



aktiv.

Steinvegen 37, 7716 STEINKJER

Familiebolig nært sentrum og skoler. 5 soverom I 2 bad I Skjermet beliggenhet I Romslig garasje I Rikelig med bodplass



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 198,-
Selger: Arild Juan Halsan Liff

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 258/283 kvm
Tomtstr.: 619.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 449
Oppdragsnr.: 1708250208

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Steinvegen 37.

Stor familiebolig over 3 plan med fin og barnevennlig beliggenhet på Reina, like ved Skjefte. Endetomt som grenser til friområder. Umiddelbar nærhet til populære turområder som Oftenåsen og Raudåsen. Gangavstand til sentrum.

Egen inngang i sokkel, mulighet for å legge til rette for hybler/utleiedel.

Verdt å merke seg:

5 romslige soverom.
Garasje som tilknyttes med takoverbygg og bodplass mot boligen.
2 bad. Eget vaskerom. Sportsbod og lagringsboder.
Uteområder belagt med plattning. Skjermet og uten nevneverdig innsyn.
Ingen gjennomgangstrafikk.
Vestvendt veranda.
Mulighet for rask overtagelse

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	76
Energiattest	79
Nabolagsprofil	85
Tinglyst festekontrakt	88
Tegninger mottatt fra kommunen	90
Vedtak fra kommunen	94
Kommunale avgifter	97
Grunnkart	98
Planopplysninger	99
Reguleringsbestemmelser	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 283 m²

TBA: 98 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 108 m²

1. etasje

BRA-i: 113 m²

2. etasje

BRA-i: 37 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

28 m²

1. etasje

70 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

619.9 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier: Anne og Johan Kristian Mørkved

Bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 2.198,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034 (?)

Festekontrakten utløper 01.01.2093

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 01.01.2093. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Det er pr. salgsoppgavedato ikke mottatt opplysninger vedrørende festeforholdet fra Steinkjer kommune pga. ferieavvikling. Oppgitt informasjon er hentet fra festekontrakt og kommunale avgifter da festeavgift betales til kommunen gjennom kommunale avgifter. Megler tar forbehold om endringer i opplysningene og oppgitt sum for festeavgift og ev. transportgebyr. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 198

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Guldbergaunet.

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

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Adkomst

Fra Ogndalsveien, via Svedjanveien forbi Bunnpris Guldbergaunet. Ta deretter til høyre og inn Steinvegen. Fortsett denne til veis ende og du har boligen på din høyre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 300 meter

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 400 meter

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.5 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.4 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 700 meter

Steinkjer vgs. 700 meter

2 nærbutikker ca. 300 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig

Taksert objekt er en bolig over 3 plan.

Boligen ble satt i perioden 1996-97.

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

Sperretak med saltakform, tekket med takstein.

Boligen fremstår i all hovedsak som fra byggeåret, uten vesentlige oppgraderinger.

Garasje

Garasjen har støpt gulv.

Veggkonstruksjon av bindingsverk, som er utvendig kledd med tømmermannskledning.

Taket er tekket med takstein.

Adkomst via en port og en dør.

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

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taket er tekket med takstein, opplyst fra byggeåret.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mose på tekking.

Enkelte takstein i gradrenne er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

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

Rens av mose.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Integrerte stigetrinn til pipe.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Sammenføyning mellom bolig og garasje danner en kilrenne, denne må jevnlig følges opp for og sikre rask avrenning. Evt. oppfylling av vann i denne øker faren for lekkasjer inn ved raft.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kledningen fremstår med behov for vedlikehold.

Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Værslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Vinduer - 2

Takvinduer fra hems, vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker og avskallinger i rammer rundt takvinduer. Ved fuktsøk rundt takvindu ble det ikke registrert utslag.

Videre er det fuktmerker ned langs panelveggen under takvinduet.

Avskalling på karmer.

I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner, det må påregnes vedlikehold av vinduer.

Dører

Utadslående ytterdør fra vindfang, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

To stykk utadslående ytterdører fra sokkel, dørene er uten glass.

Utadslående balkongdør, uten glass fra et soverom i 1. etasje.

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har normale brukslitasjer tatt alder i betrakning, noe hakk og sår.

Liten skade i pakning på heve/ skyvedør.

Oppfliset finer på balkongdør og avskallinger på ytterdør i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Dør fra bod i sokkel trenger mindre justering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverk av trevirke.

Plassbygd trapper.

Treplattinger med spaltegulv av terrassebord lagt på terreng ved øvre side og langs sokkel.

Vurdering av avvik:

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

Slitasjer på terrassegulv.

Åpninger mellom opptrinn på trapp er over gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold.

Innvendig

Overflater

Gulv: Parkett, lakkert tregulv, flis, betong og belegg.

Vegger: Panel, strie, malt panel, flis og malte plater.

Himlinger: Panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Overflater fra byggeåret, økende slitasje på parkettgulv.

En løs taklist på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

Største avvik målt på hemsene.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i sokkel.

Boligen har installert en vedovn på stue og i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmerker ved pipe i 1. etasje, ingen utslag ved fuktsøk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluke nære brennbart materiale, pålagt gipsplater.

Montere sotlukestein innenfor sotluke anbefales.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører tar i karm og terskel, videre tar enkelte dører i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dører.

1. etasje - kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass for komfyr og et kjøleskap.

Integrert oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og bruksslitasjer tatt alder i betrakning.

Noe sår og hakk.

Fuktmerker og slitasjer på bunnplate i oppvaskskroget.

Slitasje på parkettgulv, fuktmerker ved kjøleskap. Tørre måleverdier ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

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

Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Aggregat er plassert i et kott fra hems.

Videre er det naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/ service av anlegget.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Service må påregnes.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 194 liter og er fra 2019.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i en av bodene.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Alder tilsier at utvidet kontroll anbefales.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke

sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Dreneringen er fra byggeåret.

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

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

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utslag ved fuktsøk i sokkel, registrert fukt i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser, tiltak må påregnes som følge av registreringer i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca/lettklinker.

Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss/ sprekker.

Avskalling på mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Puss av mur/lokal utbedringer.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Innvendig bruk av utforede vegger.

Det er registrert oppforet gulv i deler av sokkel.

Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Støpt gulv, dels fritt eksponert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte overflater.

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

Piggmålinger med elektrode i utforet vegg mot terreng via påboret hull i bod viser verdier over 30 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke på høyt nivå.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Det er registrert pågående råte i bunnsvillen, samt lukt av fukt i dette området.

Brukt plast på innside vegg, dette sammen med utvendig terreng og grunnmursplast gir konstruksjonen lite mulighet for uttørking.

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

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

Tilstandsgrad settes iht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser, behov for tiltak må påregnes.

Økt fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sokkel - Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis/ panel og himling har panel.

Innredet med en servant, et gulvmontert wc og et dusjhjørne.

Avtrekk via lyre i himling, ingen tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Alder og byggemåte tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer.

Bruken og brukerfrekvensen har også betydning

Tett bunnterskel, sluk er avgrenset fra øvrig installasjoner. Lite fall på gulv mot sluk.

Panelvegger inn i våtsone, ikke egnet materiale.

Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Alder og registrering tilsier at badet må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sokkel - vaskerom

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er fra byggeåret.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med beleg, vegger har panel og himling har panel.

Innredet med hyller, en utslagsvask og uttak til vaskemaskin.

Avtrekk via lyre i himling, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk, ujevnt fallforhold med motfall på deler.

Lokalt fall rundt sluk og oppbrett av beleg under terskel.

Løst beleg rundt sluk, samt i oppbrett av hjørnet mot badet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Estimat hensyntar ikke gulvvarme mm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. etasje - bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis/ panel og himling har malt panel.

Innredet med en servant, et gulvmontert wc og et dusjhjørne.

Avtrekk via lyre i himling, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Alder og byggemåte tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer. Bruken og brukerfrekvensen har også betydning Ikke tilstrekkelig fall mot sluk og overrenningshøyde på gulvet.

Motfall, laveste punkt ved wc og terskel.

Riss i flisfuger i dusj, svertesopp i silikonfuger.

Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv ved sluk.

Panelvegger inn i våtsoner, ikke egnet materiale.

Sjakt i gulv mot vaskerom, utett område.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Alder og registrering tilsier at badet må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Lovlighet

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 25.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Sokkel:

Gang, stue, bad, vaskerom to soverom og tre boder.

1. etasje:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Loft:

Soverom, hems og bod.

Standard

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40

år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 25.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Det er installert sentralstøvsuger i boligen.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd i boligen

Parkering

Det er parkering i enkel garasje samt på egen tomt

Diverse

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

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

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 22 467

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Årlig avgift feiing/branntilsyn kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 957 881

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 831 525

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 449 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:

5006/189/449:

12.09.1996 - Dokumentnr: 4815 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 1 097

Pant for forfalt festeavgift

20.01.1995 - Dokumentnr: 383 - Fstekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 58 888

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om reg. av leien.

Rett for festeren til framfeste av boligtomter.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1996 - Dokumentnr: 3060 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:444

01.01.2018 - Dokumentnr: 134967 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:449

01.01.2020 - Dokumentnr: 1109439 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:449

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 04.06.1997. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Utenomhusarbeid gjenstår.

Inngangstrapp er provisorisk.

Beslag under terskel for inngangsdør mangler.

Div. innredningsarbeid gjenstår (vindu mellom gang og stue, parkett på gulv)

Luftetter på tak mangler.

Bad: Klessjakt til kjellervaskerom gjenstår.

Verandarekkverk mangler enkelte steder; verandadør skal holdes avstengt inntil rekkverk er montert.

Trapp til 2. etasje er ikke ferdig montert.

Det skal være håndlist på veggen i trapp.

Brannslukningsutstyr skal monteres før innflytting som forutsatt i byggetillatelsen av 13.09.1997.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.1997.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser fir Skjeftelia datert 21.02.1996 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 000 Tilretteleggingsgebyr (ord. kr 15 000,-)
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf (Ca. 6 000,- hvis drone ønskes)
- 17 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 103 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

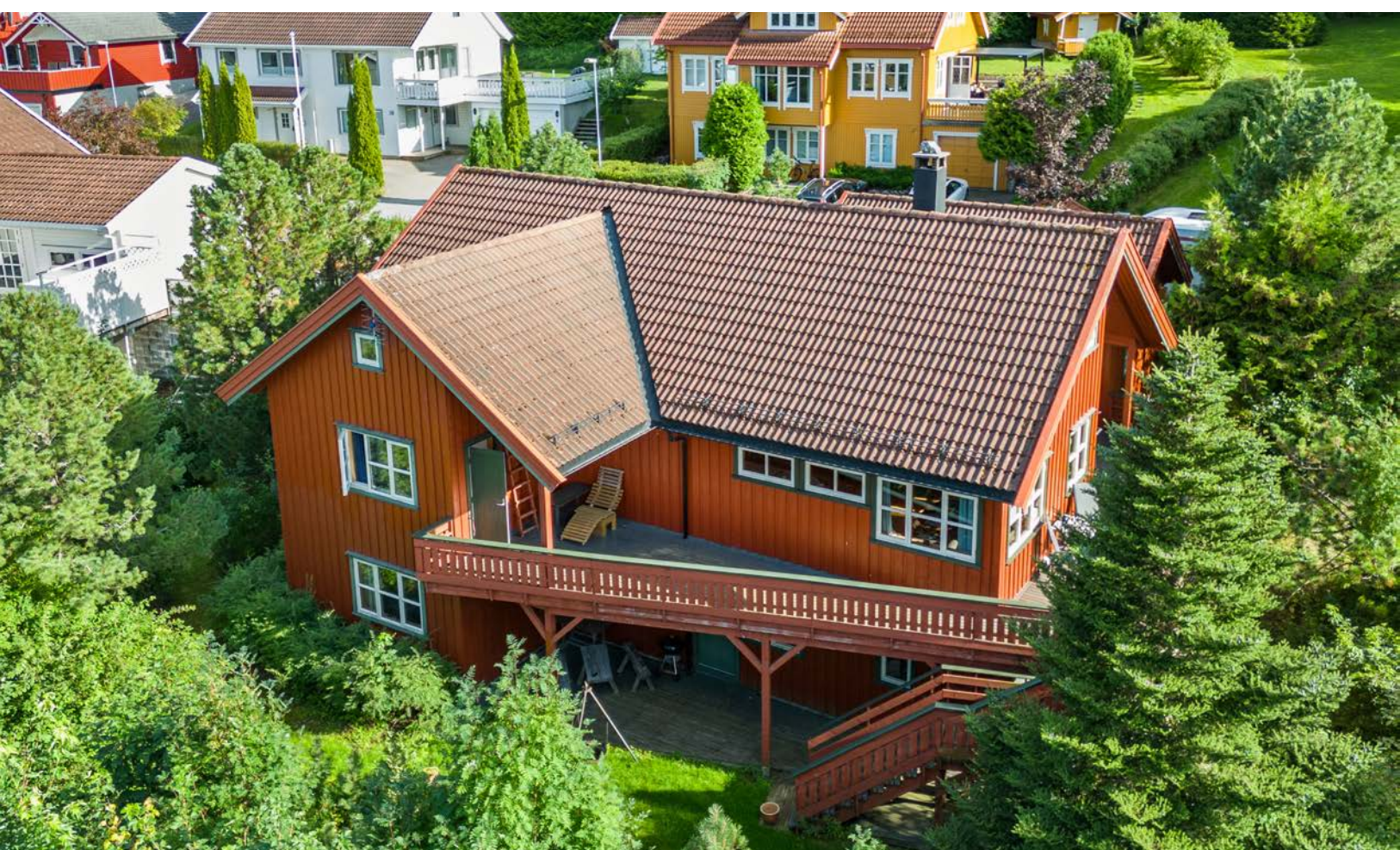
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

19.08.2025





















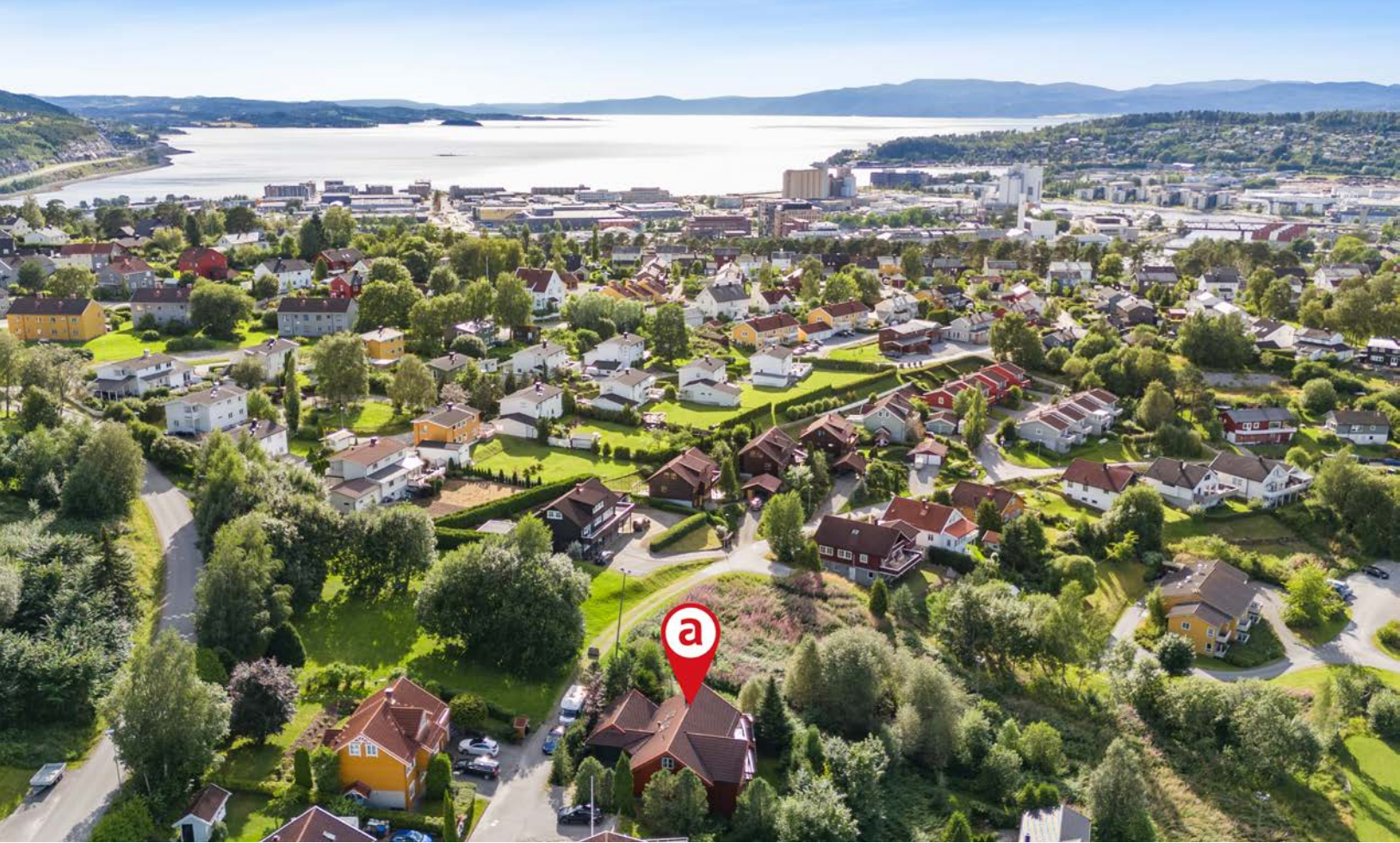














Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

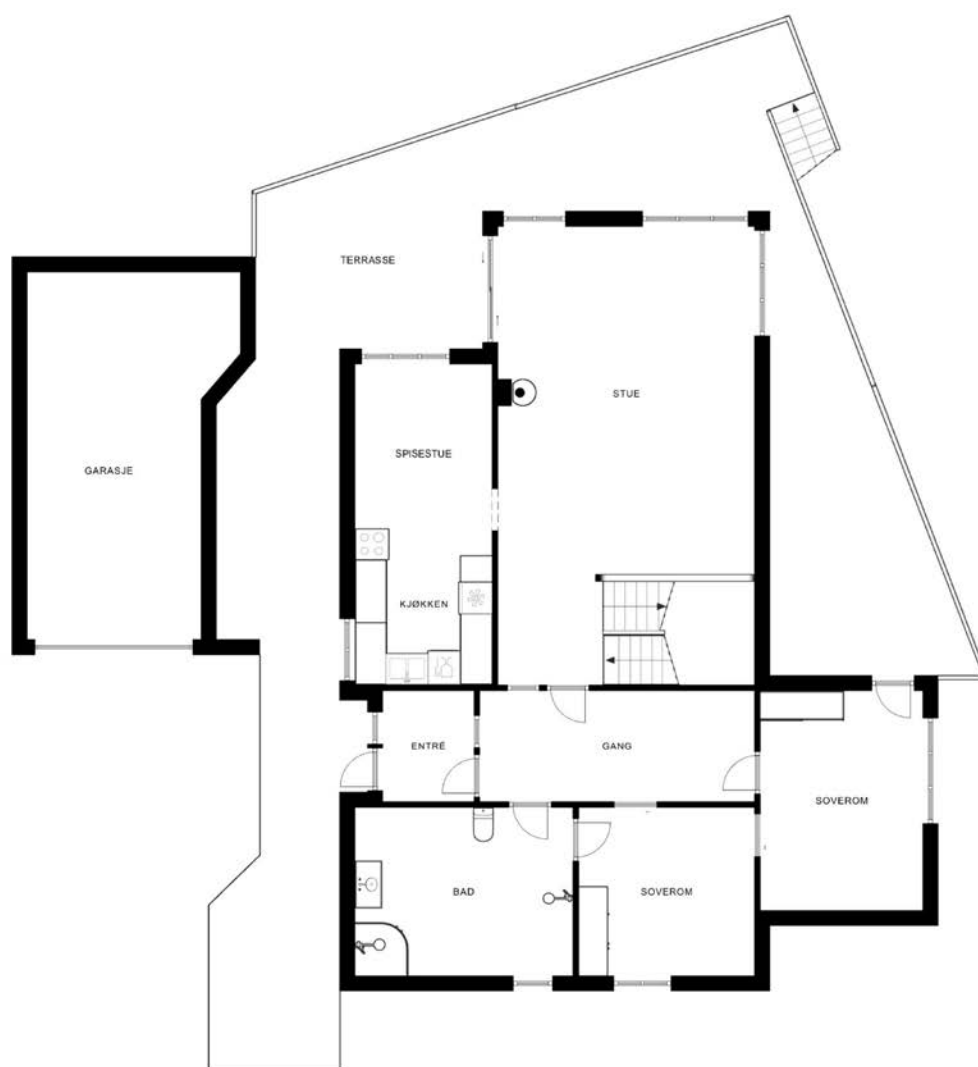


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

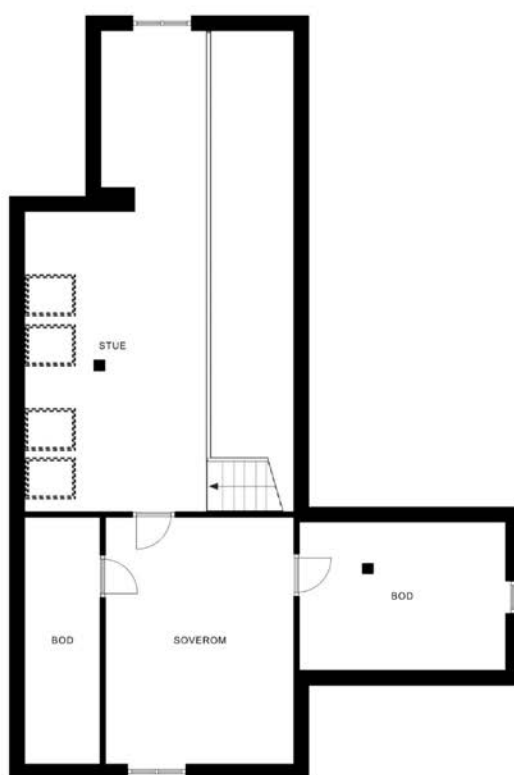


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Steinvegen 37, 7716 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 189, bnr. 449

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 20346-1612

Referansenummer: SC2006

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel og en hems.
Boligen ble satt i perioden 1996-97.
Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Sperretak med saltakform, tekket med takstein.

Boligen fremstår i all hovedsak som fra byggeåret, uten vesentlige oppgraderinger.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1996

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

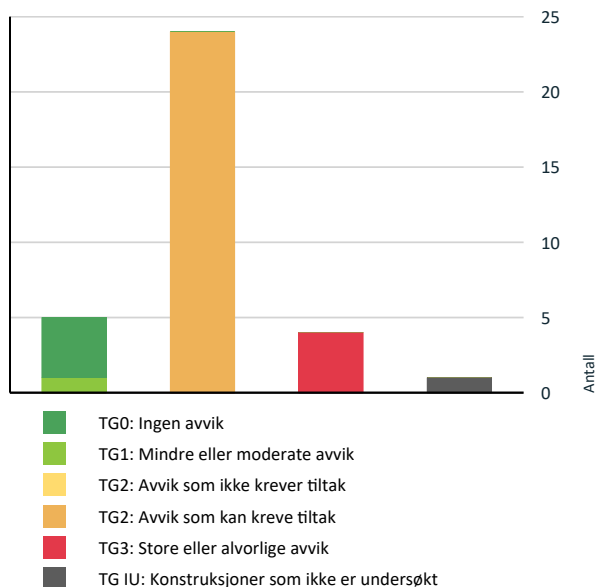
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

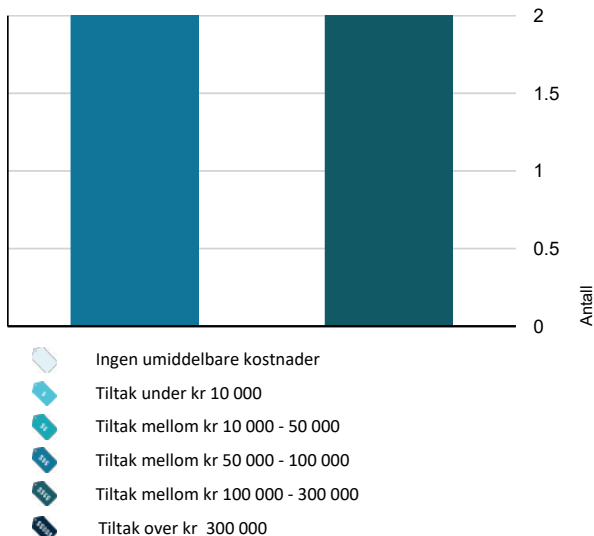
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1996

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein, opplyst fra byggeåret.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mose på tekking.

Enkelte takstein i gradrenne er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

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

Rens av mose.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Integrerte stigetrinn til pipe.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Sammenføyning mellom bolig og garasje danner en kilrenne, denne må jevnlig følges opp for og sikre rask avrenning. Evt. oppfylling av vann i denne øker faren for lekkasjer inn ved raft.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Det vil bli noe luft sirkulasjon inn mellom på og underbord.

Noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kledningen fremstår med behov for vedlikehold.
Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er i all hovedsak en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Luke i en knevegg, leder til kott med ventilasjonsaggregat, synlig plast og mineralull i yttertak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmen.

Værslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



Vinduer - 2

Takvinduer fra hems, vinduer er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker og avskallinger i rammer rundt takvinduer. Ved fuktsøk rundt takvindu ble det ikke registrert utslag.

Videre er det fuktmerker ned langs panelveggen under takvinduet.

Avskalling på karmer.

I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelse og vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner, det må påregnes vedlikehold av vinduer.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør fra vindfang, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

To stykk utadslående ytterdører fra sokkel, dørene er uten glass.

Utadslående balkongdør, uten glass fra et soverom i 1. etasje.

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har normale brukslitasjer tatt alder i betrakning, noe hakk og sår.

Liten skade i pakning på heve/ skyvedør.

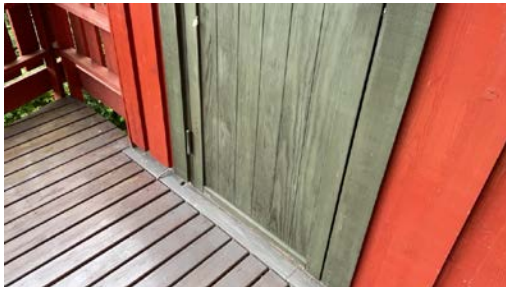
Oppfliset finer på balkongdør og avskallinger på ytterdør i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Dør fra bod i sokkel trenger mindre justering.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverk av trevirke.

Plassbygd trapper.

Treplattinger med spaltegulv av terrassebord lagt på terreng ved øvre side og langs sokkel.

Vurdering av avvik:

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

Slitasjer på terrassegulv.

Åpninger mellom opptrinn på trapp er over gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, lakkert tregulv, flis, betong og belegg.
Vegger: Panel, strie, malt panel, flis og malte plater.
Himlinger: Panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.
Overflater fra byggeåret, økende slitasje på parkettgulv.
En løs taklist på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.
Lokale utbedringer.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Bemerkes om at det er utført tilfældige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.
Største avvik målt på hemsen.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.
Sotluke er plassert i sokkel.
Boligen har installert en vedovn på stue og i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmerker ved pipe i 1. etasje, ingen utslag ved fuktsøk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluke nære brennbart materiale, pålagt gipsplater.
Montere sotlukestein innenfor sotluke anbefales.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Innvendig bruk av utforede vegger.

Det er registrert oppforet gulv i deler av sokkel.

Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Støpt gulv, dels fritt eksponert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte overflater.

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

Piggmålinger med elektrode i utforet vegg mot terreng via påboret hull i bod viser verdier over 30 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke på høyt nivå.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Det er registrert pågående råte i bunnsvillen, samt lukt av fukt i dette området.

Brukt plast på innside vegg, dette sammen med utvendig terreng og grunnmursplast gir konstruksjonen lite mulighet for uttørring.

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

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

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser, behov for tiltak må påregnes.

Økt fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i bunnsvill

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører tar i karm og terskel, videre tar enkelte dører i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

SOKKEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er fra byggeåret.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis/ panel og himling har panel.
Innredet med en servant, et gulvmontert wc og et dusjhjørne.
Avtrekk via lyre i himling, ingen tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Alder og byggemåte tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer.
Bruken og brukerfrekvensen har også betydning
Tett bunnterskel, sluk er avgrenset fra øvrig installasjoner. Lite fall på gulv mot sluk.
Panelvegger inn i våtsone, ikke egnet materiale.
Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.
Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Alder og registrering tilsier at badet må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



SOKKEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet er fra byggeåret.
Rommet har gulv uten gulvvarme.
Gulv er belagt med beleg, vegger har panel og himling har panel.
Innredet med hyller, en utslagsvask og uttak til vaskemaskin.
Avtrekk via lyre i himling, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk, ujevnt fallforhold med motfall på deler.
Lokalt fall rundt sluk og oppbrett av belegget under terskel.
Løst belegget rundt sluk, samt i oppbrett av hjørnet mot badet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Estimat hensyntar ikke gulvvarme mm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKEL > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis/ panel og himling har malt panel.

Innredet med en servant, et gulvmontert wc og et dusjhjørne.

Avtrekk via lyre i himling, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Alder og byggemåte tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer. Bruken og brukerfrekvensen har også betydning

Ikke tilstrekkelig fall mot sluk og overrenningshøyde på gulvet.

Motfall, laveste punkt ved wc og terskel.

Riss i flisfuger i dusj, svertesopp i silikonfuger.

Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv ved sluk.

Panelvegger inn i våtsoner, ikke egnet materiale.

Sjakt i gulv mot vaskerom, utett område.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Alder og registrering tilsier at badet må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass for komfyr og et kjøleskap.
Integrert oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og bruksslitasjer tatt alder i betrakning.
Noe sår og hakk.
Fuktmerker og slitasjer på bunnplate i oppvaskskroget.
Slitasje på parkettgulv, fuktmerker ved kjøleskap. Tørre måleverdier ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Alder opp mot 30 år, ukjent/lav restlevetid. TG 1 settes som følge av enkel test ved befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i vaskerom, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerk om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Aggregat er plassert i et kott fra hems.

Videre er det naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll/ service av anlegget.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Service må påregnes.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 194 liter og er fra 2019.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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 en av bodene.
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?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der 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?

Tilstandsrapport

**Ja Alder tilsier at utvidet kontroll anbefales.
Ingen dokumentasjon foreligger.**

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret.

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

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

Det er observert bruk av grunnmursplatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utslag ved fuktsøk i sokkel, registrert fukt i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser, tiltak må påregnes som følge av registreringer i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca/lettklinker.

Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Mindre riss/ sprekker.
Avskalling på mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Puss av mur/lokal utbedringer.

TG 2 Terrenghold

Terrengholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

Vedlikehold

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

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

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv.

Veggkonstruksjon av bindingsverk, som er utvendig kledd med tømmermannskledning.

Taket er tekket med takstein.

Adkomst via en port og en dør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkel	108			108	28
1. Etasje	113			113	70
Loft	37			37	
SUM	258				98
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Gang, Stue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Vindfang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Loft	Soverom, Hems, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	221	37
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Sønn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	449		0	619.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Steinvegen 37

Hjemmelshaver

Johan Kristian og Anne Mørkved
Liff Einar Olav-GJELDER FRAMFESTE
Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Guldbergaunet.
Kort ved til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2025	Dødsbo- Ikke fylt ut	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.08.2025	Midlertidig brukstillatelse foreligger. Dato er kontroll av skjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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/SC2006>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250208	
Selger 1 navn	
Arild Juan Halsan Liff	
Gateadresse	
Steinvegen 37	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Einar Olav Liff
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arild Juan Halsan Liff
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250208

Tilleggs kommentar

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

Ingen av arvingene har bodd i boligen i voksen alder/nyere tid, men er informert om følgende, av den avdøde naboer/venner: 1.) Mus observert for noen år siden. Tiltak utført - ikke kjennskap til problemer etter tiltak. 2.) Observert flaggermus ved pipe for et par år siden. Tiltak utført - ikke registrert tilfeller av flaggermus etter dette.

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: 1708250208

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Juan Halsan Liff	2b6622e0fc101c73ffe070 Od668c2eb550daa939	05.08.2025 18:10:50 UTC	Signer authenticated by One time code

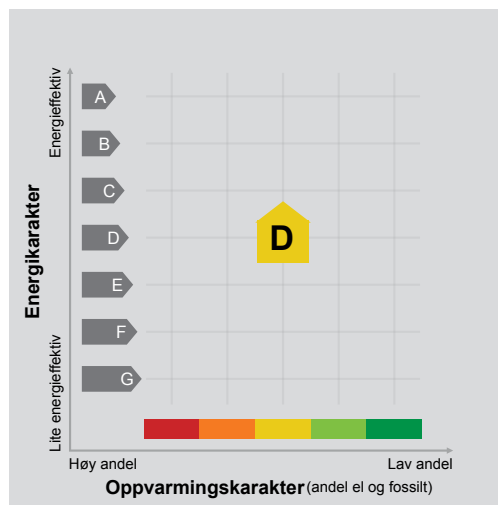
Document reference: 1708250208

- 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	Steinvegen 37
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	449
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18309858
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151412
Dato	05.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1997
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 258
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Nabolagsprofil

Steinvegen 37 - Nabolaget Svedjan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	6 min 0.4 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	16 min 1.4 km
Namsos lufthavn	1 t 11 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	14 min
Circle K Steinkjer	16 min

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

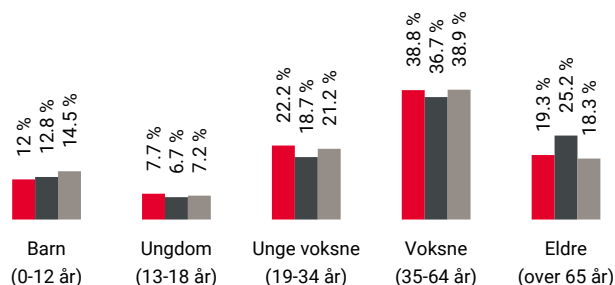
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.3 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 0.4 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	6 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	8 min	🚶
Fotball, friidrett	0.8 km	
🚴 3T-Steinkjer	16 min	🚶
🚴 Care Treningssenter Steinkjer	19 min	🚶

Boligmasse



73% enebolig
7% rekkehus
6% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

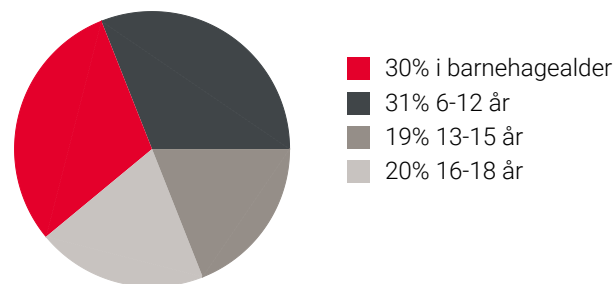
19 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



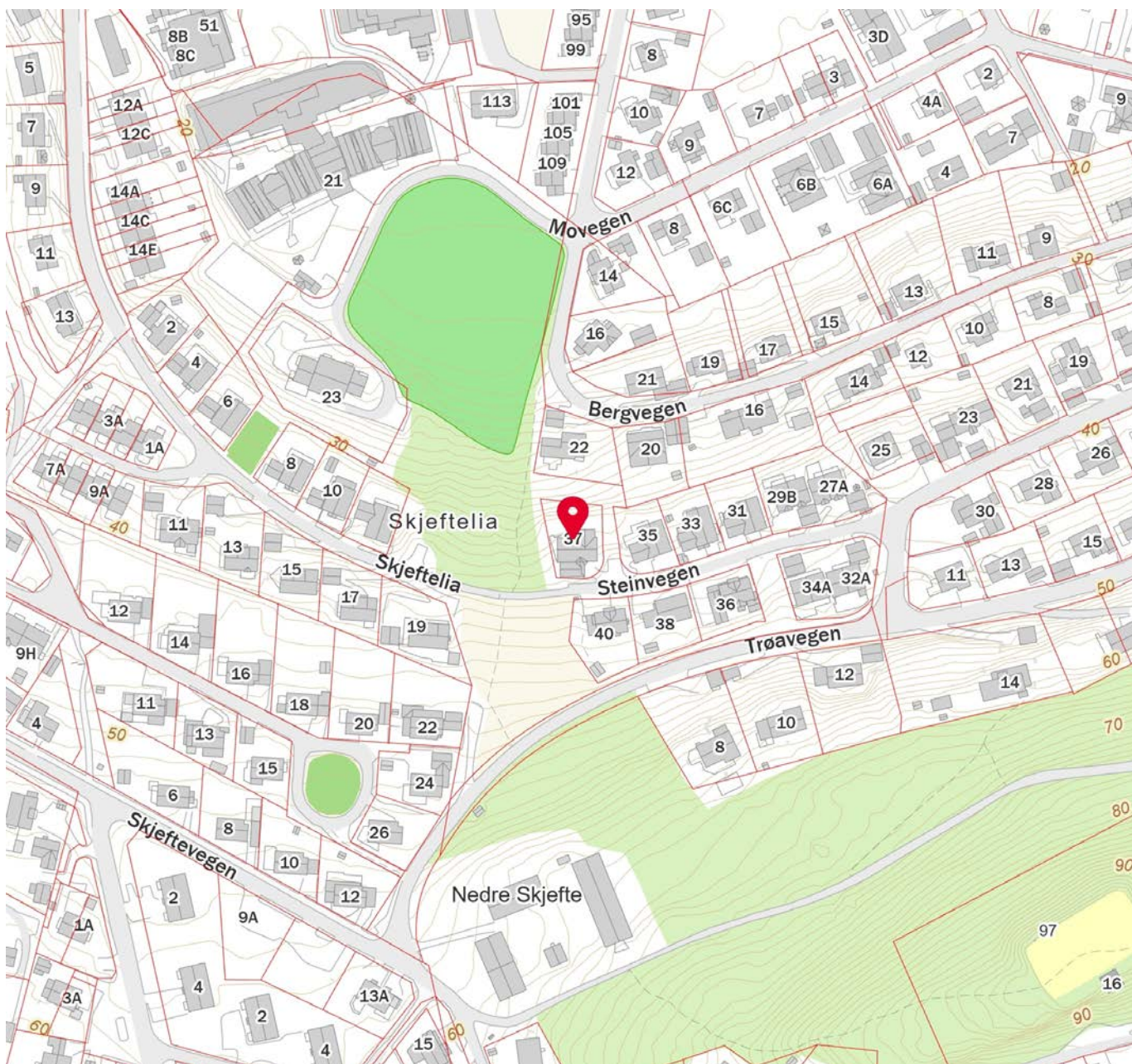
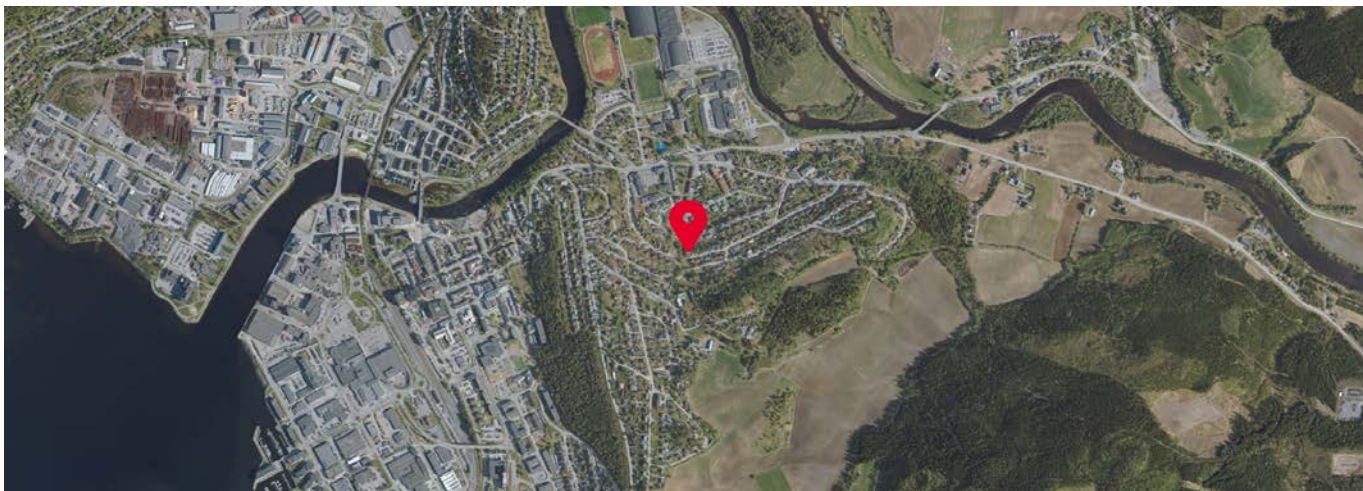
0%

49%

■ Svedjan
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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



05.40476

Returneres til:

 SPAREBANKEN MIDT-NORGE

STEINKJER

v/Bay

TINGLYST

1 2. 09. 96

INDERØY

SORENSKRIVEREMBEDE

Dagboknr.: *4815*

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr./kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Steinkjer	189	449		

Beskaffenhet: Hva skal grunnen brukes til?

☐ Bebyggd¹
☒ Ubebyggd
 ☒ Bolig-eiendom
 ☐ Fritids-eiendom
 ☐ Forretn./kontor
 ☐ Landbruk
 ☐ Off.vei
 ☐ Industri
 ☐ Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²	Navn	Ideell andel
.....	Steinkjer kommune.....	

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
<i>17.02.49</i> [redacted]	Einar Olav Liff.....	

4. Festeavgift pr. år	
Kr 1.097,- (kronerettusenogtittisju 00/100)	



Doknr: 4815 Tinglyst: 12.09.1996 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
99	01.01.94

6. Panterett for festeavgiften ³	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 1 års forfalt festeavgift.	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet. Bortfesteren skal også ha panterett for retten til framtidig avgift.	

7. Supplerende tekst ⁴	
- Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften etter 10 år, regnet fra 01.01.94, og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med bestemmelsene i lov om tomtefeste. Avgiften reguleres opp eller ned i samsvar med endringene i konsumprisindeksen i vedkommende periode. - I tillegg til festeavgift betaler fester innfestningssum kr 150.000,-, og det til enhver tid gjeldende administrasjonsgebyr, p.t. kr 55,- pr. år - Kommunen har rett til å legge ledninger for vann og kloakk over tomte uten erstatning til fester. - Den enkelte fester av tomt utskilt fra samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger over nærliggende tomt etter bygningsmyndighetens anvisning.	

1 Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.

2 Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

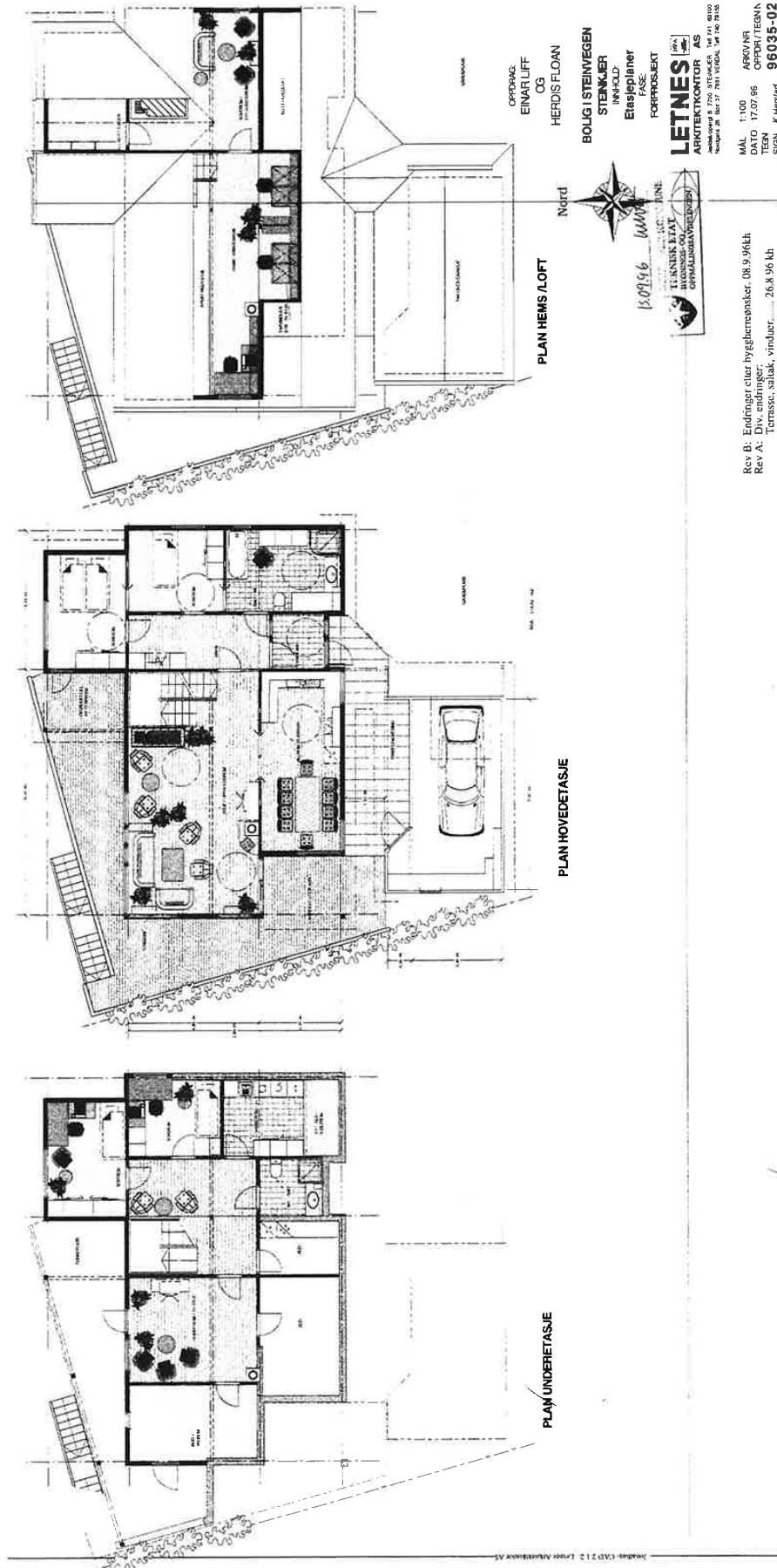
3 Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (§ 12).

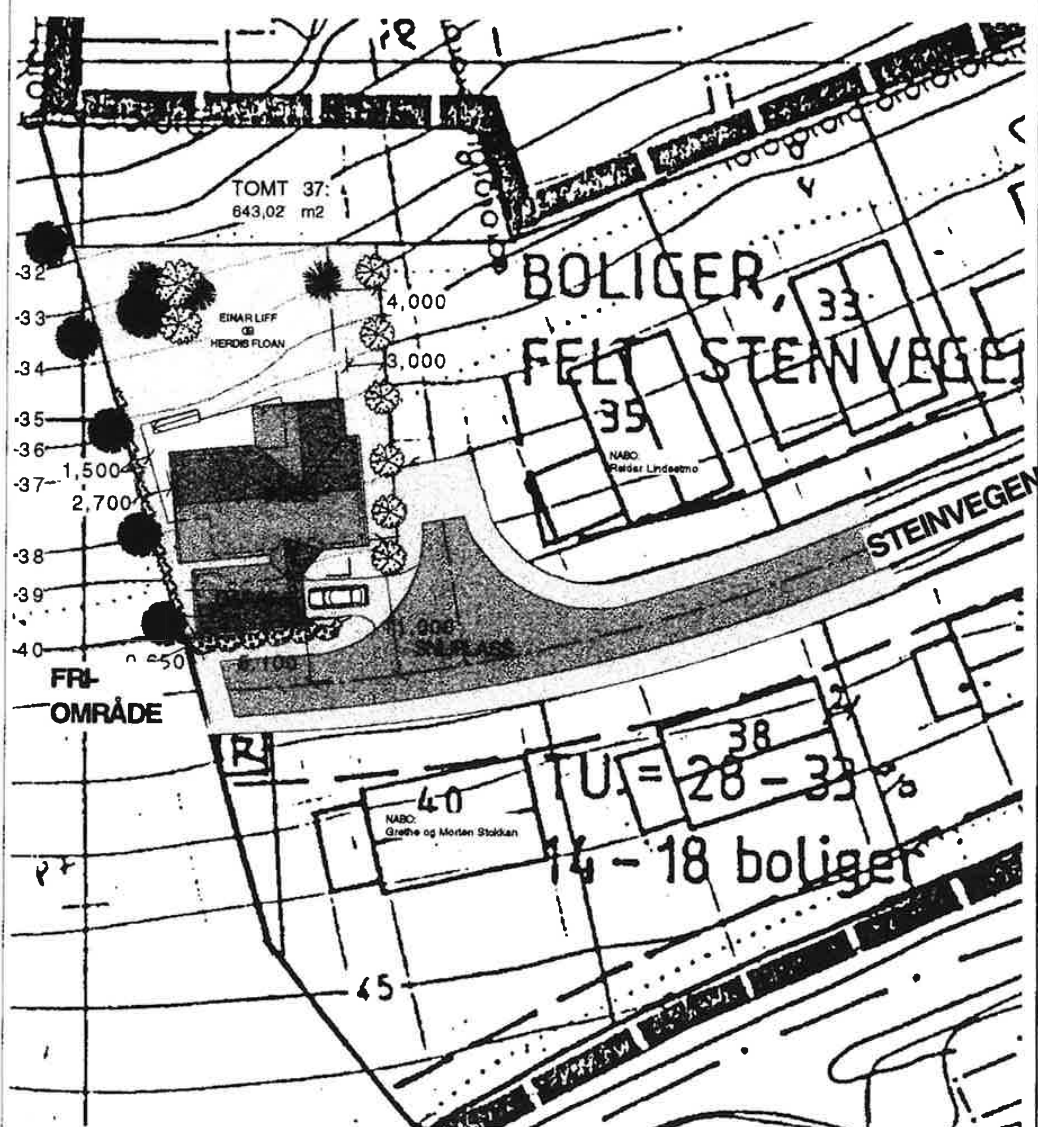
4 Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvær med: (sett X)	.X. Kartforretning/målebrev	Datert	
	... Attest etter delingslovens §2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	.X. Festeren har rett til å innløse tomten ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste, dersom grunneieren ikke vil forlenge festekontrakten på vilkår som på den tid er vanlig for tilsvarende festeforhold. I tilfelle partene ikke blir enig om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	... Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. Også framfesteretten kan pantsettes sammen med bygninger. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pantthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantehaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester.		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Jfr. Vedlegg til festekontrakt mellom partene.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato: Steinkjer,	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Steinkjer kommune	Kristian Wibe ordfører
Sted, dato: Steinkjer	STEINKJER KOMMUNE 30.8.96
Festers underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Einar O. Liff	EINAR OLAV LIFF





Nord

1309.96

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG
OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

Jætklippvegt 8 7700 STEINKJER Tøll 741 63100
Nordgate 28 Box 37 7651 VERDAL Tøll 740 79155

OPPDRAO:
EINAR LIFF
OG
HERDIS FLOAN

**BOLIG I STEINVEGEN
STEINKJER**

INNHOLO:
Situasjonsplan
FASE:
FORPROSJEKT

Rev. B, Justert husplassering etter
krav fra bygn.mynd.....07.09.96kh
Rev. A, Saltak; terrasse. 26.8.96 kh

MÅL 1:500
DATO 17.07.96
TEGN
SIGN K.Herstad

ARKIV NR
OPPD/TEGN NR
96035-01B



SENSEI

Juulstrøkkjeperd 6 7700 STENKJER Tel 741 63100
Nordgata 28 Boks 37 7651 VERDAL Tel 740 79155

MAŁ 1:100
DATO 17.07.96
TEGN
SIGN K.Herstad

Rev A: Div endringer. Saltaksform 26.8.96 kh

1309.96 ~~1309.96~~

OPPDAG:
EINAR LUFF
OG
HERDIS FLOAN

BOLIG I STEINVEGEN
STEINKJØR
INNHOOLD:
Snitt
FASE:
FORPROSJEKT



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Einar Liff og Herdis Floan
Nordsihaugen 9
7700 STEINKJER

Vår ref.
9602257/L42/WWH

Reg.nr.
96014928

Dato
12.09.96

BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR EIENDOMMEN STEINVEGEN 37, GNR. 189 BNR. 449

Deres søknad mottatt: 21.07.96.
Siste reviderte tegningsmaterieell er mottatt 11.09.96.

Arb. art: Nybygg av bolig og garasje
Bto.gr.areal: Bolig og garasje 144,6

På grunn av behovet for et spesielt romforløp og tilhørende arealbehov på hovedplanet, dispenseres det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 fra bestemmelsene i prosjektplanen for Skjeftelia når det gjelder byggegrense mot øst (snuplass) og mot vest (friområde).

Med samme hjemmel dispenseres det også fra reguleringsplanen for Skjeftelia's punkt 9, parkering/garasjer, angående max. høyde på garasjen. Garasjen er forbundet med boligen med tak på grunn av behovet for et skjermet inngangsparti. Visuelt bidrar taket til å minske garasjens høyde, og gårdsplass og inngangsparti ligger lavt i forhold til Steinvegen. Det antas at garasjens høyde ikke vil være noe visuelt problem. Steinvegen 37 tilhører ingen opplagt "husgruppe", og tomtas beliggenhet rettferdiggjør at boligen i en viss grad kan ha spesielle særtrekk.

Det er nødvendig å legge boligen lavere enn det som prosjektplanen angir (kote 41,4) for å plassere huset pent. Prosjektplanen er godkjent av Hovedutvalg for teknisk 18.06.96 med en forutsetning om at angitt etasjenivå ansees som veiledende. Antatt kotenivå på overkant ferdig gulv på hovedplan er 40,7, gårdsplassnivå 40,4. Dette er høyder som endelig bestemmes ved utstikking av boligen av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Herdis Floan og Einar Liff
Steinvegen 37

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/06116-1/WWH

Arkiv
189/449 L42

Deres ref:

Dato:
04.06.97

**Herdis Floan og Einar Liff - Steinvegen 37 - 189/449 -
Midlertidig brukstillatelse for enebolig**

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted, Steinvegen 37, hvor Odin Granheim (ansvarlig - Triobygg) og saksbehandler var tilstede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygning. Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 13.09.96.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Utomhusarbeid gjenstår.
- Inngangstrapp er provisorisk.
- Beslag under terskel for inngangsdør mangler.
- Div. innredningsarbeid gjenstår (vindu mellom gang og stue, parkett på gulv).
- Luftetter på tak mangler.
- Bad: Klessjakt til kjellervaskerom gjenstår.
- Verandarekkverk mangler enkelte steder; verandadør skal holdes avstengt inntil rekkverk er montert.
- Trapp til 2.etasje er ikke ferdig montert.
- Det skal være håndlist på veggen i trapp, jf. Byggeforskriftene kap. 44:34.
- Brannslukningsutstyr skal monteres før innflytting, som forutsatt i byggetillatelsen av 13.09.97.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef

Wenche Wolff Hatling
Wenche Wolff Hatling
avd. arkitekt

Ogndalsvn. 2
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 14 55 34
Org.nr. 840 029 212 mva

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444



STEINKJER KOMMUNE

av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
 - Boligen skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.

Merknader/orientering:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr samt tilknytningsavgifter. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

- ./.
- Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

Saken refereres i førstkomende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset

Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Wenche Wolff Hatling
Wenche Wolff Hatling
avdelingsarkitekt

Vedlegg.

Kopi: Driftsavd. v/Arnesen

Kontoradr.:	Postadr.:	Telefon:
Ogndalsv. 2	Postboks 102	74169000
7700 STEINKJER	7701 STEINKJER	Telefax: 74145534
		Org.nr.: 840 029 212 MVA



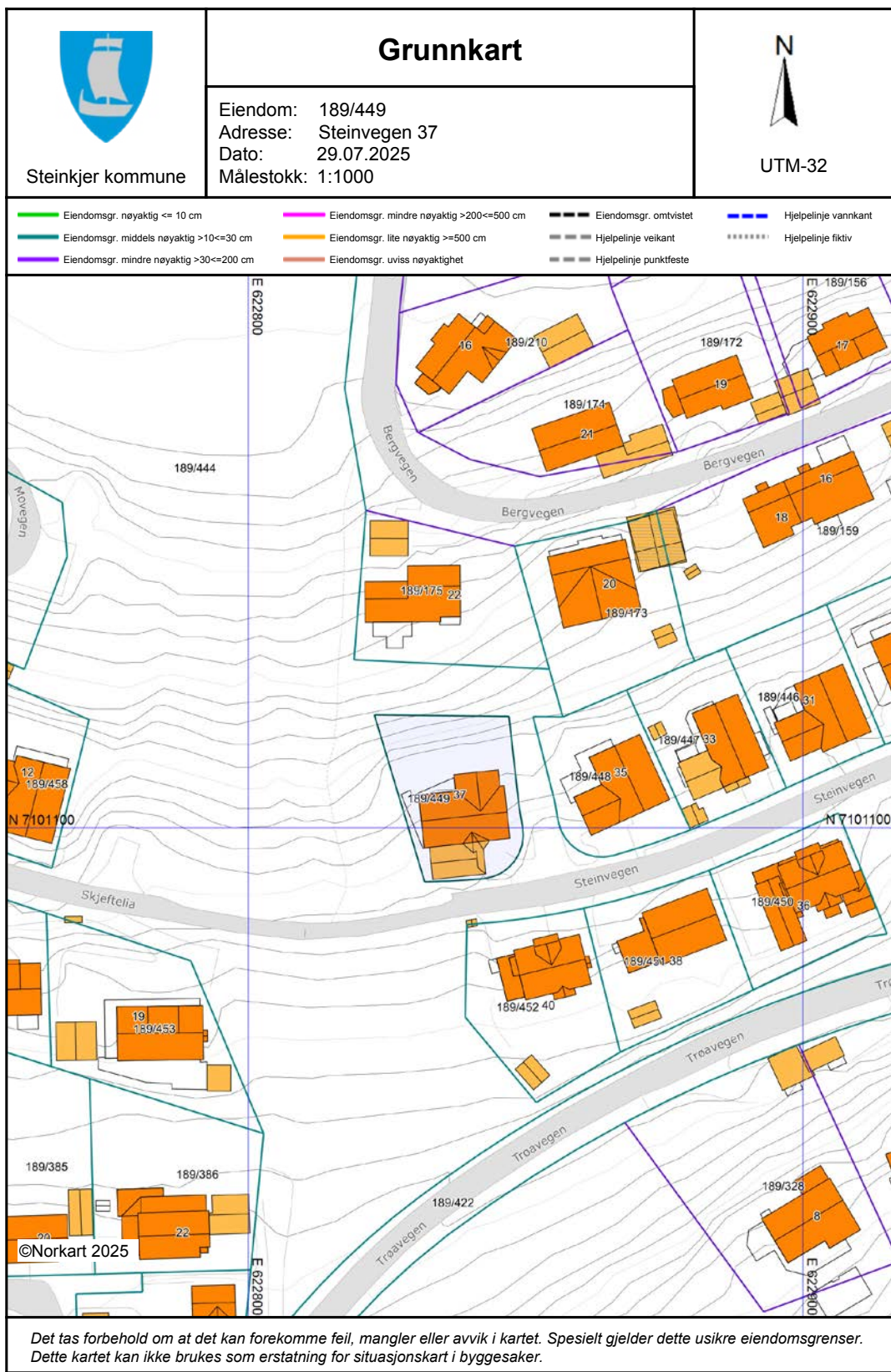
KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 189

Bnr: 449

Adresse: Steinvegen 37

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 467,20	Basert på siste års forbruk	70 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 014,60	Basert på siste års forbruk	70 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	6 469,80		
	15% mva. Kr.	970,47	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
	SUM inkl. mva.	7 440,27		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	SUM eks. mva. Kr.	3 505,00		
	25% mva. Kr.	876,25		
	SUM inkl. mva.	4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	8 448,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	2 198,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.		22 467,52		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		2830 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		40 m3		





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 29.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinvegen 37, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	620 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702060	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702060
Navn	Skjeftelia

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/141/1702060_best.pdf



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
PLAN- OG ANLEGGSAVDELINGEN

s.1 av 3

f:\pla\es\skjeft01.112

28.11.95 ES.
rev. 08.02.96
Godkjent kommunestyret 21.02.96
Rev. i hht. rådmannens vedtak 13.05.96

REGULERINGSPLAN FOR SKJEFTELIA. REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Planområdet er vist med reguleringsgrense. Innen begrensningsslinjene skal arealene utnytted til de formål og innen de bestemmelser som planen angir. For hvert delområde er det angitt maksimums- og minimumstall for tomteutnytting (t.u.) og antall boligenheter.

2. Plan- og bygningsmyndighetene skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger innen samme delområde får en enhetlig og harmonisk utforming.

3. Prosjektplan.

Før utbygging igangsettes skal det foreligge godkjent prosjektplan for aktuelt delområde. Avgrensning av delområder vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling.

Prosjektplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi samlet utnytting, bebyggelsens form, høyde og plassering, tomteinndeling, avkjørsler, parkering/ garasjering, renovasjonsenheter, terrengbehandling og overordna beplantning. Eventuelle fellesarealers tilhørighet skal være angitt.

Det skal legges vekt på å ivareta sol og utsikt gjennom veksling mellom boligbyggene, lavere bebyggelse (garasjer) og åpne partier.

Prosjektplanen skal forelegges plan- og bygningsmyndighetene til endelig godkjenning.

4. Vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad søkes bevart. Ny vegetasjon som er vist i reguleringsplan/prosjektplan skal etableres samtidig med boligutbygging.

Det må ikke etableres vegetasjon som er til hinder eller sjenerende for den offentlige ferdsel.



5. Frisikt.

Innen områder som på reguleringsplanen er markert som frisiktareal skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebaners plan. I kryss mellom ny veg 1 og Grensevegen kan dog eksisterende bjørk stå innen frisiktsonen.

6. Bebyggelsens etasjetall, høyde og bredde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, men med muligheter for rom på loftspan innen de rammer bestemmelsene gir. Maks. tillatt mønehøyde over ferdig golv i underetasje er 8.5 m. Maksimum gesimshøyde for 1-etasjes fasader er 3.6 m, for 2-etasjes fasader 6.2 m. Ark eller annet takoppbygg tillates med bredde inntil 1/3 av bolighusets lengde. Ark eller annet takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 0.6 m i forhold til yttervegg.

Maksimum gavlbredde på frittliggende boliger er 8.5 m.

8. Bebyggelsens takform, takvinkel.

Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning skal være i husets lengderetning. Takvinkel skal ligge innenfor 34 grader. Innen samme boliggruppe skal det være ens takvinkel.

9. Parkering/Garasjer.

For hver boligenhet kreves minst 1.5 parkeringsplass pr bolig. Parkering/ garasjering kan løses enten i direkte tilknytning til bolig, ved fellesanlegg eller som en kombinasjon av dette. Dersom biloppstilling løses i direkte tilknytning til hver boligenhet skal det kunne bygges garasje med 1 bilplass. Det skal dessuten være oppstillingsplass til 1 bil pr boligenhet. For hybelleiligheter kreves 0.75 parkeringsplass pr enhet.

Garasjer skal ikke ha større bebygd areal pr boligenhet enn 36 m². Minimumsavstand fra regulert veg til portside er 5 m, til langside 2 m. Største tillatte høgde på garasje er 3,5 m over ferdig golv. Det skal legges vekt på at garasje skal underordnes boligene mht. størrelse og plassering, og tilpasses mht. materialer og fargebruk.

Garasjer skal være vist på prosjektplanen for de ulike delfelt sjøl om de ikke skal oppføres samtidig med boligene.

10. Friområde.

Innen friområder kan tillates oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet. Renovasjonsbygg kan



dessuten tillates oppført. Det skal da plasseres slik at det er til minst mulig hinder for bruken av friområdet.

Deler av ski- og akebakken kan i sommerhalvåret nyttes til landbruksvirksomhet som ikke er til sjenanse for beboerne i området.

11. Fellesareal.

Felles avkjørsel tilknytta Nerlivegen er fellesareal for alle boligeiendommer innen planområdet.

Felles leikeareal og sti mellom Nerlivegen og ny veg 1 er felles for alle boligeiendommer innen felt Nerlivegen og felt NV.

— Felles leikeareal i Steinvegen er felles for alle eiendommer innen felt Steinvegen.

Felles sti som forbinder felles leikeareal ved Nerlivegen med friområdet er felles for eiendommene innen felt Nerlivegen og felt NV.
Felles sti som forbinder felles leikeareal ved Nerlivegen

12. Ferdigstilling.

Friområde og fellesareal skal i størst mulig grad opparbeides i takt med utbygging av området.



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. AVTREKKSVENTILATORER 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: Steinvegen 37
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre