, utvendig utlektet og isolert med 50 mm. kledd med stående trekledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe begynnende råte og oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes. Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming. Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

#### Vinduer og ytterdører:

Det er ikke påvist punkterte glass. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR: Hvitmalt ytterdør i slett utførelse uten glassfelt

VINDUER: I hovedsak 2-fags sidehengslet 2-lags vinduer - Produsert i 1999

ALTANDØR: 1. etg. 2-fløy 2-lags helglass - Produsert i 1999. 2. etg. Altandør med høy brystning

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører. Lokale klimatiske forhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes. Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Merknader: Det er registrert punktvis skader på karmen/overflater som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold. Noe treg åpningsfunksjon på altandør i 2. etg.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist ventilering av yttertaket. Loftet oppført med A-takstoler. Konstruksjon i knevegger inspisert. Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Det er registrert svertesopp på underside av undertak (bordtro) og fuktmerker på sperrer. Det ble utført fuktmålinger i treverket, og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen. Eier opplyser at det har vært en lekkasje tidligere som er utbedret.

Fuktmåling overgurt, bordtro: 12,0 W%

#### Balkonger, verandaer og lignende:

Altan på ca. 5 m<sup>2</sup> over stuedel mot sørvest med utgang fra soverom i 2. etg. Balkongen var dekket av snø, detaljer på konstruksjonen derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres for lavt rekkverk iht. dagens forskrift. Plattinger under snødekke ikke vurdert.

Merknader: Det registreres for lavt rekkverk på altan iht. dagens forskrift.

Våtrom: Bad/WC: Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er vinduer/dører i våtsonen. Det er ventiler som kan åpnes. Bad utført med keramiske fliser opp til tak i dusjsone.

Fliser montert som høy brystning på øvrige vegger som er med malte trefiberplater opp mot himling. Himling utført med malte trefiberplater i slett utførelse.

Merknader: Svertesopp registrert. Misfargede fuger. Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Overstrømming / luftmengde under/over dør vurderes å være for liten

Bad/WC: Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader. Gulvet utført med keramiske fliser. Det registreres fall på gulvet, målt mellom 6-8 mm. pr meter.

Merknader: Det registreres oppsprekking og riss i fuger i dusjsone. Svertesopp registrert i fuge mellom gulv og vegg.

Bad/WC: Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 1999. Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det registreres klemt slukmembran i sluker. Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 0,0 W% Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år. Merknader: TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.

Vaskerom: Overflate vegger og himling:

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes. Vegger på vaskerommet er oppført med beiset trepaneler. Himling utført med hvitmalte trefiberplater.

Merknader: I våtsoner er ikke trepaneler egnede materialer i forhold til egenskaper mot fukt, jfr. TEK-97 § 8-37, punkt 3.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 1999. Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende rom ikke er tilgjengelig grunnet møblering eller yttervegg. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige flater, uten at det er registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år. Merknader: TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.

Kjøkken:

Vanninstallasjonen er fra 1999. Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over deler av benk benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Innredning med frittstående hvitevarer. Det er ikke komfyrvakt over kokeplate. Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Merknader: Det registreres en del bruksmerker på innredning. Hjørneskap under benkeplate fungerer ikke.

Rom under terreng VVS: WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget sisterner. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsanlegget renovert i 1999. Det ble da montert rør-i-rør for vann til bad, vaskerom og kjøkken koblet til et fordelingsskap med avrenning til bad. Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Merknader: Stoppekran er funksjonstestet. Synlige vann- og avløpsrør fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen. Ingen inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterner.

#### Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er fra 1998. Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret. Varmtvannsbereder på 285 liter, plassert i nisje bak garedobe i VF, sluk i gulv ved bereder. Bereder er koblet til vanlig stikkontakt. Type: cTc Ferro Fil Modell R - 300 S Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Merknader: Bereder er plassert noe ugunstig til i forhold til tilsyn og vedlikehold. TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid.

#### Forhold som har fått TG3:

##### Terrengforhold:

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Merknader: Det registreres fall inn mot grunnmur enkelte steder.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

##### Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Undertaket antas å være i fra 2014/15. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. På grunn av snø på taket, er det begrenset hva som er vurdert på denne konstruksjonen. Eier opplyser at taket ble renoveret i 2014/15 med nytt undertak, ny tekking over peisestua, nu underpapp og lekter under skifertekking.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på glatte takflater mellom 3-14 grader. Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på rue takflater over 27 grader. Taket skal ha snøfangere der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget. Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

#### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt noen tegninger fra omgjøringer av boligen og anneks. Boligen er registrert tatt i bruk i matrikkelen.

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er krypkjeller under deler av boligen som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Eier opplyser at det ikke ligger plast mot grunnen, og på bakgrunn av dette vil dette være et risikoområde ift. fukt- og råteproblematikk.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.

Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer etter byggeår:

1994 - Drenering

1997 - Utvendig kledning, Vinduer og etterisolering 5+5 cm.

1999 - Dører, bad, kjøkken, vann og avløp, elektrisk anlegg

2015 - Taktekking

2021 - Nytt ildsted, innleggspipe

2022 - Elbillader montert i garasje

#### **Modernisert/Påkostet år**

1994 - 2022

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/Internettsignal: Altibox/NTEBB

#### **Parkering**

Enkel garasje.

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

#### **Forsikringselskap**

Tryg

#### **Polisenummer**

8564564

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **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.

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.

Takstmann opplyser om følgende forutsetninger for rapporten:

Boligen ble kontrollert i dagslys. På grunn av snø på tak, er ikke takteking med tilhørende beslag og detaljer besiktiget.

Det er ikke utført oppmåling av treplattinger utvendig grunnet snø. Kryp Kjeller ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Det er kun utført teknisk tilstandskontroll av boligen. Anneks er kun besiktiget rent overfladisk, se kommentarer på side 6 under GARASJE / UTHUS .



## Energi

### Oppvarming

Lukket vedovn i stue med brannplate på gulv. Peis i peisestue har fyringsforbud, varmekabler på bad/WC.

Og det er Elektriske panelovner.

Siste feiing: 04.05.22. Siste tilsyn: 13.02.24. Neste tilsyn: 2028

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.- eks. mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

1. Nordre skorsteinen er pr i dag ikke i bruk, og er plombert. Skal skorsteinen brukes, må det monteres enten feierplattform eller feierluke utvendig før feiing. Ildsted - åpen peis, Stue 1. etasje. Brannvesenet må kontaktes for skorsteinen tas i bruk.
2. Åpen peis er ikke i bruk av dagens eier. Skal den brukes må følgende utbedres: to ildfast steiner inni peisen er delt, disse må byttes ut. Se over fugene inne i peis og fyll de helt ut. Det kan mures nye ildfast steiner utenpå de gamle.

Generelt

3. Røykvarslerne i 2. etg. må monteres i tak.

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

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

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 649

### Kommunale avgifter år

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 719

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 988 590

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 756 641

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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 23 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 189, bruksnummer 534 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:

5006/189/23:

28.09.1956 - Dokumentnr: 2078 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1923 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:189 Bnr:2

09.01.1952 - Dokumentnr: 42 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:189 Bnr:91

14.12.1990 - Dokumentnr: 8954 - Grensejustering  
Et areal på 32,72 m2 overføres fra bnr.2 til bnr.23  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1990 - Dokumentnr: 8954 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 25442 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1672352 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:23

5006/1897534:

1983/9519-1/68 17.11.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5006 GNR: 189 BNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5006 GNR: 189 BNR: 122  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5006 GNR: 189 BNR: 313

1991/48-1/68 04.01.1991 ERKLÆRING/AVTALE  
Rett for NTE til oppføring av transformatoriosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5006 GNR: 189 BNR: 313

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på selve oppføringen av eiendommen. Kjøpers risiko og ansvar. Det foreligger ferdigattest for garasje fra 1970 og noen øvrige tiltak på 1980 tallet. Disse følger vedlagt salgsoppgaven. Videre foreligger det godkjenninger på tiltak m.m som ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Igangsettingstillatelse på påbygg fra 2014 er angitt i matrikkelen. Foreligger ingen ferdigattest/midlertidlig brukstillatelse på tiltaket. Kjøpers risiko og ansvar.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for sentrum. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

**Adgang til utleie**

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

Det foreligger p.t utleie på deler av annekset.

**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**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett 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.

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

### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

147 500 (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))

---

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 148 850

### **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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 65.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-, kommunale opplysninger kr. 6.500,-, søk eiendomsregister/e-signering kr. 1.750,-, markedsføring kr. 13.900,- og visninger kr 1.875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6.740,-. Utleggene omfatter foto, servitutter og sikring. I tillegg kommer tilstandsrapport og eventuell boligselgerforsikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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



**Ansvarlig megler**

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

12.03.2025







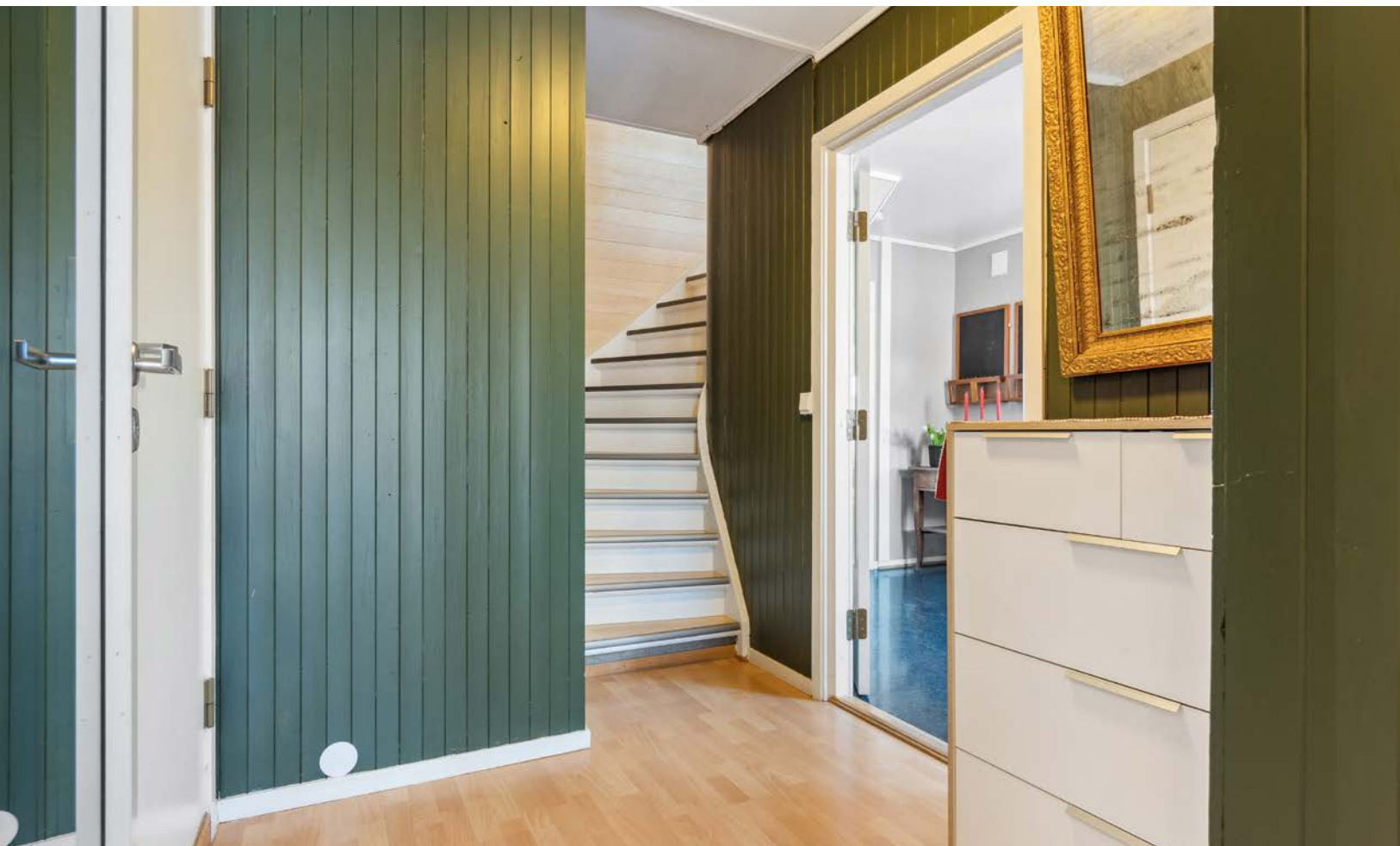






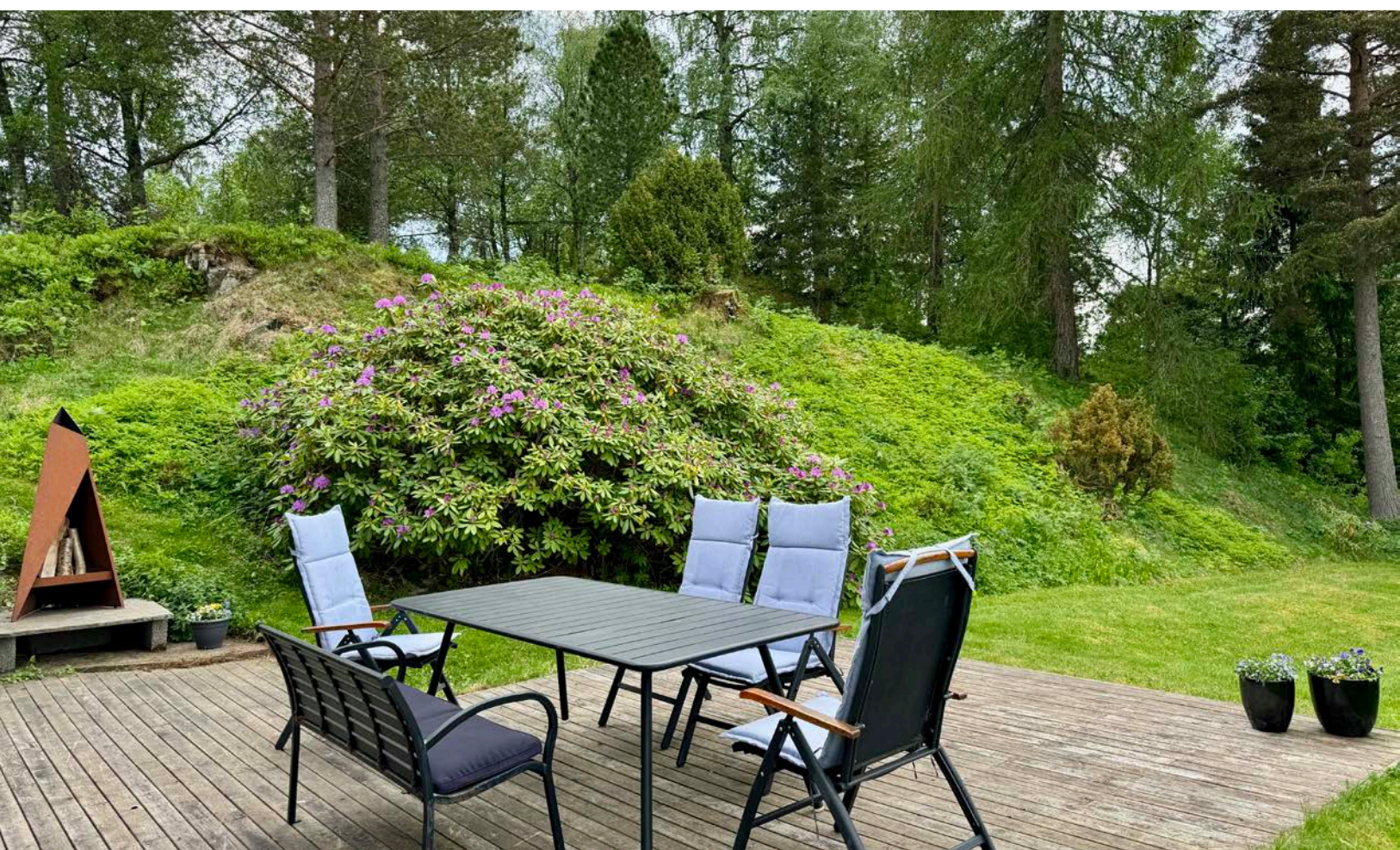






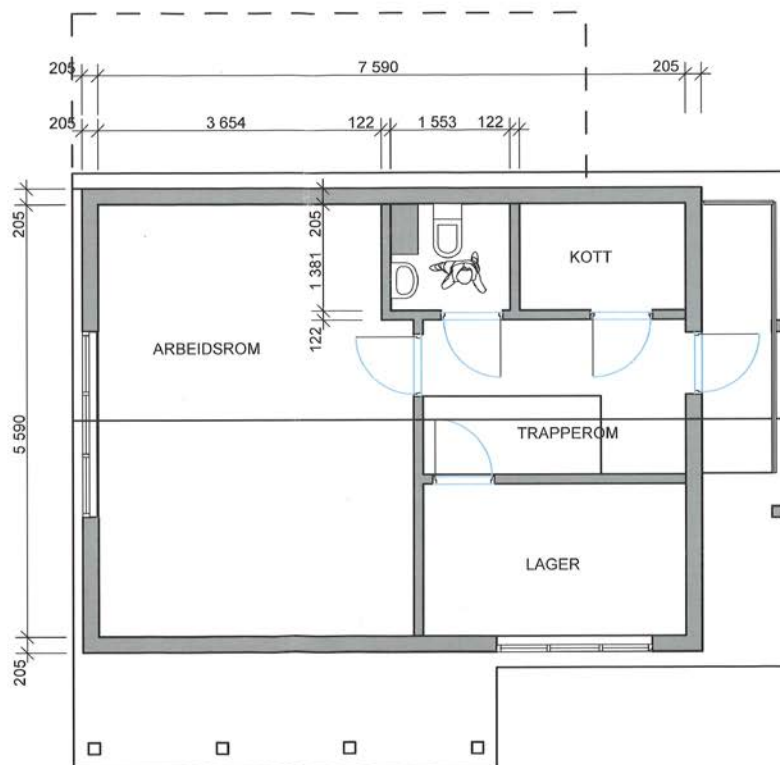
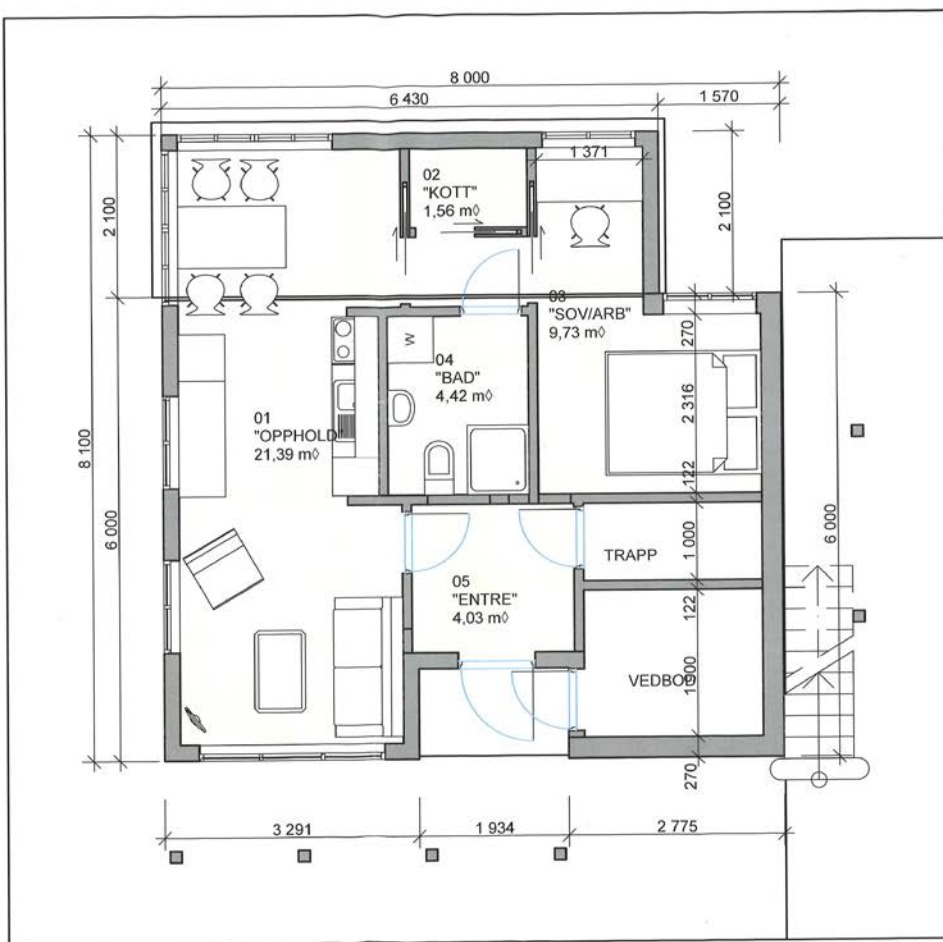




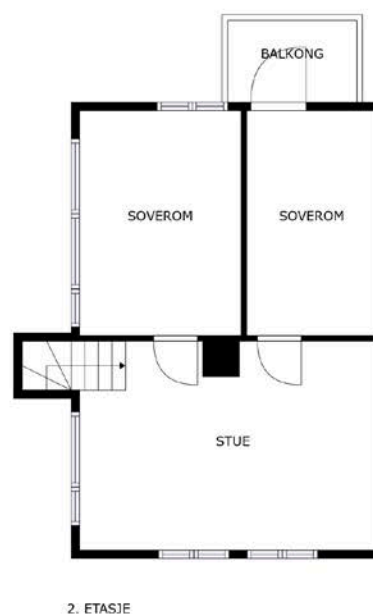








# Plantegning



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

1. ETASJE



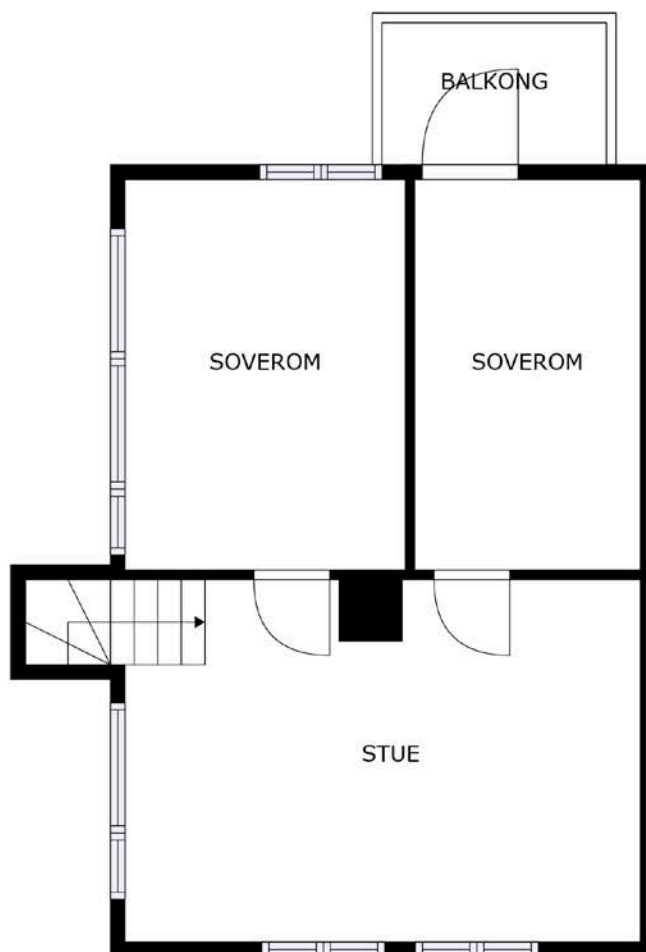
Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

2. ETASJE



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

**EFXIT**

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

111 - Enebolig  
Øvre Ringveg 14C  
7713 Steinkjer



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**André Solberg**

Dato: 04/02/2025

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

andre@liernetakst.no

**LIERNE**  
TAKST & EIENDOMSSERVICE



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:189, Bnr: 23
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jan Tore Tiltnes / Borghild Hegdahl
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	2 724 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1930

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	03.02.2025
	<p>Boligen ble kontrollert i dagslys. På grunn av snø på tak, er ikke takteking med tilhørende beslag og detaljer besiktiget.</p> <p>Det er ikke utført oppmåling av treplattinger utvendig grunnet snø.</p> <p>Krypekjeller ikke inspisert grunnet manglende tilgang.</p>

## Forutsetninger:

-

Det er kun utført teknisk tilstandskontroll av boligen.

Anneks er kun besiktiget rent overfladisk, se kommentarer på side 6 under GARASJE / UTHUS

<b>Oppdragsgiver:</b>	Anders Borgsø
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Borghild Hegdahl
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	PROTIMETER MMS3

**OM TOMTEN:**

En relativt stor tomt i øvre del av Øvre Skjefte.  
Lett skrånet naturtomt, forholdsvis sentralt beliggende med gode lys og solforhold.  
Tomten anses å ha gode utviklingsmuligheter.  
Gangavstand til både sentrum, skole og idrettsanlegg på Guldbergaunet.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er oppført i laftet plank, utvendig utlektet med 50 mm. isolasjon, kledd med stående trekledning.  
Bjelkelag i etasjeskillere.  
Saltak-konstruksjon av A-takstoler.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen, alder tatt i betraktning.  
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.  
Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen er oppsatt i 1930 iht. den byggeskikk som var gjeldene på byggetiden.  
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes avvik i forhold til dagens krav og standard.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

**ANNET:**

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til gjeldende forskrifter.

Det registreres utsatte musefeller bak knevegger på loft.

**OPPVARMING:**

Lukket vedovn i stue med brannplate på gulv.  
Peis i peisestue har fyringsforbud.  
Varmekabler på bad/WC.  
Elektriske panelovner.

**ROMHØYDE:**

Relativt god romhøyde i 1. etg.  
Målt mellom 2.45 - 2.52

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.  
Selger har i tillegg fylt ut egenerklæringskjema på bolig og annekst som ble mottatt den 01.02.24.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****GULV:**

1. Etasje: Fliser i gang/entre vaskerom og bad/WC. Vinylbelegg på kjøkken. Parkett på stuer.
2. Etasje: Det er lagt parkett av ask i 2. etg. og trapp.

**VEGGER:**

1. Etasje: Forskjellige overflater med malte/tapetserte vegger, enkelte vegger med malt trepanel.
2. Etasje: Ubehandlet trepaneler med slett utførelse

**TAK/HIMLING:**

1. Etasje: I hovedsak slette flater malt i lys farge. I peisestue er det malte trepaneler
2. Etasje: Ubehandlet trepaneler med slett utførelse

**INNERDØRER:**

1. Etasje: Hvitmalte tredører i slett utførelse.
2. Etasje: Sorte slette tredører.

**INNVENDIGE TRAPPER:**

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i treverk. Lukket løsning med rekkverk i stål.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut boligen for salg.



### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer etter byggeår:

1994 - Drenering

1997 - Utvendig kledning, Vinduer og etterisolering 5+5 cm.

1999 - Dører, bad, kjøkken, vann og avløp, elektrisk anlegg

2015 - Takteking

2021 - Nytt ildsted, innleggspipe

2022 - Elbillader montert i garasje

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etg.	93				93	0
2. etg.	41			5	41	0
SUM BYGNING	134	0	0	5	134	0
SUM BRA	134					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etg. Anneks	49	5	0	2	49	7
2. etg. Anneks	0	41	0	0	30	11
Garasje	0	36	0	0	0	36
SUM BYGNING	49	82	0	2	84	49
SUM BRA	133					

**BRA-i:**

Enebolig:

1. etg. VF, Vaskerom, Gang, Bad/WC, Kjøkken, Peisestue, Stue
2. etg. Kontor/oppholdsrom, 2 soverom

Anneks:

VF, Kjøkken/opphold, Soverom, Bad/WC, Kott

**BRA-e:**

Anneks:

1. etg. Vedbod
2. etg. Gang, Lager, Kott, WC, Oppholdsrom

Garasje

## MERKNADER OM AREAL:

På bakgrunn av ny standard for oppmåling er areal i 1. etg. på anneks vurdert som internareal ettersom det oppfyller alle krav til selvstendig boenhet med unntak av egen adresse.

Vedbod med utvendig tilgang er definert som BRA-e (5 m<sup>2</sup>)

Deler av areal i 2. etg. på både bolig og anneks er ikke målbart grunnet skråtak.

---

## GARASJE / UTHUS:

### ANNEKS

Oppført i 1983 i isolert bindingsverk og saltak-konstruksjon. Oppholdsrom og lager i 2. etg.

Utleiedel/hybel i 1. etasje oppgradert i 2007

Ny takteking og utskifting av vinduer utført i 2017.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av annekset, men noen enkle observasjoner er utført:

- VV-bereder i kjøkkenbenk mangler ekstra understøttelse. Lekkasjesikring ikke montert synlig, men direkte i avløp
- Bad ikke utført med vannrett sjikt i våtsoner (trepaneler på vegger)

### GARASJE

Oppført i 2003 på støpt plate på mark, uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, saltak-konstruksjon

Leddport i trepaneler uten motorstyring.

EASEE EL-billadder montert i 2022

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **André Solberg**

Jeg er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.

Jeg har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 ble jeg uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 ble jeg sertifisert som takstmann gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

04/02/2025



André Solberg

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur fra 1930.

Drenering oppgis være utbedret i 1994

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet

**Merknader:** På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk; mindre riss registrert.

Klemlist på knotteplast ikke montert.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller på boligen ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Krypekjelleren vil derfor være uavklart, og konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

**Merknader:** Dårlig lufting.

For dårlig fall fra konstruksjonen.

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

**Merknader:** Det registreres fall inn mot grunnmur enkelte steder.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppført som laftet tømmer, utvendig utlektet og isolert med 50 mm. kledd med stående trekledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

**Merknader:** I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe begynnende råte og oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes. Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming. Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

#### YTTERDØR

Hvitmalt ytterdør i slett utførelse uten glassfelt

#### VINDUER

I hovedsak 2-fags sidehengslet 2-lags vinduer - Produsert i 1999

#### ALTANDØR

1. etg. 2-fløy 2-lags helglass - Produsert i 1999

2. etg. Altandør med høy brystning

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Lokale klimatiske forhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.

Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

**Merknader:** Det er registrert punktvis skader på karmen/overflater som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

Noe treg åpningsfunksjon på altandør i 2. etg.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Bolig oppført med saltak-konstruksjon med A-takstoler.

Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak.

Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over teking.

**Merknader:** På grunn av snø på taket, er det ikke avdekket noen avvik på taket.

Det gjøres oppmerksom på at det likevel kan være skjulte feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

#### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2014/15

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

På grunn av snø på taket, er det begrenset hva som er vurdert på denne konstruksjonen.

Eier opplyser at taket ble renoveret i 2014/15 med nytt undertak, ny teking over peisestua, nu underpapp og lekter under skifertekking.

**Merknader:** Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på glatte takflater mellom 3-14 grader.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på rue takflater over 27 grader.

Taket skal ha snøfangere der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet oppført med A-takstoler.

Konstruksjon i knevegger inspisert.

Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**Merknader:** Det er registrert svertesopp på underside av undertak (bordtro) og fuktmerker på sperrer.

Det ble utført fuktmålinger i treverket, og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen.

Eier opplyser at det har vært en lekkasje tidligere som er utbedret.

Fuktmåling overgurt, bordtro: 12,0 W%

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på ca. 5 m<sup>2</sup> over stuedel mot sørvest med utgang fra soverom i 2. etg.

Balkongen var dekket av snø, detaljer på konstruksjonen derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres for lavt rekkverk iht. dagens forskrift.

Plattinger under snødekke ikke vurdert.

**Merknader:** Det registreres for lavt rekkverk på altan iht. dagens forskrift.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad/WC

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad utført med keramiske fliser opp til tak i dusjsone.

Fliser montert som høy brystning på øvrige vegger som er med malte trefiberplater opp mot himling.

Himling utført med malte trefiberplater i slett utførelse.

**Merknader:** Svertesopp registrert. Misfargede fuger.

Det er vindu i våtsonen som ikke er egnet.

Overstrømming / luftmengde under/over dør vurderes å være for liten.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet utført med keramiske fliser.

Det registreres fall på gulvet, målt mellom 6-8 mm. pr meter.

**Merknader:** Det registreres oppsprekking og riss i fuger i dusjsone.  
 Svertesopp registrert i fuge mellom gulv og vegg.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.  
 Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.  
 Det registreres klemt slukmembran i sluker.

Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 0,0 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

**Merknader:** TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.

## 7.2 Vaskerom

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger på vaskerommet er oppført med beiset trepaneler.

Himling utført med hvitmalte trefiberplater.

**Merknader:** I våtsoner er ikke trepaneler egnede materialer i forhold til egenskaper mot fukt, jfr. TEK-97 § 8-37, punkt 3.

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv



- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik registrert, annet enn normal bruksslitasje. Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

## TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende rom ikke er tilgjengelig grunnet møblering eller er yttervegg. Det er utført fuktøk på tilgjengelige flater, uten at det er registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

**Merknader:** TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1999

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over deler av benk benk.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

**Merknader:** Det registreres en del bruksmerker på innredning. Hjørneskap under benkeplate fungerer ikke.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsanlegget renoveret i 1999.

Det ble da montert rør-i-rør for vann til bad, vaskerom og kjøkken koblet til et fordeligsskap med avrenning til bad.

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

**Merknader:** Stoppekran er funksjonstestet. Synlige vann- og avløpsrør fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Ingen inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterner.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 285 liter, plassert i nisje bak garedobe i VF, sluk i gulv ved bereder

Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.

Type: cTc Ferro Fil Modell R - 300 S

Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

**Merknader:** Bereder er plassert noe ugunstig til i forhold til tilsyn og vedlikehold.

TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er oppført uten krav til balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av vegg/takventiler og ventiler i vinduer.

Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekkventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1999

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 12 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230 spenning

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

Overspenningsvern.

Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

**Merknader:** Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og det ble ikke avdekket avvik med behov for tiltak. Samsvarserklæringen er ikke fremlagt.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

Det er fremlagt noen tegninger fra omgjøringer av boligen og anneks. Boligen er registrert tatt i bruk i matrikkelen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Det er krypkjeller under deler av boligen som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Eier opplyser at det ikke ligger plast mot grunnen, og på bakgrunn av dette vil dette være et risikoområde ift. fukt- og råteproblematikk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Klemlist på knotteplast mangler
1.2	Krypekjeller Dårlig lufting. For dårlig fall fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger Det registreres noe begynnende råte og oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes. Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført.
3.1	Vinduer og ytterdører Det er registrert punktvis skader på karmen/overflater som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold. Noe treg åpningsfunksjon på altandør i 2. etg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Det er registrert svertesopp på underside av undertak (bordtro) og fuktmerker på sperrer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Det registreres for lavt rekkverk iht. dagens forskrift.
7.1.1	Bad/WC Overflate vegger og himling Svertesopp registrert. Misfargede fuger. Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Overstrømming / luftmengde under/over dør vurderes å være for liten.
7.1.2	Bad/WC Overflate gulv Det registreres oppsprekking og riss i fuger i dusjsone. Svertesopp registrert i fuge mellom gulv og vegg.
7.1.3	Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling I våtsone er ikke trepaneler egnede materialer
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken Det registreres en del bruksmerker på innredning. Hjørneskap under benkeplate fungerer ikke.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Ingen inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterner.
10.2	Varmtvannsbereder Bereder er eldre enn 20 år.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Det registreres fall inn mot grunnmur enkelte steder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket skal ha snøfangere der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240039	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Borghild Hegdahl	Jan Tore Tiltnes
<b>Gateadresse</b>	
Øvre Ringveg 14C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7713
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Landkreditt
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240039

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 1999- hovedhus. Nytt bad anneks 2008, husker ikke hvem som utførte rørarbeidet i annekset, men rørleggerfirma.
Arbeid utført av	S-rør

Filer

[Vedtak anneks.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	3 lag membran bad hovedhus, nytt røropplegg
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se vedlegg
-------------	------------

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	Nytt vann/ avløp 1996
Arbeid utført av	S-rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse	Fyringsforbud peis, peisestue, feier mangler godkjent repo for å gjennomføre feiing, ingen feil ellers
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har fanget mus på mørkloft, i kjøkkenskap. I vegg anneks , er gjort tiltak utvendig der.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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	NTE ved renovering hovedhus 1999, anneks 2008- husker ikke hvem, elbillader 2022, 2. etg 2008 - Elmann
Arbeid utført av	NTE , Elman

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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

## Tilleggs kommentar

Garasjen er selvbygd i 2003, el-installasjon av elektriker.

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: 1708240039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Borghild Hegdahl	557398f1dca02a7f0696bcd d30f9786582eeee3a	11.03.2025 17:53:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

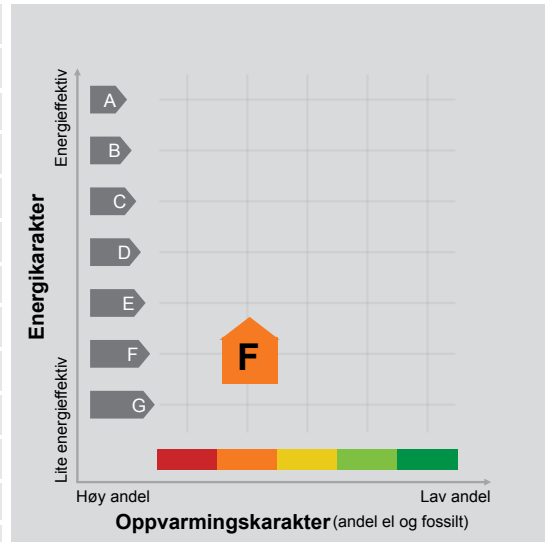
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Tore Tiltnes	2a3d66fded5307a521107ab 6ca5812f1de3b770c	11.03.2025 11:08:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Ringveg 14C
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184974711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	42107b71-6f3f-43a8-9452-a0d1ebc96c26
Dato	11.02.2024
Innmeldt av	ANDRE SOLBERG



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 39 254 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 003 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	9 000 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1930
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	134
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Ringveg 14C  
Postnummer: 7713  
Sted: STEINKJER  
Kommune: Steinkjer  
Bolignummer: H0101  
Dato: 11.02.2024 13:41:36  
Energimerkenummer: 42107b71-6f3f-43a8-9452-a0d1ebc96c26

Kommunennummer: 5006  
Gårdsnummer: 189  
Bruksnummer: 23  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 184974711

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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: 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 4: 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 5: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbud. 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 11: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 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 veggen.

### **Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 24: 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 25: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 189

Bnr: 23

Adresse: Øvre Ringveg 14 C

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 356,46	Basert på siste års forbruk	118 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 174,20	Basert på siste års forbruk	118 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 11 719,66		
	25% mva.	Kr. 2 929,92		
	SUM inkl. mva.	Kr. 14 649,58		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	8 719,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 23 368,58		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

370 m3

Målerstanden er stipulert.

Totalt utfakt. forskudd 2024:

0 m3



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 189/23/0/0

**Adresse:** Øvre Ringveg 14 C

<b>Tilknyttet kommunalt:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	189	Bruksnr:	23	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Ringveg 14C, 7713 STEINKJER						
Dato:	08.02.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.10.2005	
Merknader:		



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 16.02.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7623261  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 189  
Bruksnr: 23  
Adresse: Øvre Ringveg 14C, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	04.05.22	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav soddannelse
Siste tilsyn:	13.02.24	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F272 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428,- eks. mva.

### **Avvik eller anmerkninger som er registrert:**

- 1. Nordre skorsteinen er pr i dag ikke i bruk, og er plombert.** Skal skorsteinen brukes, må det monteres enten feierplattform eller feierluke utvendig før feiing. Ildsted - åpen peis, Stue 1. etasje. Brannvesenet må kontaktes for skorsteinen tas i bruk.
2. Åpen peis er ikke i bruk av dagens eier. Skal den brukes må følgende utbedres: to ildfast steiner inni peisen er delt, disse må byttes ut. Se over fugene inne i peis og fyll de helt ut. Det kan mures nye ildfast steiner utenpå de gamle.

Generelt

3. Røykvarslerne i 2. etg. må monteres i tak.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGSTUA	Beregnet areal	2724.4
Etablert dato	30.08.1923	Historisk oppgitt areal	2729
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.09	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.enverv  
 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
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.10.2023 03.10.2023	2023/3948		189/23, 189/313
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.10.2023 03.10.2023	2023/3948	Tinglyst 03.10.2023	189/313 (-601), 189/534 (601) 189/23, 189/72, 189/122
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	05.05.2023 16.05.2023	22/1489		189/23 (-3,8), 189/376 (3,9) 189/313
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	189/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	189/23
Skylddeling Skylddeling	09.01.1952			189/23, 189/91
Skylddeling Skylddeling	30.08.1923			189/2 (-2729), 189/23 (2729)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100727.67	622870.89		Ja	2724.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TILTNES JAN TORE J	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØVRE RINGVEG 14 C 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
HEGDAHL BORGHILD	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØVRE RINGVEG 14 C 7713 STEINKJER	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Øvre Ringveg 14 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	211 Tranabakkan	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

### Bygg



Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184974711		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184974711	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	05.08.2014
3	3000117		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.12.2003
4	184974738		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 184974711: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Ringveg 14C	H0101	189/23	126	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42,8	0	42,8	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0

**2: Bygningsendring 184974711-1: Påbygg, Igangsettingstillatelse 05.08.2014**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.08.2014	05.08.2014

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/23	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	1,2	0	1,2	0	0	0

### 3: Bygning 3000117: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.12.2003

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.07.2003	23.12.2003
Igangsettingstillatelse	25.08.2003	23.12.2003
Tatt i bruk	20.12.2003	23.12.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/23	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

### 4: Bygning 184974738: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	83
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

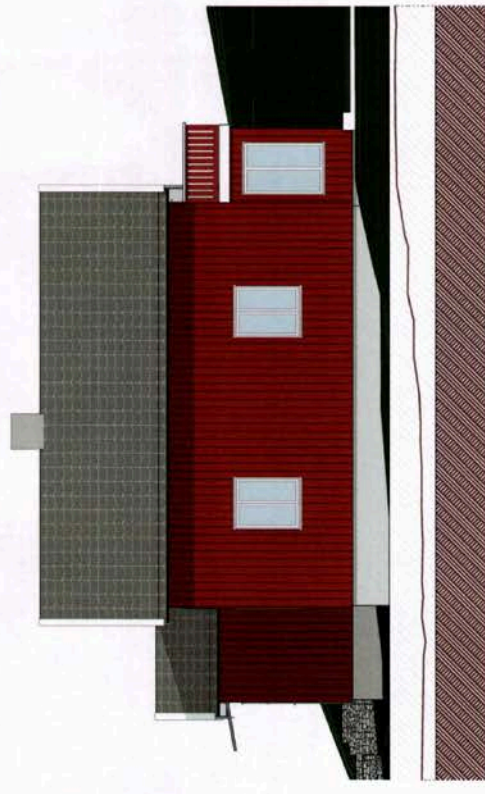
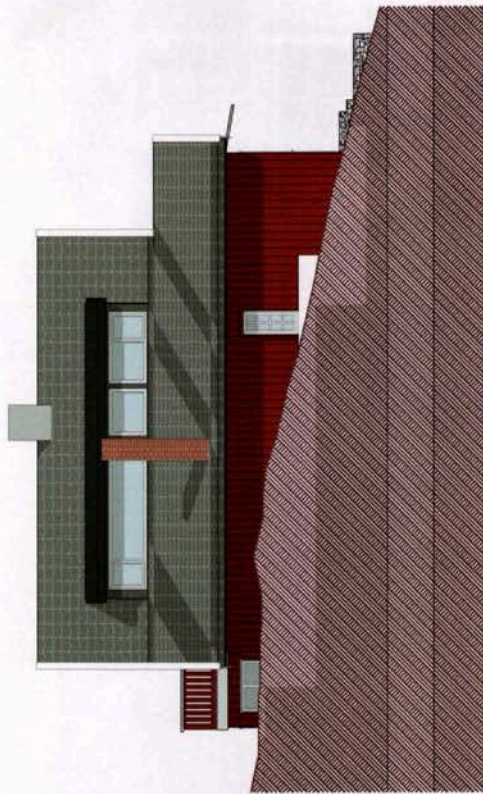
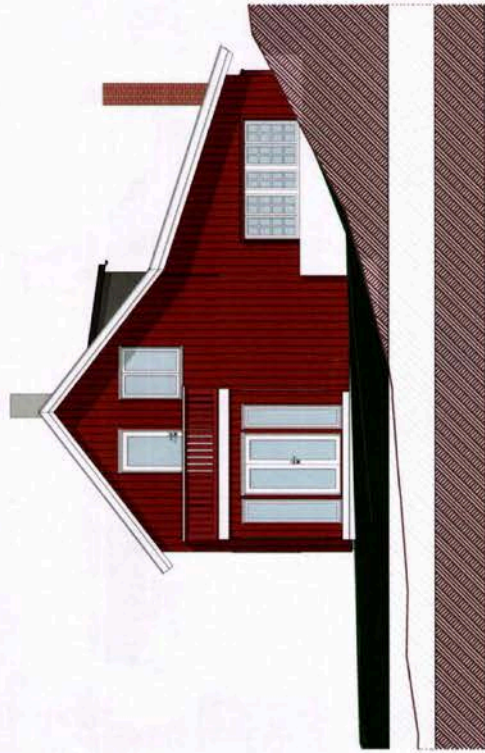
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/23	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	34	34	0	0	0
H01	0	0	49	49	0	0	0

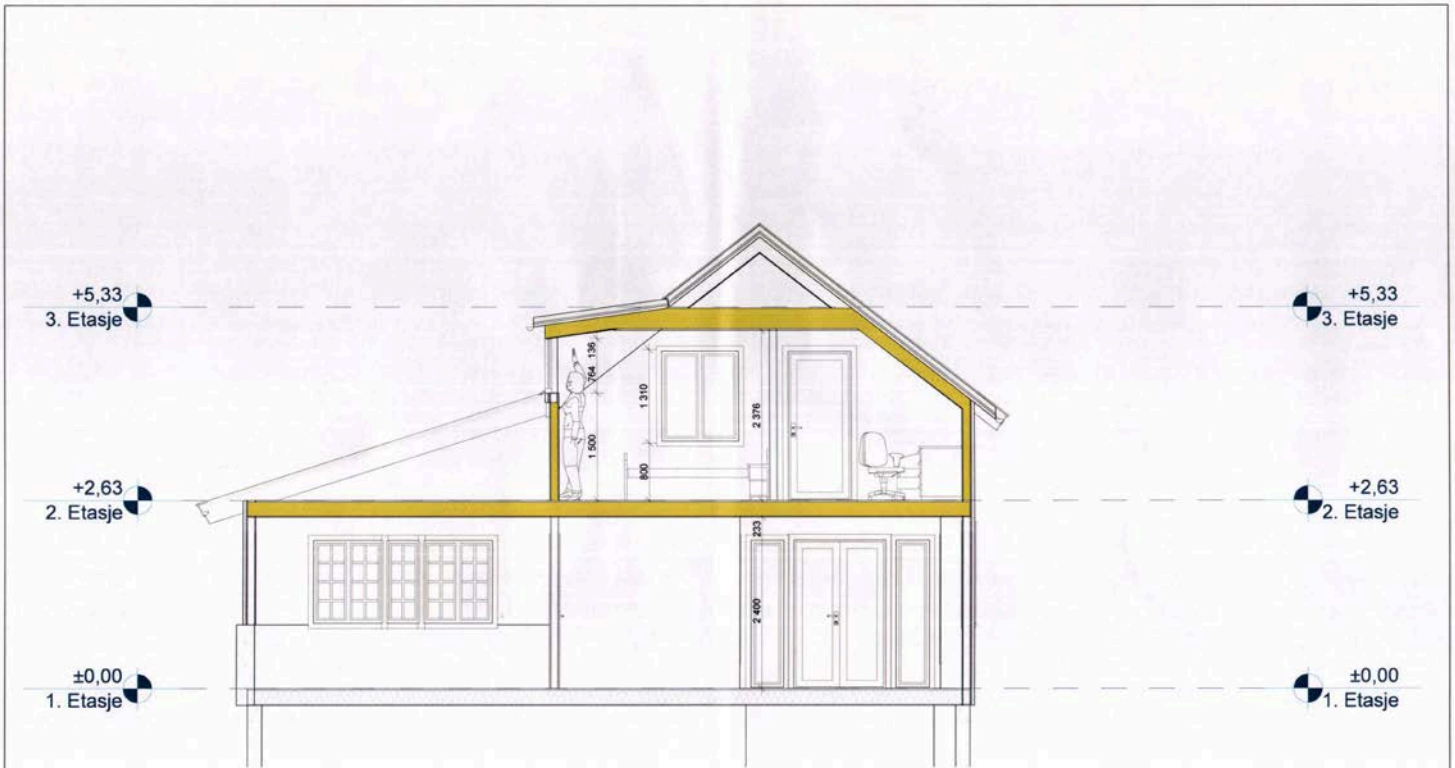


PRAKSIS  
arkitekter og  
interiør

MAALSTOKK: 1:100  
FASE: Byggesending  
DATO: 03.07.2014

TEGNING  
Fasader

OPPDRAGSGIVER: PROSJEKT  
HAUGSTUA  
Hegdahl Tiltnes  
Byggeservice AS



OPPDRAGSGIVER: Hegdahl Tiltnes Øvre Ringv. 14C	PROSJEKT: <b>HAUGSTUA</b>	TEIKNING: <b>Snitt</b>	MÅLSTOKK: 1:50 FASE: Byggesøknad DATO: 03.07.2014	<b>PRAKSIS</b> arkitekter as
--	------------------------------	---------------------------	---	---------------------------------



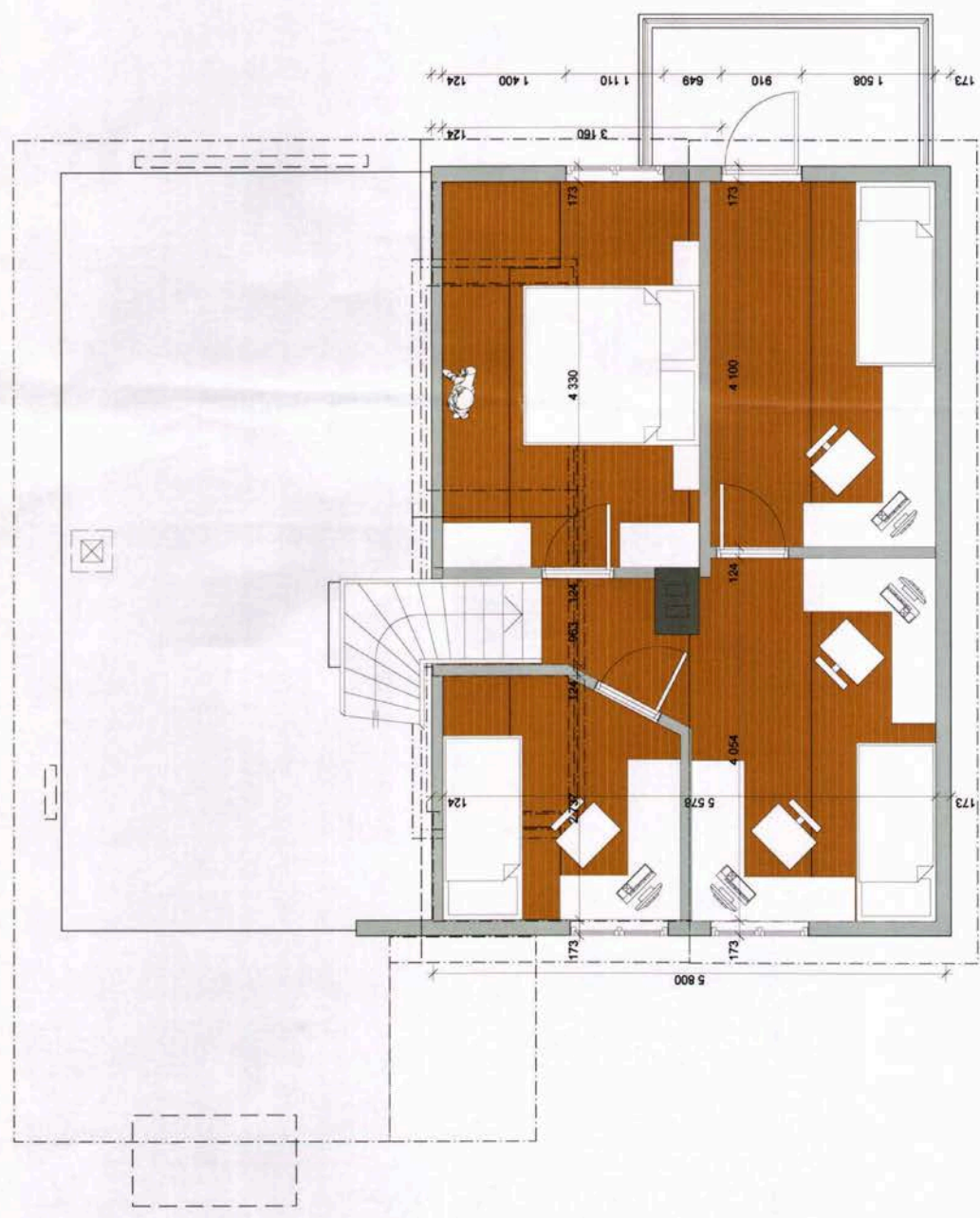
**PRAKSIS**  
arkitekter o.s

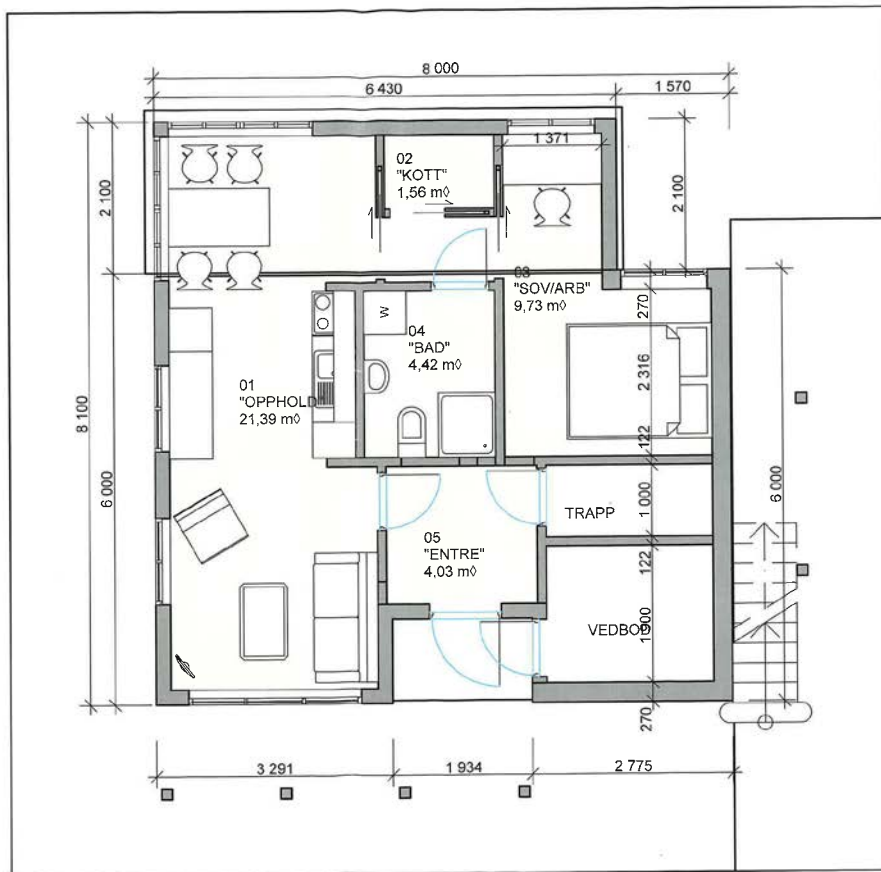
MALESTØKK: 1.00  
FASE: Byggingen  
DATO: 03.07.2014

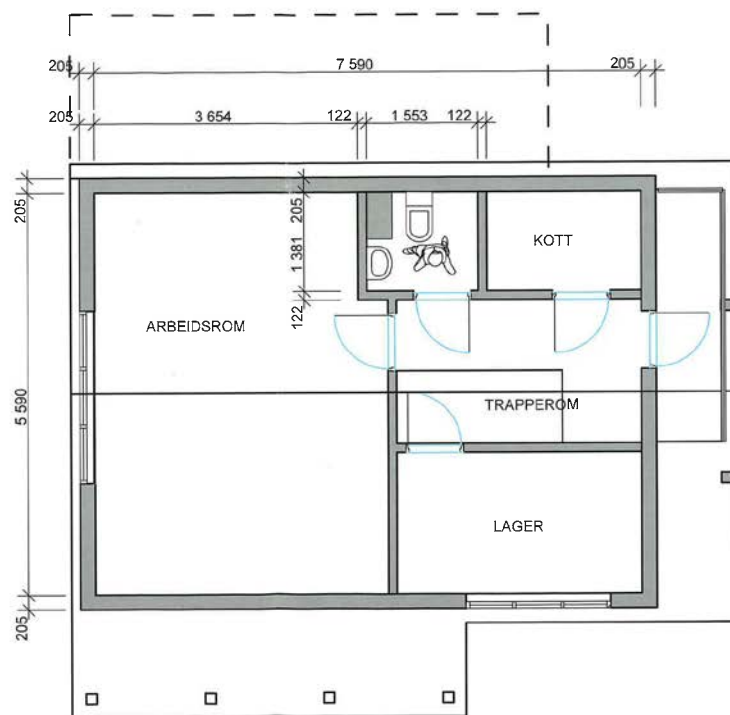
TEGNING:  
Plan 2. etg.

OPDRAGSGIVER: PROSJEKT  
Heggdahl Tiltres  
Bygg og Byggeselskap

**HAUGSTUA**







Haupt.a2.pdf; 1 : 50; 31.05.07 10.24



Borghild og Jan Tore Tiltnes  
Øvre Ringveg 14 C

7713 STEINKJER

Vår ref.:  
2014/5386-35129/2014/EHGR

Arkiv:  
189/23

Deres ref.:

Dato:  
4.8.2014

### Tillatelse til oppføring av nytt takopplett på bolig.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: <b>Gbnr. 189/23</b>	Byggested: <b>Øvre Ringveg 14 C</b>
Tiltakshaver: <b>Borghild og Jan Tore Tiltnes</b>	
Ansvarlig søker: <b>Praksis Arkitekter AS</b>	
Tiltakets art: <b>Nytt takopplett på 2 etg av eksisterende bolig.</b>	Bruksareal i m2: <b>BRA 1,2</b>

Det vises til søknad om oppføring av nytt takopplett på bolig, reg. mottatt her dato 14.7.2014.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 (tiltak m/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av nytt takopplett på eksisterende bolig, på eiendommen gbnr. 189/23, Øvre Ringveg 14 C.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

Praksis Arkitekter AS

Spar-Bygg AS

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 4360,-.

## Saksopplysninger:

### Tiltak:

Det oppføres nytt takoppløft i skråtak mot sørøst for bedre utnyttelse av soverom i 2 etasje på eksisterende bolig.

Planstatus: Kommunedelplan for Sentrum

Planformål: Boligområder B

### Gjennomføringsplan:

Gjennomføringsplan for igangsettingstillatelse foreligger i saken, reg. mottatt her dato 14.7.2014.

### Ansvarsrett:

Praxis Arkitekter AS – SØK – ansvarlig søker.

Spar-bygg AS – PRO, UTF – bygningsmessige arbeider og installasjoner.

### Tegningsliste:

Situasjonskart av eksisterende situasjon til orientering, kartutskrift dato 30.6.2014.

Plan 2 etasje, mål 1:50, tegn. dato 3.7.2014 (mottatt her 14.7.2014).

Snitt, mål 1:50, tegn. dato 3.7.2014 (mottatt her 14.7.2014).

Fasader, tegn. dato 3.7.2014 (mottatt her 14.7.2014).

## Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig. Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. – gebyrregulativet for 2014:

Pkt. 2. Andre kategorier bygg – påbygg – min. gebyr kr 4360.

Sum 4360 kr.

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

## Øvrige opplysninger:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker sende søknad om ferdigattest, med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring til kommunen. Kommunen utsteder deretter ferdigattest. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

**Matrikkelføring:**

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

**Orientering om klageadgang:**

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

Saken refereres i førstkommande møte i Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig

Eva-Helen Grøtan  
avdelingsarkitekt

Kopi til:

Praksis arkitekter AS Svein Jarls gate 2 7713 STEINKJER



**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingsetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Jan Tore Tiltnes  
Øvre Ringveg 14C

7713 STEINKJER

Vår ref:  
99/02948-2/TMT

Arkiv  
189 /23

Deres ref:

Dato:  
23.06.99

**Jan Tore Tiltnes - Øvre Ringveg 14C - Godkjent melding om innvendig ombygging av bolig og fasadeendring.**

Det vises til melding om innvendig ombygging av bolig og fasadeendring, mottatt bygnings- og oppmålingsavdelingen 02.06.99.

Meldingen behandles i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 86 a.

Vi har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

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

For behandling av meldingen skal det betales et gebyr for saksbehandling, jfr gjeldende betalingsregulativ og vedlagt fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til økonomiavdelingen i Steinkjer Kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

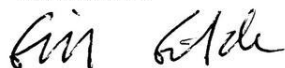
Med hilsen

Geir Gilde  
bygnings- og oppmålingssjef

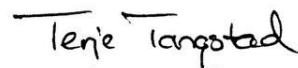
Terje Tangstad  
Terje Tangstad  
saksbehandler

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde  
avdelingsleder



Terje Tangstad  
byggesaksbehandler

~~Vedlegg:~~ Fakturagrunnlag/giroblankett *etterendes*  
Tegninger



## STEINKJER KOMMUNE

Jan Tore Tiltnes  
Øvre Ringv 14 C

7713 Steinkjer

Vår ref:  
03/3635-0/TETA

Arkiv

Deres ref:

Dato:  
25.07.03

### Godkjent melding om oppføring av garasje

Gnr.: <b>189</b>	Bnr.: <b>23</b>	Fnr.:	Snr.:	Adresse: <b>Øvre Ringveg 14C, 7713 Steinkjer</b>
Tiltakshaver: <b>Jan Tore Tiltnes</b>				
Tiltakets art: <b>Nybygg</b>		Bruksareal i m <sup>2</sup> <b>38 m2</b>		Byggets art: <b>Garasje</b>

Det vises til melding om tiltak, mottatt av kommunen 24.06.03.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

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

#### Øvrige opplysninger:

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

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

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

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

3471/69.

Tr.

Per Asbjørn Hegdahl,  
Øvre Skjefte,  
S t e i n k j e r.  
-----

Garasje - "Haugstua", Øvre Skjefte.

Deres byggemelding av 19.6.69 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2. september 1969 (sak 447/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Planene godkjennes.

Før byggestart må det leveres tinglyst erklæring fra Steinkjerbygg om plassering av garasjen 2,5 m. fra nabogrense og adkomstveg over tomta.

Farge på garasjen bestemmes av bygningsjefen."

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

./.

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

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

Steinkjer, den 3. september 1969.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspekter

-----  
Aasta Trøbakk  
fullm.

1498/70.

JTE/Tr.

Per Asbjørn Hegdahl,  
Øvre Skjefte,  
Steinkjer.

Garasje på "Haugstua" - ferdigbefaring.

En har den 6.4.d.å. foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende bemerkninger:  
Tinglyst erklæring fra A/S Steinkjerbygg må være oss i hende snarest.

Garasjen mangler port.

Forsvrig er garasjen plassert på anvist sted .-

Steinkjer, den 7. april 1970.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspekter

Jon Th. Eriksen  
bygn. kontr.



STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3058/82

BR/tv

Per Asbjørn Hegdahl  
"Haugstua"

7700 Steinkjer

Nytt uthus.

Nåværende uthus skal rives. Nytt uthus skal oppføres på samme tomt, og med omtrent samme grunnflate. I første etasje (sokkel) skal innredes vaskerom, dusj, wc, bod, vedbod, vindfang og snekkerbod.

I 2. etasje skal innredes entre, 2 boder og et arbeidsrom.

Grunnflate er 48 m<sup>2</sup>, største gavlhøyde (mot nord) blir 6,6 m.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Vaskerom, dusj og wc må ventileres over tak.

Merknader:

- A. Ved bestilling av vinduer bør det sørges for at dimensjonene på smårutene blir de samme for de forskjellige vindustyper.
- B. Plassering av stolpe for tak over inngang i 1. etasje bør justeres slik som vist med rødt på plan.
- C. Venstre ramme på vindu i lager, 2. etg. bør sløyfes, da det nedtrukne taket vil skjule det meste.

Saken refereres i bygningsråd 15. juni.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeidet". "Utsstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeidet" er innlevert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 9. juni 1982

Med hilsen

*W. R.*

Ulf Rossen  
bygn.sjef

St. Bygn. råd

Sak. nr. 429/82

møte 15/6-82

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 1316/84  
JTE/tv

Per Asbjørn Hegdahl  
"Haugstua"

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for nytt uthus på "Haugstua", 189/23 - Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 8.3.84  
hvor Deres frue var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 4. april 1984

Ulf Rossen  
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen  
bygn.kontr.

Jan Tore Tiltnes  
Øvre Ringveg 14 c

7713 Steinkjer

Vår ref:  
2007/2239-9093/2007/STFJ

Arkiv  
189/23

Deres ref:

Dato:  
14.06.2007

### Jan Tore Tiltnes - Øvre Ringveg 14 C, 189/23 - Godkjent tilbygg anneks.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr. <b>189/23</b>	Adresse: <b>Øvre Ringveg 14 C</b>	
Tiltakshaver: <b>Jan Tore Tiltnes</b>		
Tiltakets art: <b>Tilbygg</b>	Bruksareal i m <sup>2</sup> <b>11 m2</b>	Byggets art: <b>Anneks.</b>

Det vises til melding om tilbygg til anneks. Bygningsmyndigheten har gjennomgått meldingen.

*Kommunen har ingen merknader til tiltaket.*

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

#### Øvrige opplysninger:

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

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

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

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

Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Med hilsen

Geir Gilde  
tjenesteenhetsleder

Styrk Fjærtøft  
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett.



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 08.02.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	189	<b>Bruksnr.</b>	23	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Øvre Ringveg 14C, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 724 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 2 724 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H740_1 <b>KPBåndlegging</b> Båndlegging etter andre lover

# Øvre Ringveg 14C

Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	10 min 0.8 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	19 min 1.6 km
Namsos lufthavn	1 t 15 min
Trondheim Værnes	1 t 24 min

## Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Sannan Handelpark Steinkjer	22 min
Steinkjersannan 6	22 min

«Trygt, landlig og samtidig bynært!»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Kvalitet på skolene

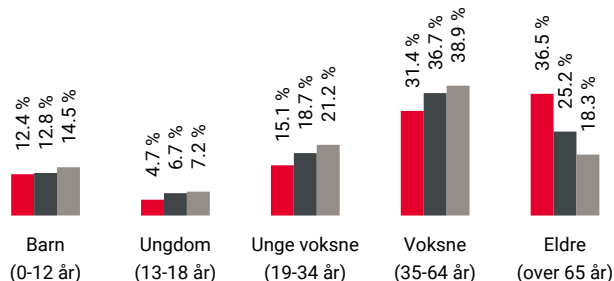
Veldig bra 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranabakken/Sannan	1 348	690
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skjefte barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 61 barn	21 min 1.6 km

## Dagligvare


Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	11 min 0.9 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

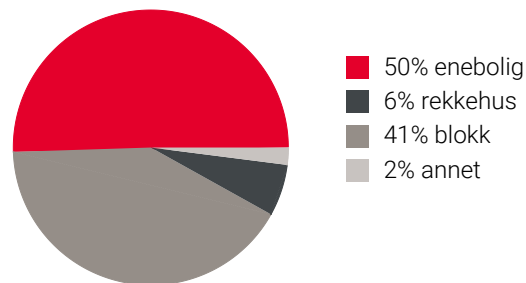
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

## Sport

-  Steinkjer videregående 13 min   
Ballspill 1 km
-  Guldbergaunet friidrettsanlegg 14 min   
Fotball, friidrett 1.1 km
-  3T-Steinkjer 22 min 
-  Motus Treningssenter 24 min 

## Boligmasse







«Trivelig og godt miljø.»

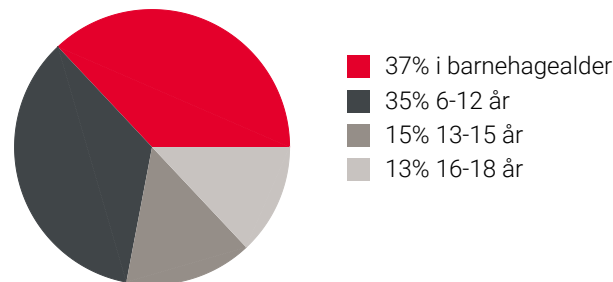
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 28 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



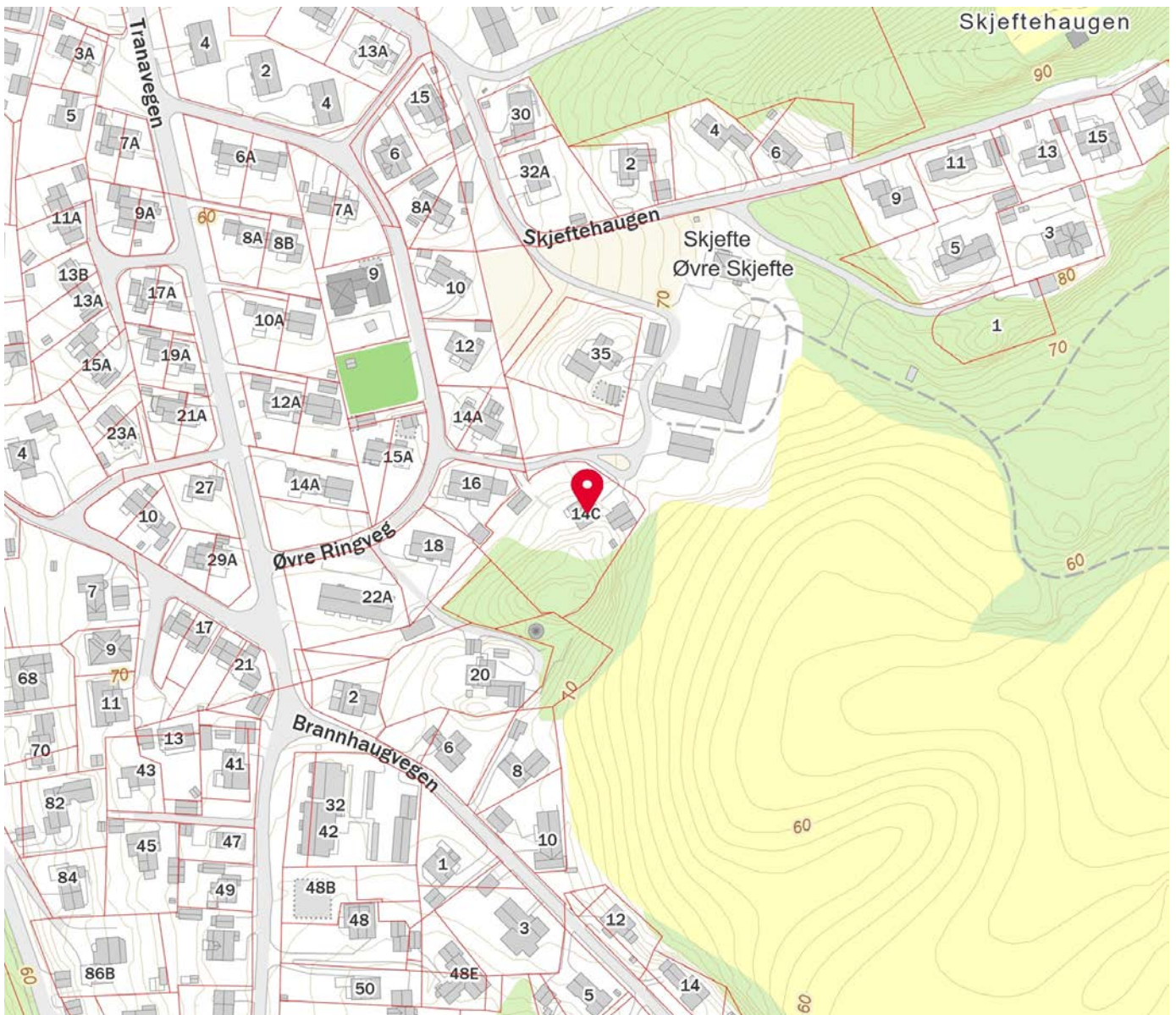
0% 46%

-  Tranabakken/Sannan
-  Steinkjer
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 14C  
7713 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anders BorgsøTelefon: 928 92 938  
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre