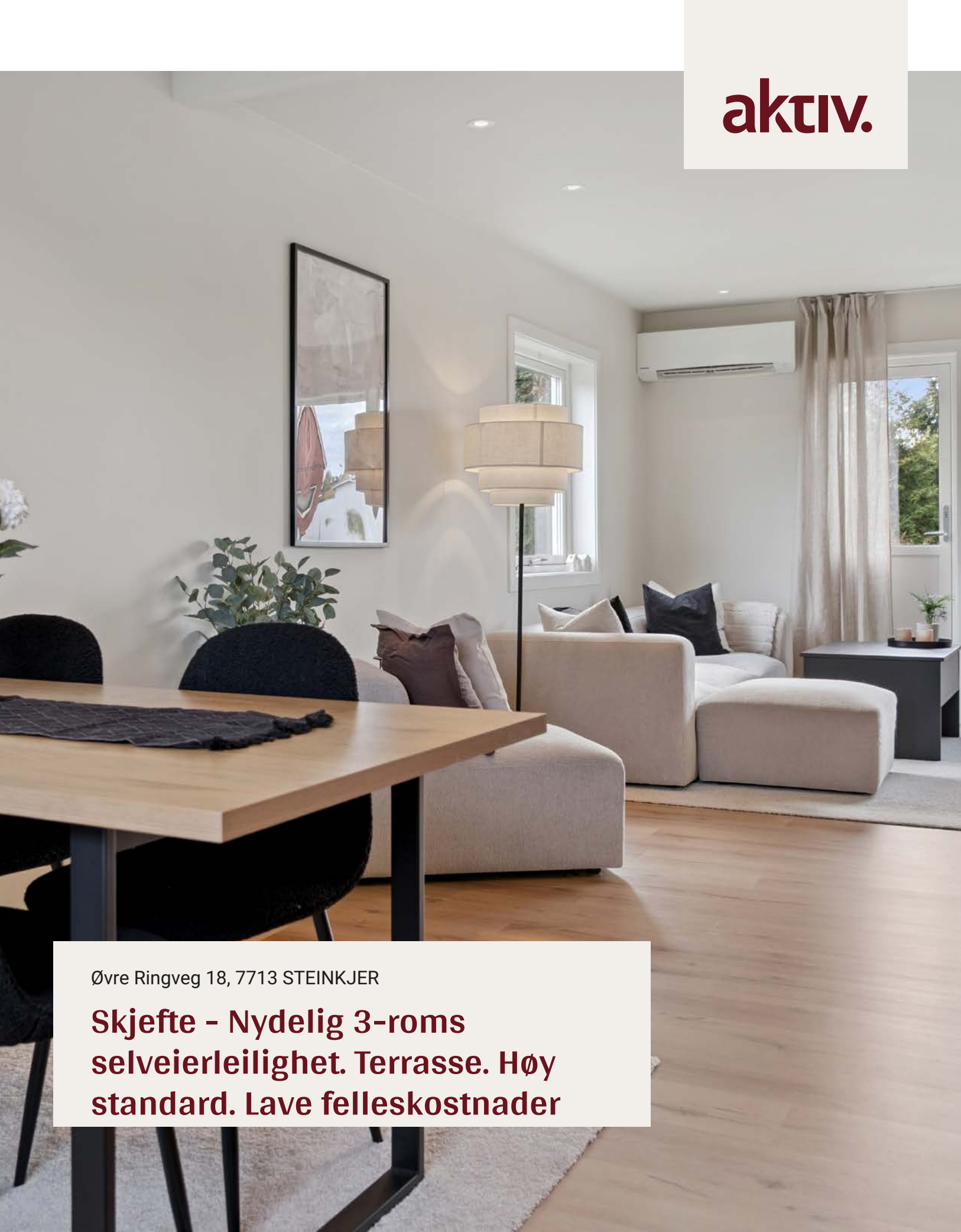


A modern, bright living and dining room. In the foreground, a light wood dining table with black legs is partially visible, with a dark patterned runner. Behind it, a light-colored sectional sofa with dark and light cushions is positioned. A tall, multi-tiered lamp stands next to the sofa. On the wall, there is a framed abstract painting and a potted plant. To the right, a window with light curtains and a white air conditioning unit are visible. A dark side table with a small plant sits near the window. The floor is light wood, and the ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Øvre Ringveg 18, 7713 STEINKJER

**Skjefte - Nydelig 3-roms
selveierleilighet. Terrasse. Høy
standard. Lave felleskostnader**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 325 000,-

Omkostn.: Kr 59 470,-

Total ink omk.: Kr 2 384 470,-

Felleskostn.: Kr 1 400,-

Selger: Martin Nygård
Aurora Nørve

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1957

BRA-i/BRA Total

Tomtstr.: 1010.4 m²

Soverom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 377

Snr. 4

Oppdragsnr.: 1708250256

Skjefte - Nydelig 3-roms selveierleilighet. Terrasse. Høy standard. Lave felleskostnader

Meget pen leilighet med 2 soverom

Lave felleskostnader

Attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum samt flotte turområder i nærområdet

Nytt kjøkken 2024

- Integrerte hvitevarer

- Eksklusiv Dekton benkeplate

- Nytt bad 2024

- Nye vinduer 2024

- Nye overflater på alle rom 2024

- Nytt el på alle rom 2024

- Nytt rør-i-rør opplegg i 2024



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	47
Energiattest	52
El-rapport Tensio	58
Sameie info	59
Planopplysninger	60
Kommunaleavgifter og tilknytning	61
Kart	62
Byggemeld/ferdigattest	64
Bygningsskisse	67
Tinglyst festekontrakt	68
Matrikkelrapport	74
Eiendomskart	77
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringsstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Leiligheten disponerer en bod på loft og 3 boder i kjeller. Disse er medtatt som BRA-e. Kun deler av loftsbod har målbart bruksareal pga. lave himlingshøyder og skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1010.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med .

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Beliggenhet

Øvre Ringveg 18 ligger i et etablert boligfelt med nærhet til Steinkjer sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbane. Dette gjør det enkelt å kombinere det rolige livet i et boligområde med de praktiske fordelene av å bo nær sentrum.

For familier med barn, etablerere og studenter er området spesielt anbefalt. Det er flere skoler i nærheten, inkludert Steinkjer skole, Steinkjer ungdomsskole og Steinkjer videregående skole, alle innenfor en radius på 1.5 km. Dette gir enkel tilgang til utdanningsinstitusjoner for alle aldersgrupper.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som går fra Guldbergaunet og Steinkjer stasjon, henholdsvis 0.9 km og 1.6 km unna. Dette gjør det enkelt å pendle til og fra området, enten du skal til Namsos lufthavn eller Trondheim Værnes.

For de som er glad i naturen, tilbyr området nærhet til skog og mark med en vurdering på 94/100 for turmuligheter. Dette gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet.

Dagligvarehandelen er også praktisk med Bunnpris og Rema 1000 i Guldbergaunet, begge innen 13 minutters gangavstand. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten, som Skjefte barnehage og Guldbergaunet barnehage, noe som gjør det enkelt for småbarnsfamilier å organisere hverdagen.

Området er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghet på 85/100, og har et godt naboskap med en vurdering på 66/100. Dette gjør Øvre Ringveg 18 til et attraktivt sted å bo for de som ønsker en trygg og vennlig atmosfære.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen, oppført i 1957, er en større leilighetsbygning. Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Adkomst til leiligheten skjer via en ytterdør i felles innvendig trappeoppgang. Fra stuen er det utgang til en balkong via en balkongdør. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og holder en normal standard for sin alder og konstruksjonstype. Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarm med 2-lags isolerglass. To vinduer i stuen og ett på et soverom ble byttet i 2024, stemplet med produksjonsår 2022 og 2023. Øvrige vinduer er stemplet med produksjonsår 2011. Enkelte karm har stedvis merker etter byggsaum. Ytterdøren er en utadslående dør med glatt utførelse. Balkongdøren i stuen er utadslående med 2-lags isolerglass og høy brystning, stemplet med produksjonsår 2021. Begge dører ble montert i 2024. Enkelte merker etter byggsaum er registrert på balkongdøren. En balkong er etablert med tilkomst via balkongdøren fra stuen. Den er oppbygd med trebjelkelag, dekket med asfaltplatt og pålagt treheller. Rekkverket er av trevirke. Etagenshellene er av trebjelkelag.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav. Det bemerkes at underliggende tettesjikt ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Manglende beslag/tetting mellom tekking og terskel på balkongdør. Økende overflateslitasje på utsatte områder.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert stedwise avskalinger på pipeløp.

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Varme & Bad AS og Murmester Ketil Hansen

Beskrivelse: Gjort av forrige eier. Har kvittering på arbeid gjort av firmaene.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Gjort av forrige eier.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke, gjort av forrige eier.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Varme & Bad AS

Beskrivelse: Gjort av forrige eier. Har kvittering på arbeid gjort av firmaet.

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

Ja

Beskrivelse: Den ene pipen har mistet deler av pusset som er lagt rundt pipa. Pipen

deles av sameiet.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: E-NOR Installasjon AS Avd Steinkjer

Beskrivelse: Gjort av forrige eier.

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

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?

Ja

Beskrivelse: Det er mottatt et varsel om forespørsel om kjøp av del av kommunal grunn hos grenset tomt.

Innhold

BRA-i 67 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 19 kvm: Loftsbod og 3 kjellerbod

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkken i stue/kjøkken 2. etasje: Kjøkkeninnredning fra 2024 med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Det er mekanisk avtrekk over kokeplass.

Hvitevarer er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom 2. etasje: Badet er fra 2024 og har flislagt gulv med gulvvarme, vegger med flis og malte plater, og himling med malte plater. Rommet er utstyrt med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et veggmontert wc og dusjvegger i hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør. Gulvet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte plater og flis.

Himling: Malte plater.

Samtlige innvendige overflater er oppgraderte i 2024. Det er registrert enkelte lokale

skjevheter og ujevnheter, og stedvise glipper i listverk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør av typen rør-i-rør-system fra 2024. Fordelerskap er plassert på bad. Rørene ligger i all hovedsak skjult inne i konstruksjoner og er ikke besikket utover enkel funksjonstesting.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast. Avløpsrør ligger i all hovedsak skjult inne i vegger og gulv, og er ikke besikket utover enkel funksjonstesting.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom. Soverom har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe på stue, med produksjonsår 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert på bad, denne rommer ca. 200 liter og er fra 2024.

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

2024:

- Leiligheten er betydelig oppgradert i 2024.
- I forhold til originale tegninger er det åpnet opp mellom stue og kjøkken, samt mellom bad og toalettrom.
- Jfr. opplysninger fra selger er det byttet 2 vinduer på stue, samt på ett soverom i 2024.
- Begge dører er opplyst montert i 2024.
- Samtlige innvendige overflater er oppgraderte i 2024.
- Badet er opplyst fra 2024.
- Kjøkkenet er opplyst fra 2024.
- Innvendige vannledninger er opplyst fra 2024.
- Varmtvannsbereder er plassert på bad, denne rommer ca 200 liter og er fra 2024.
- Godkjent foretak har dokumentert utførelsen med samsvarserklæring datert 02.09.2024.

2021:

- Luft-til-luft varmepumpe på stue, denne er stemplet med produksjonsår 2021.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via strøm og luft-til-luft varmepumpe.

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

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 325 000

Kommunale avgifter

Kr 13 381

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannavgift-fast: kr 1384,00

Forbruksgebyr stipulert vann: kr 2156,40

Avløpsavgift-fast: kr 1435,00

Forbruksgebyr stipulert avløp: kr 2904,48

Renovasjonsavgift: kr 2825,00

Eiendomsskatt: kr 5156,00

Totalt: kr 18537,10

Eiendomsskatt

Kr 5 156

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 535 860

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 143 439

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer bl.a. bygningsforsikring og vedlikehold.

Beskjed fra selger: Det er planlagt å kjøpe ny gressklipper, men tror ikke felleskostnadene vil øke av den grunn. Det var snakk om å kjøpe kodelås til døra også, men det er en god stund siden, å tror heller ikke dette vil øke felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 400

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Karl Albert Prytz Thidemann

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 377, seksjonsnummer 4 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:

5006/189/377/4:

10.03.1956 - Dokumentnr: 454 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 40 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 152

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Bestemmelser om forlengelse

Festetiden forlenges med 40 år fra 01.01.1996

Forhøyelse av festeavg. samt rett til regulering av festeavg

15.12.1983 - Dokumentnr: 10269 - Urådighet

Gjelder framfeste

VED FREMTIDIG OVERDRAGELSE SKAL NY SEKSJONSEIER OG LEIETAKER

GODKJENNES AV DE ØVRIGE SAMEIERE

18.09.2025 - Dokumentnr: 1109159 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder framfeste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

28.04.1953 - Dokumentnr: 1182 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,756

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

15.12.1983 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale

Plikt til å tre inn i Sameiet Øvre Ringveg 18

13.10.1986 - Dokumentnr: 9448 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1953 - Dokumentnr: 1182 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,756
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE

10.03.1956 - Dokumentnr: 454 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 40 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 152
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår
Bestemmelser om forlengelse
Festetiden forlenges med 40 år fra 01.01.1996
Forhøyelse av festeavg. samt rett til regulering av festeavg

28.11.1983 - Dokumentnr: 9779 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.02.1957.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.1957.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

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

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

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018. 1010 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H740_1, Båndlegging etter andre lover, i henhold til kommuneplanen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 325 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

59 470 (Omkostninger totalt)

70 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 384 470 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 395 370 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 398 170 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 59 470

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

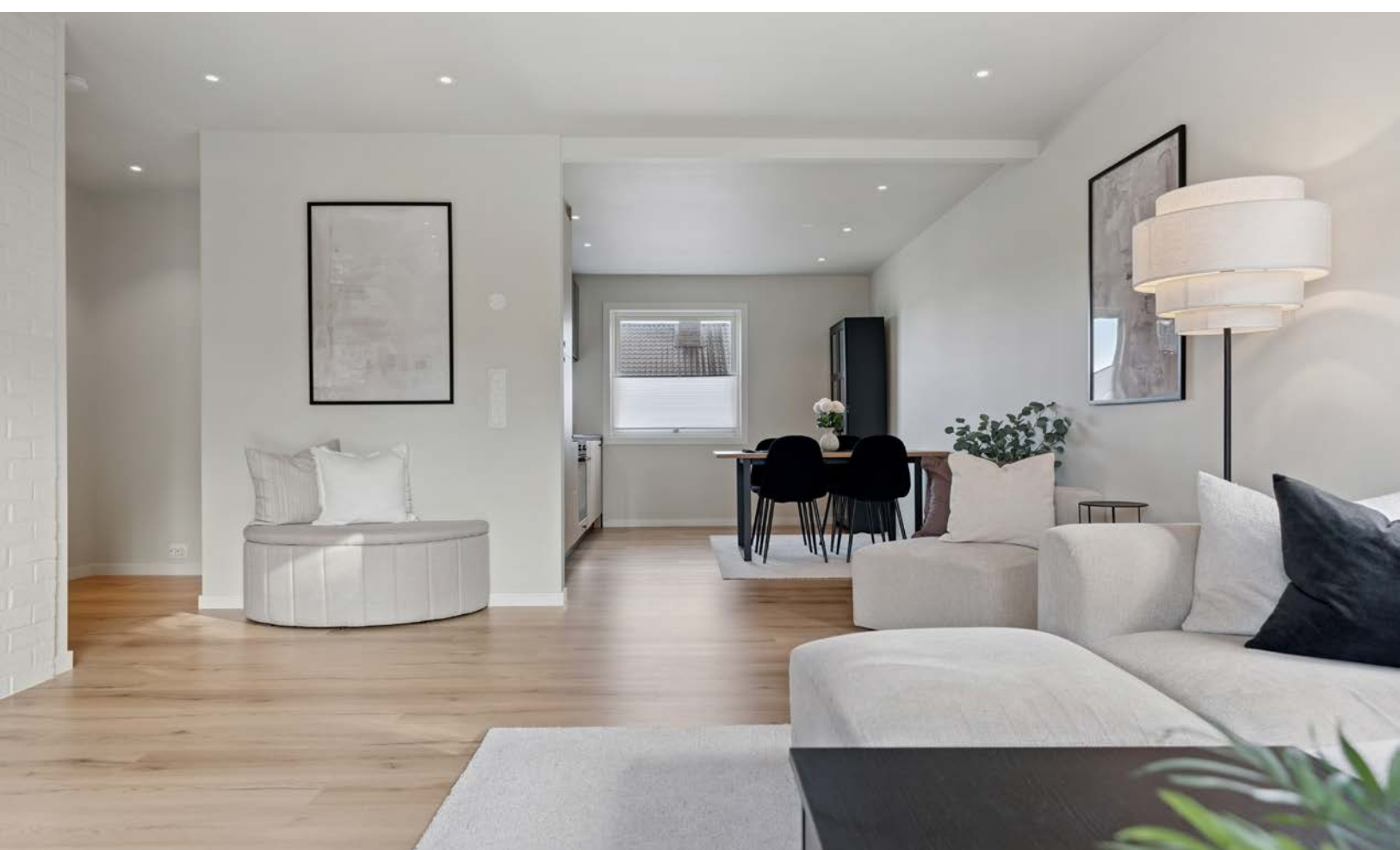
Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

06.10.2025







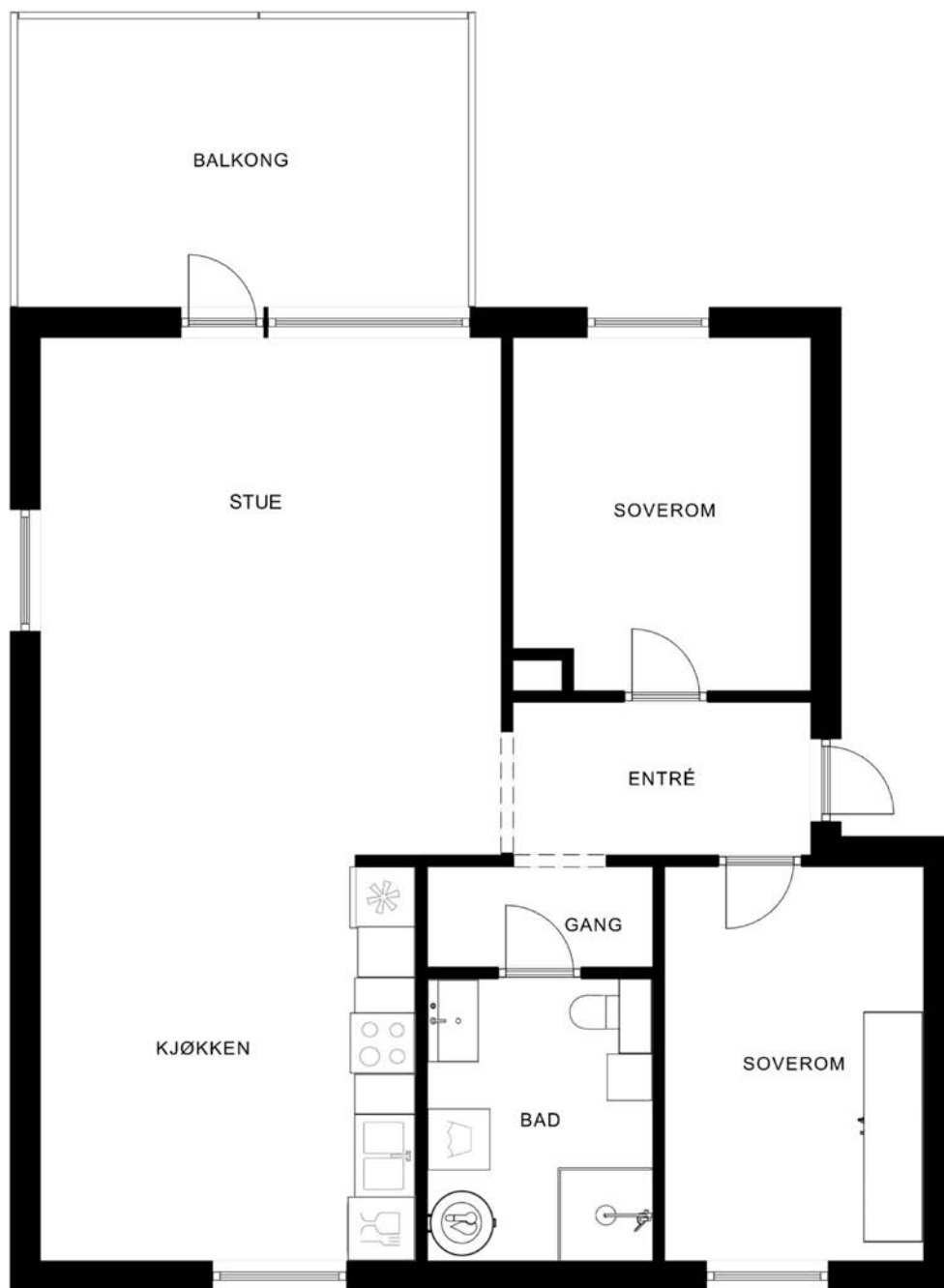








Plantegning

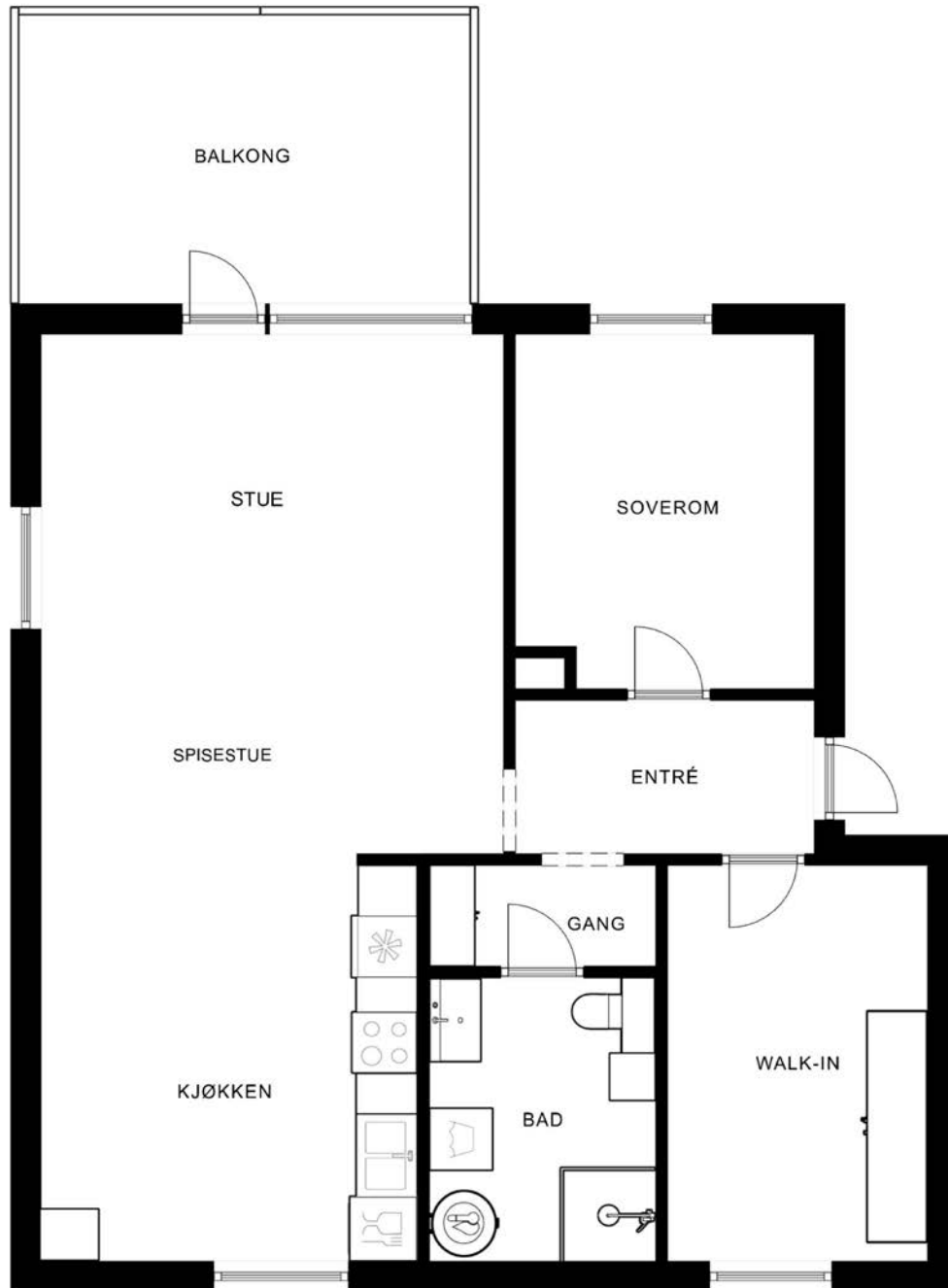


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Øvre Ringveg 18, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 189, bnr. 377, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 67 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 21901-1386

Referansenummer: AT1277

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



TAKST

midt

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

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
janninge@takstmidt.no
944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på ett plan, beliggende i 2. etasje i et større leilighetsbygg.
Inngangsdør via ytterdør i felles innvendig trappeoppgang, utgang til balkong via en balkongdør fra stue.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

HOVEDKONKLUSJON

Leiligheten er betydelig oppgradert i 2024, fremstår tidsriktig og i god stand.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1957

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har oppvarming via strøm og luft-til-luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

I forhold til originale tegninger er det åpnet opp mellom stue og kjøkken, samt mellom bad og toalettrom. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes å ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

Det bemerkes at bygningen er oppført i 1957, og etter den tids gjeldende krav og standarder med hensyn til bl.a. branncelleinndeling og lydisolering mellom boenheter. Disse forholdene er ikke nærmere undersøkt eller vurdert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass.

Jfr. opplysninger fra selger er det byttet 2 vinduer på stue, samt på ett soverom i 2024. Disse vinduene er stemplet med produksjonsår 2022 og 2023. Øvrige vinduer er stemplet med produksjonsår 2011.

Det er registrert stedvis merker etter byggsaum på enkelte karmen, for øvrig normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør i glatt utførelse.

Utadslående balkongdør på stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet med produksjonsår 2021.

Begge dører er opplyst montert i 2024.

Det er registrert enkelte merker etter byggsaum på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med tilkomst via balkongdør på stue. Denne er oppbygd med trebjelkelag. Tekket med asfaltapp pålagt treheller. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav.

Det bemerkes at underliggende tettesjikt ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende beslag/tetting mellom tekking og terskel på balkongdør.

Økende overflateslitasje på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og lokale utbedringer anbefales.

Rekkverkshøyder bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, flis

Vegger: Malte plater, flis

Himlinger: Malte plater

Samtlige innvendige overflater er oppgraderte i 2024, og fremstår i god stand.

Det er registrert enkelte lokale skjevheter og ujevnheter, stedvis glipper i listverk o.l.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt i underkant av 15 mm. avvik i horisontalplanet.

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en pipe, men det er ikke etablert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvise avskalinger på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Nærmere undersøkelser vedrørende tilstand på pipe anbefales dersom det i fremtiden skal etableres ildsted.

Pga. ikke etablert ildsted er pipe ikke nærmere vurdert i rapporten.

Innvendige dører

Innvendige dører er nyere formpressede dører i glatt utførelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er opplyst fra 2024.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og malte plater, og himling har malte plater.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et veggmontert wc, dusjvegger i hjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2024.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rør-system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Innvendige vannledninger er opplyst fra 2024.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Soverom har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe på stue, denne er stemplet med produksjonsår 2021.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bad, denne rommer ca 200 liter og er fra 2024.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Se kommentar.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

8. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-arbeider er jfr. egenerklæring utført av selger selv, som er faglært. Godkjent foretak har dokumentert utførelsen med samsvarserklæring datert 02.09.2024. TG0 gis utelukkende i henhold til disse opplysningene.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

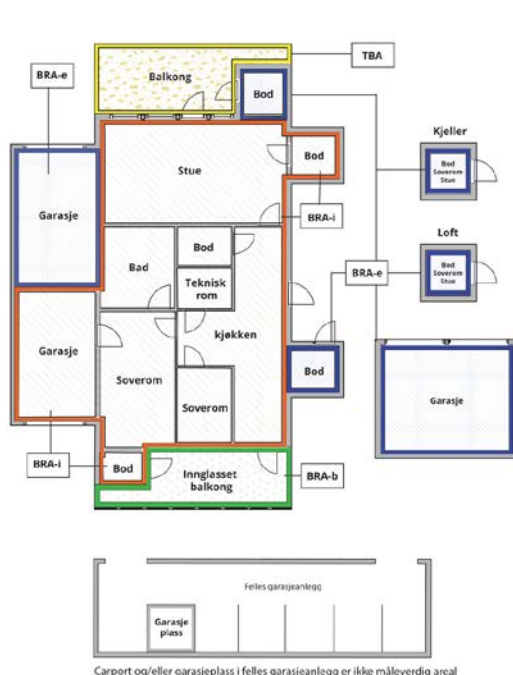
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67	19		86	8
SUM	67	19			8
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Kjellerbod, kjellerbod 2, loftsbod, kjellerbod 3	

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til originale tegninger er det åpnet opp mellom stue og kjøkken, samt mellom bad og toalettrom. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er betydelig oppgradert i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	0	67

Kommentar

Leilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Leiligheten disponerer en bod på loft og 3 boder i kjeller. Disse er medtatt som BRA-e. Kun deler av loftsbod har målbart bruksareal pga. lave himlingshøyder og skråtak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Aurora Martine Wilberg Nørve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	377		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Ringveg 18

Hjemmelshaver

Nørve Aurora Martine Wilberg, Nygård Martin
Mulstad, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt.

Nærhet til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.02.1957		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1957		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT1277>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250256	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aurora Nørve	Martin Nygård
Gateadresse	
Øvre Ringveg 18	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250256

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort av forrige eier. Har kvittering på arbeid gjort av firmaene.

Arbeid utført av

Varme & Bad AS og Murmester Ketil Hansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort av forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke, gjort av forrige eier.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort av forrige eier. Har kvittering på arbeid gjort av firmaet.

Arbeid utført av

Varme & Bad AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Den ene pipen har mistet deler av pusset som er lagt rundt pipa. Pipen deles av sameiet.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort av forrige eier.

Arbeid utført av

E-NOR Installasjon AS Avd Steinkjer

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det er mottatt et varsel om forespørsel om kjøp av del av kommunal grunn hos grenset tomt.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250256

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nygård	024adef5a93a981248385 d812664a325fa1a194f	21.09.2025 19:47:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aurora Nørve	5b7ba9a6e5daa7595e38 2f444faed00e03632206	21.09.2025 19:50:58 UTC	Signer authenticated by One time code

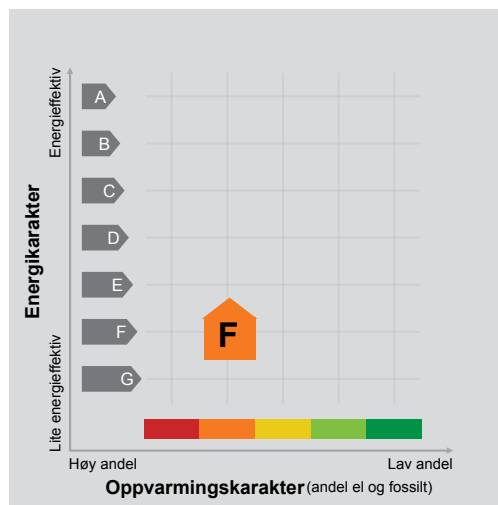
Document reference: 1708250256

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

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Ringveg 18
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	377
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184974681
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-171933
Dato	23.09.2025



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

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

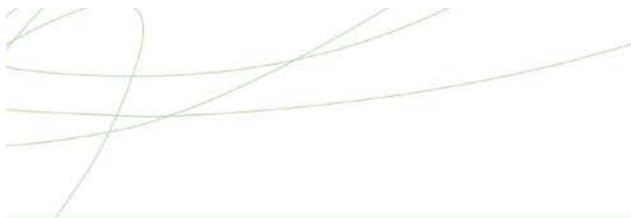
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1957
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 20: 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 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	189	Bruksnr:	377	Festenr:	0	Seksjonsnr:	4
Adresse:	Øvre Ringveg 18, 7713 STEINKJER						
Dato:	17.09.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	31.10.2005	
Merknader:		

Øvre Ringvei Sameie

Årsmøte: Årsmøte	Hvor det avholdes: Øvre Ringvei
Sted: Steinkjer	Til stede:
Dato: 01.02.24	VR – YV – KT
NB! Referatet blir kopiert til alle beboerne	

Saker :

- 1 Ang. Bjørn Ramstad sin leilighet
- 2 Kommunale avgifter
- 3 Endring av fellesutgifter
- 4 Maling av bygging i sameie
- 5 Evt.

- 1 Bjørn Ramstad vil bli solgt, gjennom Eiendomsregler 1 midtnorge.

I sameiet vil vi forholde oss til sameieoven ang. salg.

- 2 Kommunale avgifter vil bli sendt ut til hver beboer månedlig fra januar 2024.02.16. Styreleder K. Thidemann vil følge opp vannmåler og sjekke opp at beboerne ikke får vannregning som de ikke skal ha.

- 3 Fellesutgiftene vil gå opp til kr. 1.400,- fra 1. februar 2024

- 4 Det vil bli sendt ut anbud på maling av bygning. Sameie må med dette høre med banken om lån til dette.

- 5 Det ble diskutert ang. kjøp av snøfreser til sameie. Vaskeliste for fellesareal, plenklipping og beplantning til våren. Dette vil bli ordnet.

Vedtekter Eierseksjonssameie

Navn: Eierseksjonssameie Øvre Ringveg 18

Gårdsnr.: 189

Bruksnr.: 377

Formål: Etablering av eierseksjonssameie

Styre: Styre velges blant eiere av Øvre Ringveg 18, årlig

årsmøte avholdes. To i styre, leder og

nestleder.

Eiere av sameie:

- Yulia Venanes
- Bjørn Ramstad
- Venche Risan
- Karl Thidemann

Vedtektsendringer: Må meldes styre for behandling, og kan vedtas ved møte.

Sameie er selvvelende.

Steinkjer 27.10.2022

Karl Thidemann

Styrets leder

Venche Risan

Nestleder



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	377	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Øvre Ringvåg 18, 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

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	Hvordan bruke kommunens plannett
Delarealer	Delareal 1 010 m ² Arealbruk Boligbebyggelse.Nåværende Delareal 1 010 m ² KPHensynsnavn H740_1 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 188Bnr: 377Snr: 4

Adresse: Øvre Ringveg 18 Seksjon 4

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00	
Feltningsgebyr måler	Kr.	0,00	Baseret på siste års forbruk
Feltningsgebyr slipper	Kr.	2 156,40	Baseret på tidligere bruk
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 432,00	
Feltningsgebyr måler	Kr.	0,00	Baseret på siste års forbruk
Feltningsgebyr slipper	Kr.	2 904,48	Baseret på tidligere bruk
SEPTIKTØMNING:	Kr.	0,00	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 825,00	
	Kr.	10 704,88	
SUM eks. mva 25%	Kr.	2 678,22	
SUM inkl. mva	Kr.	13 383,10	
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 156,00	Dat beregnes ikke mva. av eiendomsått
FESTEAVGIFT:	Kr.	612,00	Dat beregnes ikke mva. av festeavgift
	Sum pr. år	Kr. 19 149,10	

Varmeforsend pr 01.01.2024: 0 m3
Totalt utfakt, frskudd 2024: 0 m3

TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

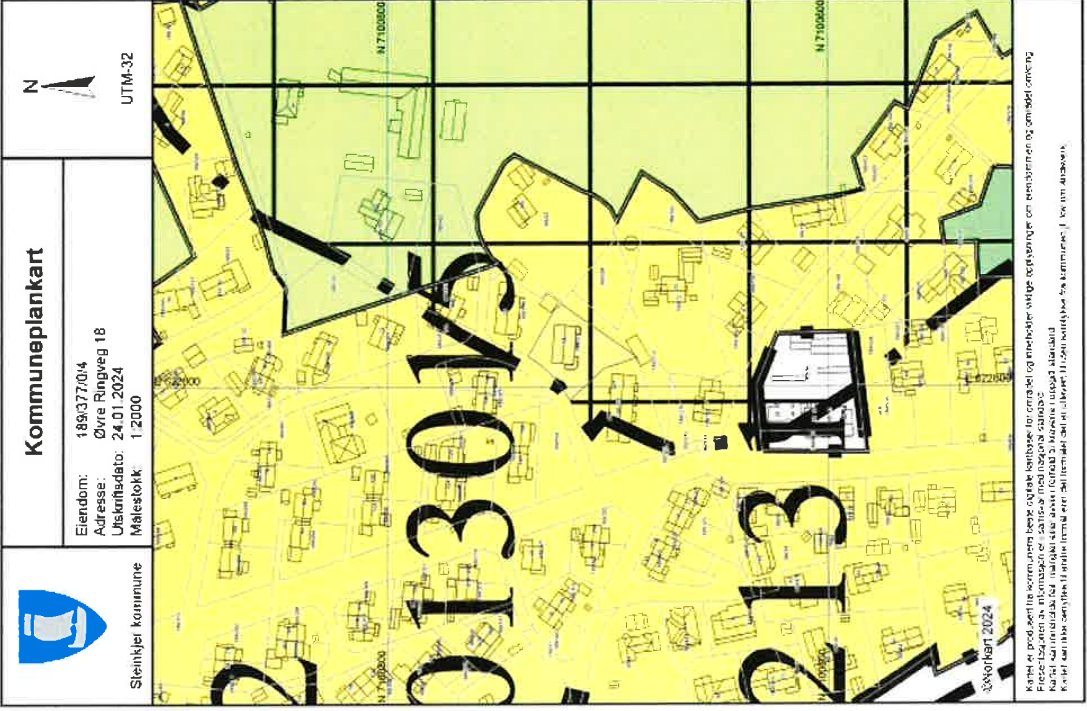
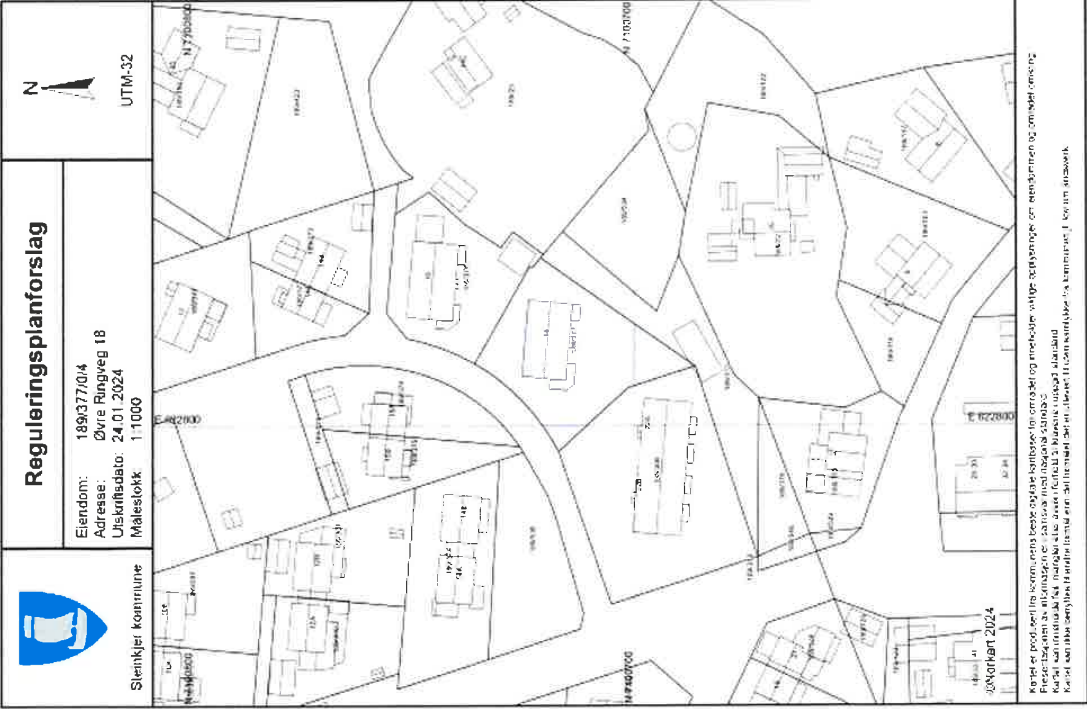
GnrBnr: 189/377/0/4
Adresse: Øvre Ringveg 18, Seksjon 4

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

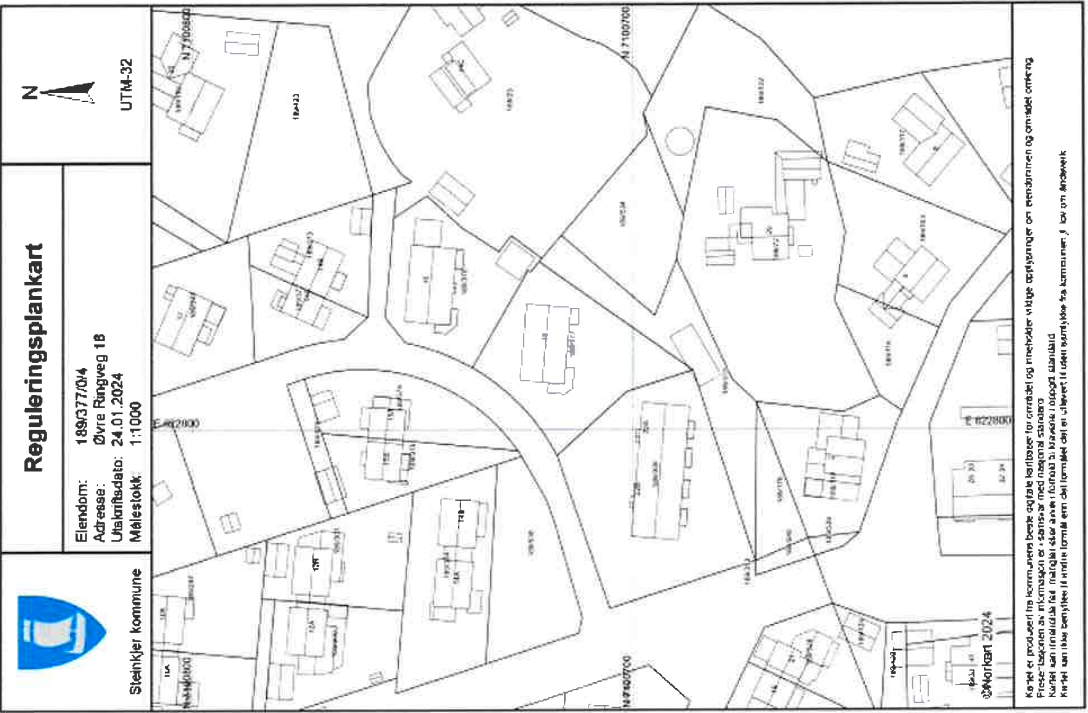
Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



Tegnforklaring	<i>Kommuneplan/Kommunedelenplan PBL 2002</i>  Angretningsgrense  Angretningsgrense - Særlig kulturmiljø  Båndlegging etter andre lover - nåværende  Detaljeringsgrense  Detaljeringsgrense - Reguleringsplan skal fortsette  Boligbebyggelse - nåværende  Friområde - nåværende  LNFR-areal - nåværende  Felles for Kommuneplan PBL 1985 og 2008  Planområde  Grense for arealformål
------------------------------	---



Ba2/1.

11 t g k r 1 f t

År 1955 den 6. oktober holdt Bygningsskudet møde.

Tilstede var samtlige medlemmer, undtagen distriktslege Iorok og

Odd Svendsen.

Diætriktsarkitekt P. Lingens var tilstede på mødet.

Elvor da

Sak 114/55.

Veør. firemannsbollig på tomtområdet øst for Tranavegen
(N/S Steinkjorbyen).

Prøma byggesmødeloe av 5.10.55 fra arkitekt H.Gilde
på vegne av A/S Steinkjerbygging vedr. oppførelse av fire-
mannsbolic på ovennevnte tomtområde.

Bygningsrens grundvandsniveau er 151 m2 og største højde af utvædsningsvandsniveau er 9,5 m. (til bygningsrens). Det skal derfor i forbindelse med bygningen af bygningen til dispensation fra bygningslovens § 111 og § 111,3. Indtil det er det givet dispensation for 4 etage bygningstype (Tromsøvejen 24) på 3. etage af bygningen, og bygningens størrelse vil sættes af denne dispensation også vil gælde disse bygningsregler vedrørende:

W. Carl Davidson - Oklahoma

1. Oversigt over dispensasjon for bygningelovene § 114,1 og § 114,3 henvises til bygningsskrets vedtak av 3.3.54 og dispensations skriv av 7.4.54, hvorin meddeles at dispensasjonen er tatt for bygn. på tomten Tranevegen nr. 2-4, som er av stene type som dette bygn.

Når det gjelder innrangspartiet (utvendig trepp) på by-
get, tas forbehold om dette, inntil byrådet er utstukket
i marken.

Kennar S. Alward (s.)
 Agny Holan (s.)
 Wolf Berg (s.)

Andr. Stoff (a.) Sven Löve (a.)

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА»

Queda Triabala

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
ETENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 1892/84
OR/tv

Bal/mh.
Jnr. 128/57-B.

A/S Steinkjerbygg,
S.t.o. i. d. k. i. s. i.

Bygg på tomtene Øvre Ringveg nr. 16 og nr. 18.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattester for ovennevnte byggesk.

Av mangler vil en påpeke følgende:

a. i begge hus må trevegg ved feierlukene i kjeller besleses.

b. rørstus i vannens leilighet i 1. etasje Øvre Ringveg nr. 16 må innpusses.

Disse mangler må være rettet innen 1. mars 1957.

Videre vil en påpeke lekkasje eller vanngjennomslag ved samtlige pipor på loft. Hva årsaken er, er vanskelig å anse, men en mener at foruten steinens kvalitet kan være årsak, bør også pipebeslagene ettersees.

Bygningsjeff i Steinkjer den 6. februar 1957.

Pinar S. Selgaard.

Ulf Larsen
Øvre Ringveg 18
7700 Steinkjer

Fasadeendring (vinduskifting).

Søknad datert 2.4.84 er mottatt.

Byggemeldingen godkjennes.

Saken refereres i bygningsråd 12. juni.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid." Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 23. mai 1984

U. R.
Ulf Rossen
bygn.-sjef



J.NR. 3695/84
JTE/tv

Bjørn Peckel, Øvre Ringveg 16, Steinkjer
Ulf Larsen, Øvre Ringveg 18, Steinkjer

And. ferdigattest fasadeendring m.m. på Øvre Ringveg 16 og 18 i Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 8.10.84.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

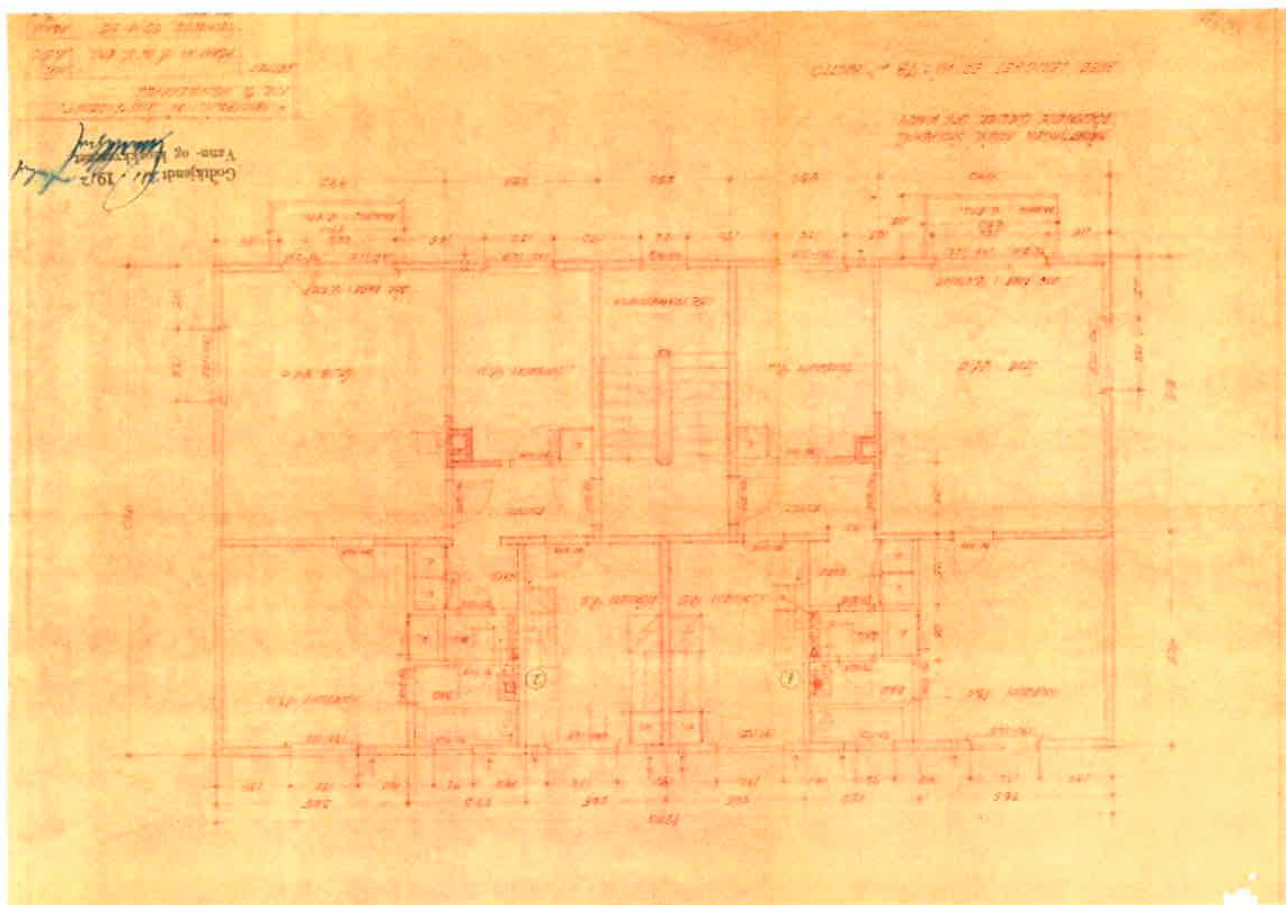
Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

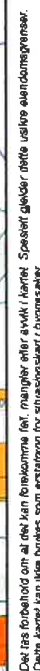
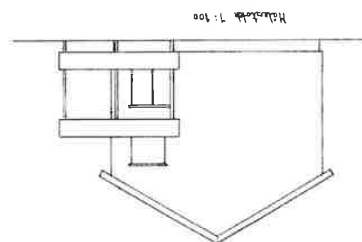
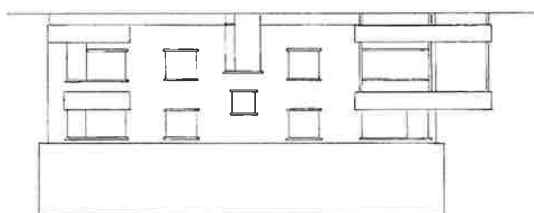
Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 10. oktober 1984

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontt.







Attestert kopi av dok.nr. 1997/1825/68
Uttrentet 2024-02-28 10:48

Side 1 av 2

STEINKJER KOMMUNE

09.01.97

TILLEGG

Nårværende feste kontrakt for Øvre Ringv. 18 gis følgende tilleggs:

1. Festetiden forlenges med 40 år fra 01.01.96.
2. Festeavgiften settes til kr. 971,- pr. år, beregnet etter en grunnpris på kr. 12,- pr. m² og 8% rente.
3. Festeavgiften blir ved utløpet av hver 10-årsperiode av festetiden å regulere opp eller ned overensstemmende med endringene i det alminnelige rente- og prisnivå og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å avgjøre slike saker skal avgjørelsen - om enighet om reguleringen ikke oppnås - treffes ved voldgift.



Dok. 1825 Inngitt 09.01.97 EDB 08
STATENS KARTVERK/FESTEBOK

Steinkjer, 10.01.96

Som grunneier:

STEINKJER KOMMUNE

W. H. H. H.

Som fester:

*For Øvre Ringv. 18
Øvre Anne Brætt
Wendy Lynne Rian
Anne Brætt
Wendy Rian*

RETT KOPPI BEKREFTES

Ing. J. Dehli

ADVOKAT
INGER J. DEHLI
7701 STEINKJER

RETT KOPPI BEKREFTES
Anne Brætt Rian

Steinkjer

Nr. 39.

Steinkjer kommune

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husholdning
som bankens bilag nr. 21.

484 10/13-1986

Øvre Ringv. 18

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegete

Steinkjer kommune v/Steinkjer Eiendomsstyre

ført

sonstige eiendommen

midlertidig nr. "Skjøttejorden" nr. 18

Eiendommens navn (ev. veienavn og nr) gnr, bnr, skjøttemark eller gårdnavn og nr.

Steinkjer

kommune

Hord-Tyngdølaf

fylke

fester herved bort til

A/S Steinkjerbygge

ført

en hustomt stor loll, 3 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Tomtes form og størrelse forøvrig framgår av vedheftede skisse.

Festeavgiften.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 151,70, kronet etterhundrefemti og 70/100

beregnet etter - % om året av en tomtverdi kr. -

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert år 1ste januar

og 1ste juli

3) Feste kontrakt kan måles (forsettes med stempelmerke).

Når feste kontrakt sendes til tinglysing må:

a. avskrift av kontrakt med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes.

b. tinglysing dommeren anmodes om å påføre kontraktens nummerering om bedømt (engstelske).

c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsskatt, attestavgift og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder ~~gjælden~~ ^{gjælden} pantrett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal ~~gjælden~~ ^{gjælden} til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallet avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er ~~gjælden~~ ^{gjælden} berettiget til uten søknad å innbringe den forfalte avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 40 år.

Eter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løpsstiden med fradrag for verdikjøp som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke ~~gjælden~~ ^{gjælden} vil forlange feste-kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdikjøpingen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

I tilfelle av tvangs salg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det huler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det huler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe, selv om korrekt festedid er avtalt.
- Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedidighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

I innbyggeingen betaler festeren forskuddsvis en rang for alle et års feste kr. 151,70.

Steinkjer kommune forbeholder seg retning i henhold til bygningslovens §§ 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

"Festekontrakten blir i ramme opp eller med etter utløpet av 20 år overensstemmende med det på den tid gjeldende rentenivå og med medregning av vedkommende offentlig myndighet på den tid regulerings avtar." Dermed ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelse treffe ved voldgift.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfettingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og registrering av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttredelsen.

Denne kontrakt tretr i kraft 1. januar 1955.

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

Denne kontrakt er utført i to eksemplarer, som ~~gjælden~~ ^{gjælden} og festeren hver har ett av.

TOT KONGRUPEN
SOM EIGENDOMMER

Som fester:

Steinkjer den 8. mars 1955.

STEINKJER EIENDOMMER

Steinkjer den 9. mars 1955

STEINKJER EIENDOMMER

Steinkjer den 9. mars 1955

STEINKJER EIENDOMMER

Herved bekreftes at ~~gjælden~~ ^{gjælden} har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

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

1. ~~gjælden~~ ^{gjælden}

2. ~~gjælden~~ ^{gjælden}

1. ~~gjælden~~ ^{gjælden}

2. ~~gjælden~~ ^{gjælden}



DAGBOKFØRT
150ES03 10269
SORENSKRIVEREN I
INDERØY

E_K_L_E_R_I_N_G

A/S Steinkjerbygg tilskjæter herved

BJERG RAMSTAD, f.nr. [REDACTED]

eiendommen Øvre Ringvæg 18 gnr. 189 bnr. 377 eierseksjon
nr. 4 i Steinkjer.

Kjøpesummen er kr 140.000,- -ettthundreogfirtitusen kroner-

Fra kjøpekontrakten hitsettes for tinglysing:

6. Kjøper er forpliktet til å tre inn som deltaker i det
stiftendes Samleie Øvre Ringvæg 18 gnr. 189 bnr. 377 i
Steinkjer.

7. Ved framtidig overdragelse av denne eierseksjon skal
ny seksjonsleder og leietaker godkjennes av de øvrige
samelere.

Steinkjer, den 24. november 1983

I styret for A/S Steinkjerbygg:

O. Strunstad (sign.)

Odd-Leiv Strunstad

Morten Koldaas (sign.)

Morten Koldaas

Jeg bekrefter herved at dette skjete er undertegnet av de
foran nevnte styremedlemmer i A/S Steinkjerbygg. Samtlige
er over 18 år.

Odd Wist (sign.)

Odd Wist
advokat

E_K_L_E_R_I_N_G

Undertegnede kjøper erklærer herved at mitt erverv av
eierseksjonen ikke er i strid med eierseksjonslovens
§ 10, 4. ledd som bestemmer: "Ingen kan erverve mer enn
2 seksjoner i sameiet. Arbeidsriver kan erverve flere
seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Steinkjer, den 24. november 1983

Bjerg Ramstad (sign.)

Bjerg Ramstad

DAGEOKFØRT
130KT86 09448
SORENSKRIVEREN I
INDERØY

E_K_L_E_R_I_N_G

Kjerne av eiendommen Øvre Ringv. 18 gnr. 189 bnr. 377
i Steinkjer gir herved eiendommen Brønnhaugv. 4 gnr. 189
bnr. 72 og 122 i Steinkjer vegrett over vår eiendom Øvre
Ringv. 18 gnr. 189 bnr. 377 i Steinkjer i henhold til
vedlagte kartakse datert 12. september 1983.

Eventuell opparbeidelse av adkomstvegen, vedlikehold
av denne inkl. snerydding er eierne av Øvre Ringv. 18
gnr. 189 bnr. 377 i Steinkjer uveidkomende.

Eierne av Øvre Ringv. 18 gnr. 189 bnr. 377 i Steinkjer
har intet å innvende mot at eiendommen Tranav. 16 gnr. 189
bnr. 308 i Steinkjer og leiere/eiere av garasjebygg på
kommunens eiendom ved Tranav. 16 gnr. 189 bnr. 377 i Steinkjer
veg som adkomstveg.

Denne vegrett for Brønnhaugv. 4 gnr. 189 bnr. 72 og 122
i Steinkjer kan tinglyses som heftelse på eiendommen Øvre
Ringv. 18 gnr. 189 bnr. 377 i Steinkjer.

Steinkjer, den 24. august 1986

Gunn Strungstad Kjellmo

Wif Larsen

Pjerg Ramstad

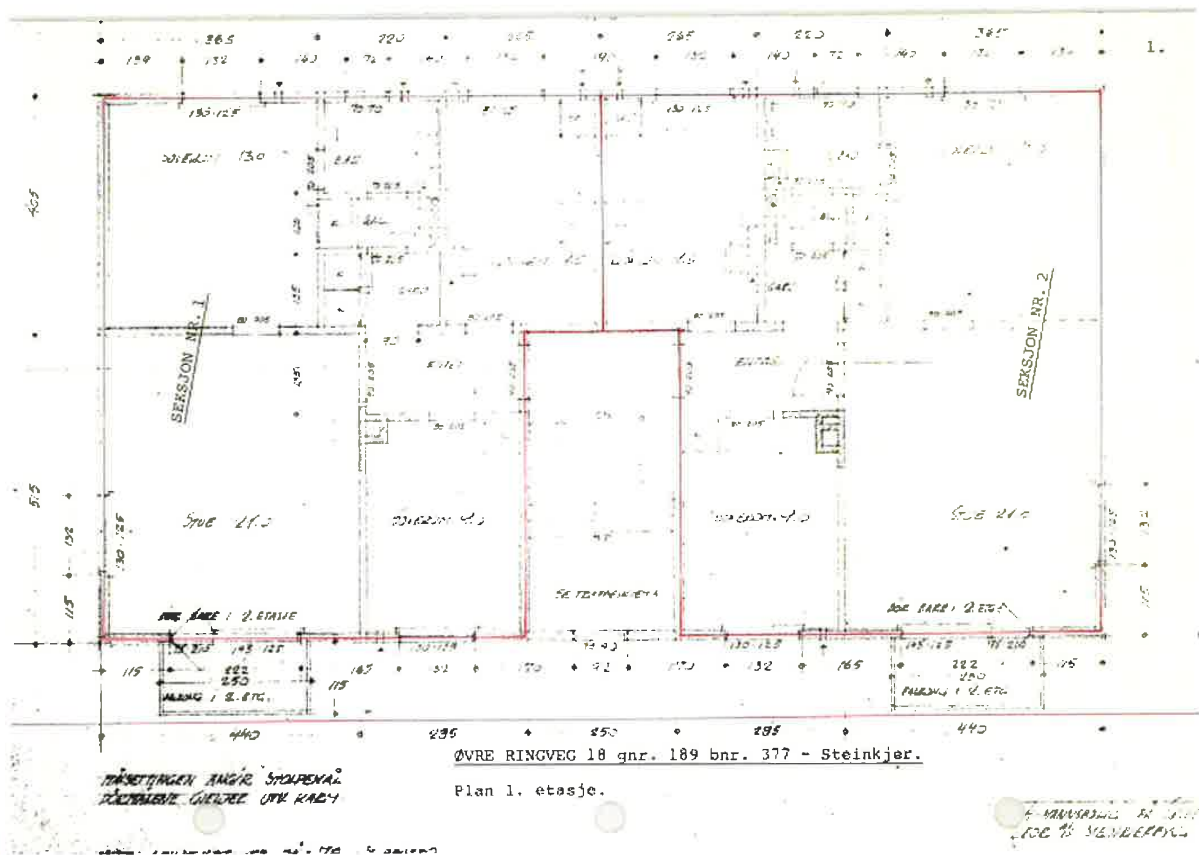
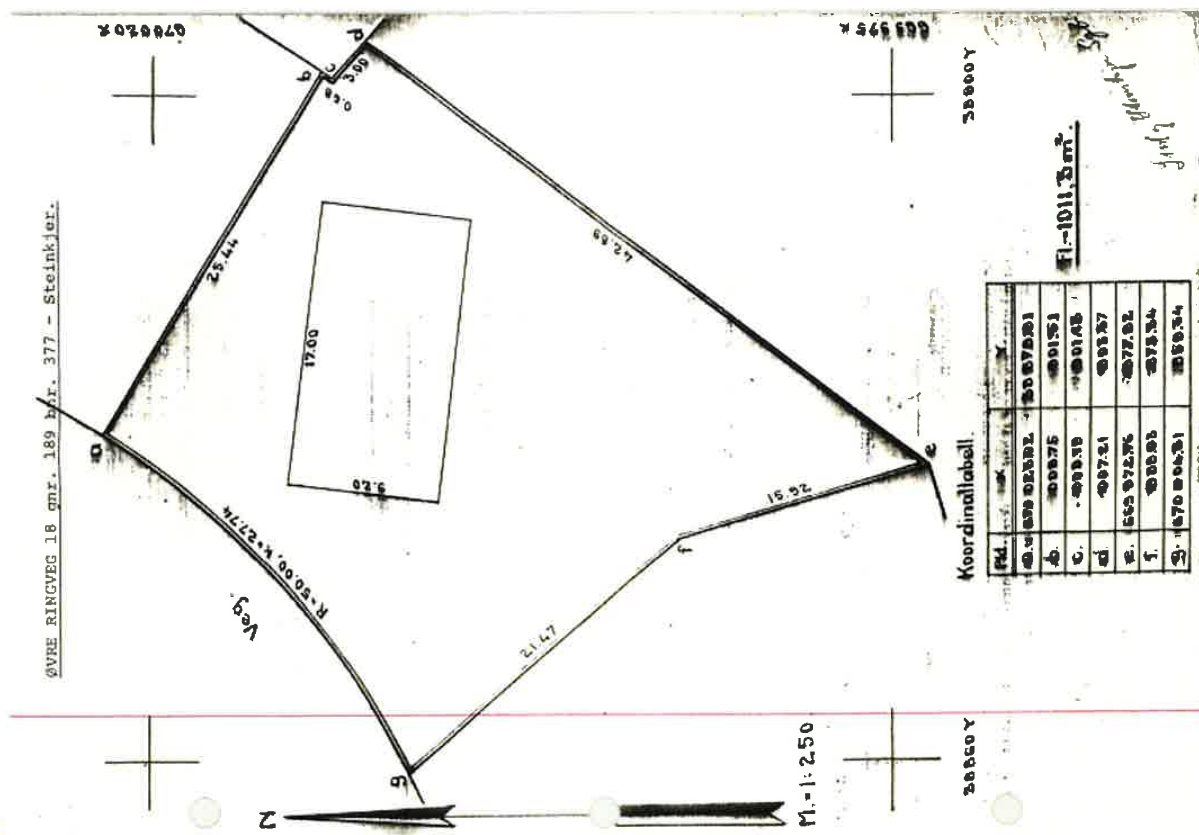
Bernt Skatland

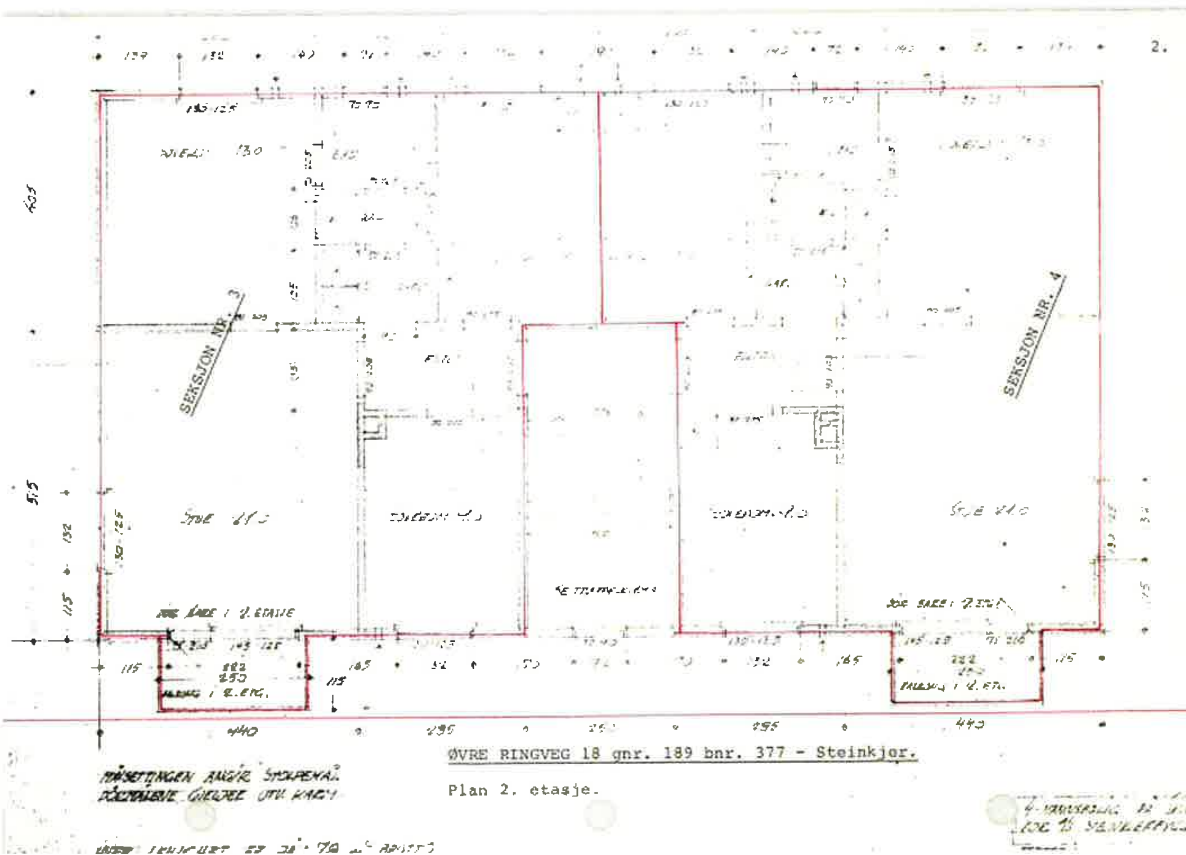
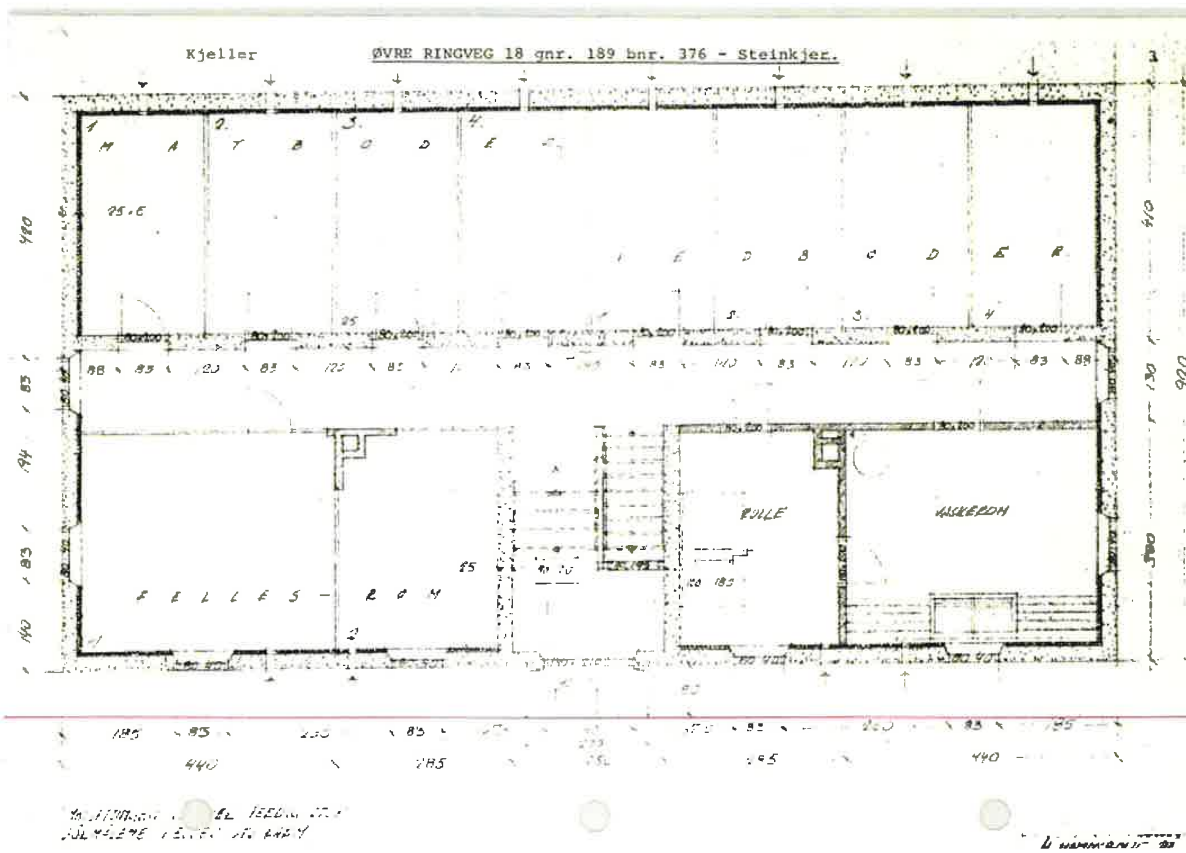
Wif Halås

Det attesteres at Tove Hallå
har underskrevet denne erklæring:

Det attesteres herved at Gunn Strungstad Kjellmo,
Wif Larsen, Pjerg Ramstad og Bernt Skatland
har underskrevet denne erklæring:

Tore Strungstad
Wif Skatland





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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON NR.4	Beregnet areal	0
Etablert dato	28.11.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	189/377, 189/377/0/1, 189/377/0/2, 189/377/0/3, 189/377/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	189/377, 189/377/0/1, 189/377/0/2, 189/377/0/3, 189/377/0/4
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Seksjonering	28.11.1983			189/377, 189/377/0/4
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Fester (F) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	
NYGÅRD MARTIN MULSTAD F020402*****	Framfester (F1) 1/2	Øvre Ringveg 18 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
NØRVE AURORA M WILBERG F301204*****	Framfester (F1) 1/2	Øvre Ringveg 18 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Ringveg 18	H0202	189/377/0/4	72	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Øvre Ringveg 18

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184974681		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184974681: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	288
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	288
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

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 18	H0202	189/377/0/4	72	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	144	0	144	0	0	0
H01	2	144	0	144	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 189/377

Bruksnavn	ØVRE RINGVEG 18	Beregnet areal	1010.4
Etablert dato	08.03.1956	Historisk oppgitt areal	1011,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

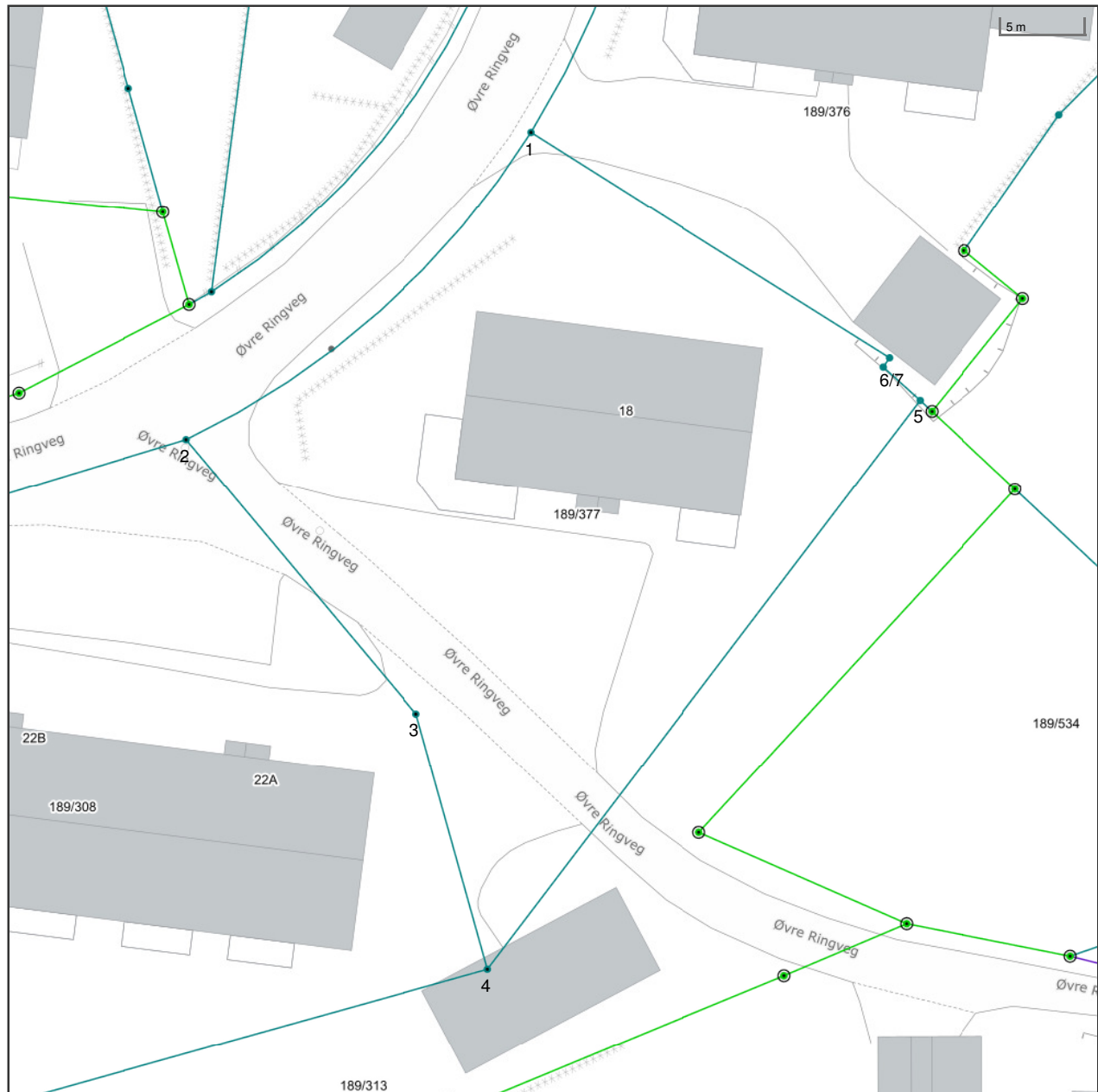
- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100713.51	622815.9	0	Ja	1010.4	



Eiendomskart for eiendom 5006 - 189/377//4



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 010,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7100713,51	Øst	622815,9
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7100736,48	622814,09	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,43			
2	7100717,23	622794,13	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,10	50,14		
3	7100701,34	622808,56	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,46			
4	7100686,2	622813,45	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,91			
5	7100721,32	622838,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	42,88			
6	7100723,23	622835,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,98			
7	7100723,8	622836,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	0,67			

Nabolagsprofil

Øvre Ringveg 18 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	11 min 0.9 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	18 min 1.6 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	16 min
Steinkjersannan 6	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

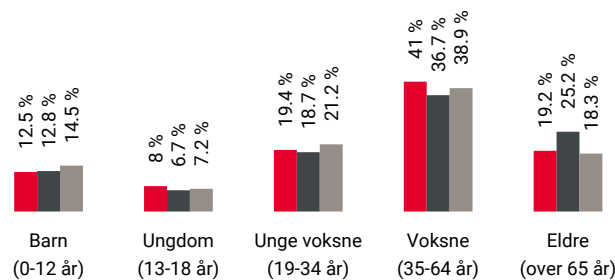
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	1 min 0.1 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	12 min 0.7 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	13 min 0.8 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	14 min	🚶
Fotball, friidrett	1.1 km	
🚴 Motus Treningssenter	17 min	🚶
🚴 3T-Steinkjer	18 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

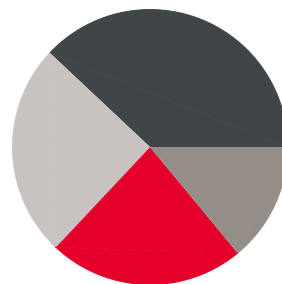
22 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



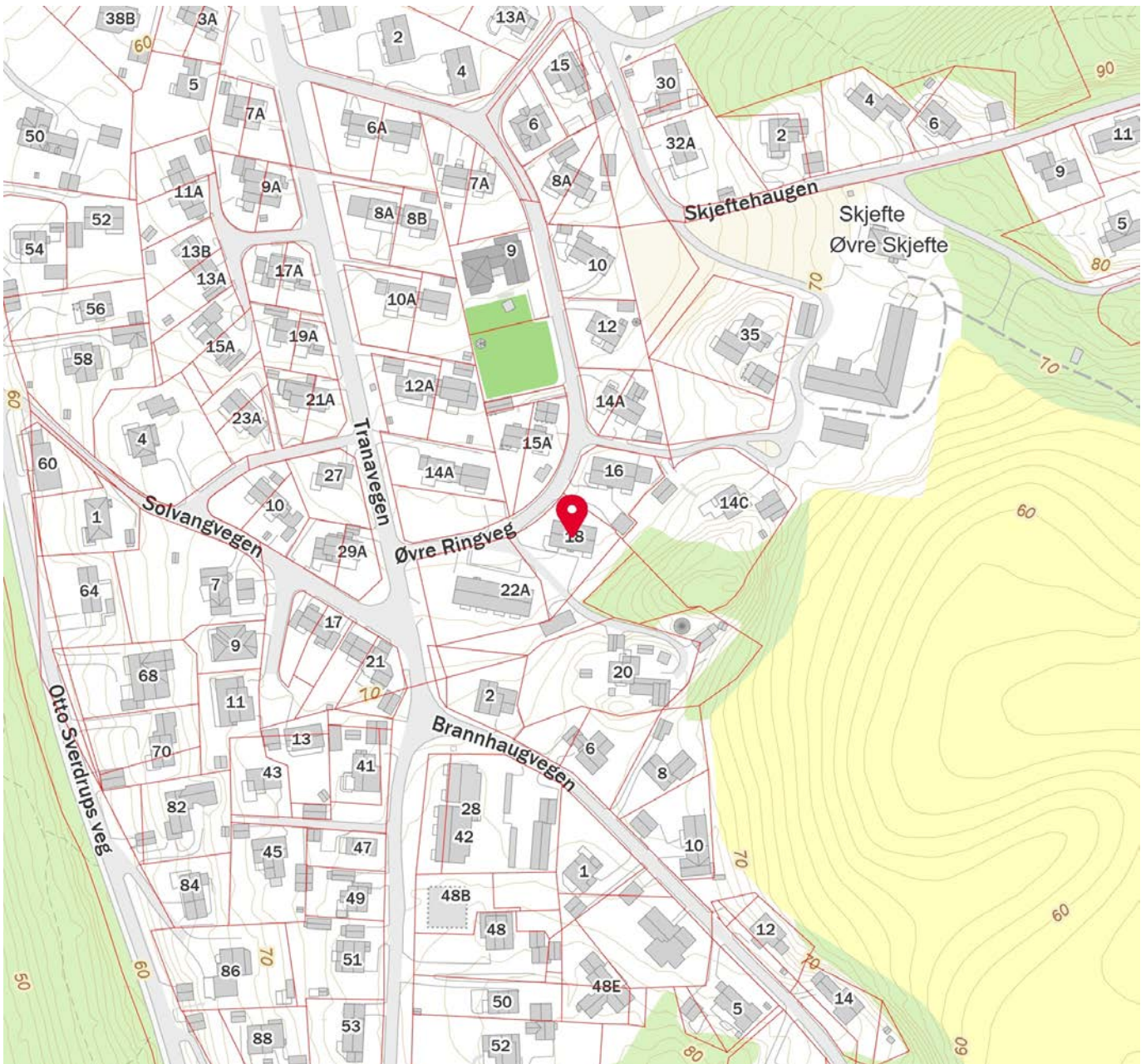
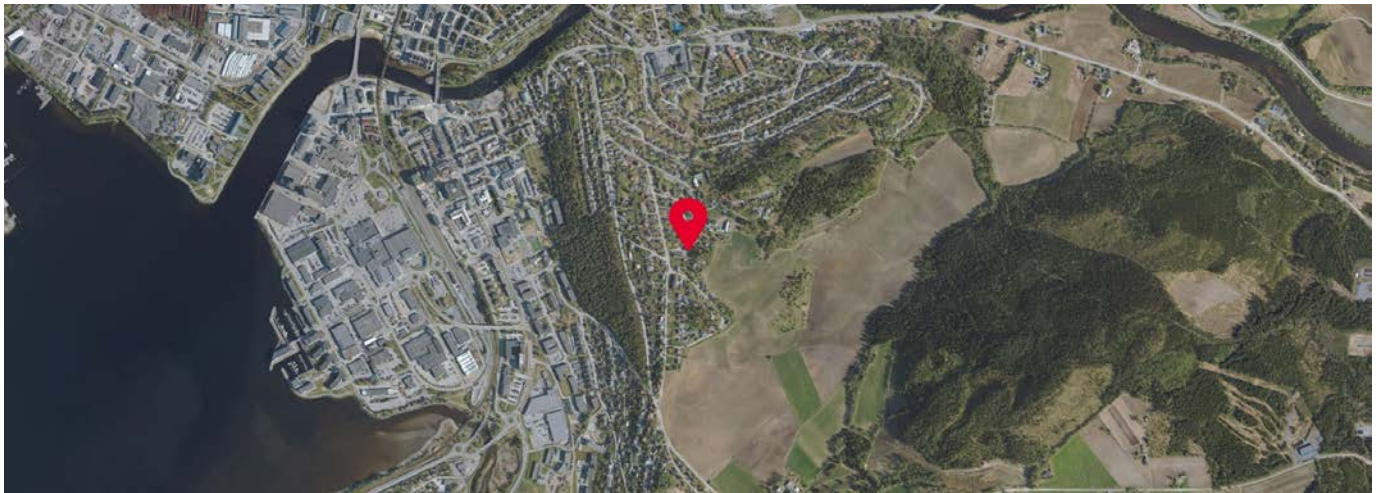
0%

53%

■ Håkkadalen/Furuskogen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Ringveg 18
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre