



aktiv.



Svedjanvegen 1B, 7716 STEINKJER

**Trivelig 3-roms selveierleilighet.
Like ved butikk I Heis I 2 soverom I
Kort veg til sentrum I Like ved
skole.**



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 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 45 090,-
Omkostn.: Kr 64 720,-
Total ink omk.: Kr 2 599 810,-
Felleskostn.: Kr 3 434,-
Selger: Erik Bragstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 98/113 kvm
Tomtstr.: 1345.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 606
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1708250222

Dinn nye bolig?

Denne trivelige 3-roms selveierleiligheten kombinerer komfort og praktiske løsninger med en attraktiv beliggenhet.

Med to soverom, romslig stue, stort kjøkken, bad/vaskerom og terrasse, ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Det er gangavstand ned til Steinkjer sentrum. 2 dagligvarebutikker ligger like ved. Ungdom og videregående skole, samt idrettsanlegg like ved.

Verdt å merke seg:

Stor veranda.
2 soverom.
Heis.
Biloppstilling.
Sentralt.
Sportsbod.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Nabolagsprofil	64
Tegninger mottatt fra kommunen	67
Vedtak fra kommunen	77
Opplysninger fra forretningsfører	93
Vedtekter for sameiet	96
Husordensregler for sameiet	102
Referat fra årsmøte	106
Årsregnskap for 2024	108
Kommunale avgifter	119
Planopplysninger	120
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 98 m²

BRA-e: 15 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder utenfor selve leiligheten (bod ved inngang til leiligheten og bod i kjelleren) er med som BRA-e i den nye arealstandarden, men er ikke tatt med i den gamle arealstandarden.

Det knyttes usikkerhet til om hele boden/rommet i kjelleren tilhører leiligheten. Dette bør undersøkes nærmere for å få det avklart. Arealet er oppgitt som om hele rommet tilhører leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1345.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiendom for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Guldbergaunet, ca 1 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner. Det er daglivarerbutikk i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Ta av fra Ogdalsvegen og inn mot Bunnpris Guldbergaunet. Leiligheten ligger i bygget på den andre siden av butikken. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av rekkehus, småhus og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 0.1 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 1 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.3 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.3 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.5 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 0.3 km

Steinkjer vgs. 0.3 km

Offentlig kommunikasjon

Guldbergaunet 2 min gange

Linje 630, 640, 723, 732, 733 0.1 km

Steinkjer stasjon 16 min gange

Linje F7, R70 1.3 km

Namsos lufthavn 1 t 9 min i bil

Trondheim Værnes 1 t 23 min i bil

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 3. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket er et saltak antatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

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:

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har en del utvendig værslitasje, og noe innvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong som i stor grad er over annen boenhet i etasjen under.

Balkongen har lemmer i impregnert trevirke over tekking av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Membran er dekket av terrassebord, og ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

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

Noe utskiftninger og overflatebehandling av trevirke må påregnes.

Nærmere kontroll av tekkingen anbefales utført når det er mulig. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

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.

Det registreres mindre skjevheter på opptil 20 mm på etasjeskille.

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.

3. etasje - Bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er kun registrert lokalt fall

mot sluk i dusjsonen. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk fra hele rommet, og det er en 4 cm høy list inn til dusjnise med sluk, noe som vil hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluk.

Det registreres mindre riss innen flisefuge.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres små riss i servanten. Disse er kun kosmetiske.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Lokal utbedring ifm svellinger må påregnes.

3. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasjemerker på nedre del av innredningen etter rullestol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

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

Det opplyses om at det er etablert varmekabler på enkelte vannrør da det ved spesielle tilfeller kunne forekomme at vannrør frøs. Varmen til disse rørene bør kobles til når det blir minusgrader.

Stoppekran i rørskap. Denne er avhengig av å ha umbrakonøkkel påmontert. På befaringsdagen var dette i orden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- 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 naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Soverom med brannvindu mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om ventilering av rommet kan etableres uten at det går på bekostning av brannsikkerheten.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Forhold som har fått TG3:

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren er værslitt og har begynnende råteskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

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

Balkongdøren må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 25.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

3. etasje:

Gang, kjøkken, bad, to soverom, stue og bod.

Bod i svalgang og bod i kjeller.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har strie og fliser.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Det

registreres noen bruksmerker, men ikke noe ut over det som kan forventes mtp alder. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 25.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv løsning på tv/internett.

Parkering

Uspesifisert parkering ved bygget.

Solforhold

Gode solforhold med ettermiddagssol inn på veranda.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

87283907

Radonmåling

Det er foretatt radonmåling med tilfredstillende resultat, målinger ligger under grenseverdier.

Diverse

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

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

- Help forsikring

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Rød

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. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 22 015

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 736 527

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 946 109

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

101/1094

Felleskostnader inkluderer

Inkludert er drift, reparasjoner og vedlikehold, bygningsforsikring, renhold og energi i fellesareal.

Fellesutgifter faktureres kvartalsvis, kr. 10.300 pr. kvartal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 434

Andel Fellesgjeld

Kr 45 090

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Svedjanveien 1

Organisasjonsnummer

980860906

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge boligsameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må søkes til styret.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full

kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se husordensregler/vedtekter for sameiet, ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 606, seksjonsnummer 10 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:

5006/192/606/10:

28.07.1999 - Dokumentnr: 3380 - Erklæring/avtale

Panterett i hver enkelt leilighet for max NOK 20000 for forpliktelser overfor sameiet.

Prioritet etter lån i banker og kredittinstitusjoner

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1999 - Dokumentnr: 3380 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 101/1094

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse, datert 17.09.1999

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.09.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av sameiet. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Skjeftegropa id 50041702119 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter, men styret skal informeres om dette.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp på kr. 20.000,-.

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

45 090 (Andel av fellesgjeld)

2 535 090 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

64 720 (Omkostninger totalt)

75 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 599 810 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 610 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 613 510 (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 64 720

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital salgsoppgave

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

5 000 Tilretteleggingsgebyr (ord. kr 15 000,-)

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 950

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

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

09.09.2025





















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.

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

 Boligbygg med flere boenheter
 Svedjanvegen 1 B, 7716 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 # gnr. 192, bnr. 606, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 21983-1115

Referansenummer: DG1591

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

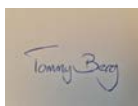
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



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

Leilighet fra 1999.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er etablert en saltakskonstruksjon med kaldloft. Loftet er tilgjengelig via liten loftsluke. Det er ikke etablert stige fra loftsluken, så inspeksjonen er begrenset til å være tatt fra en gardintrapp ved loftsluken.

Denne inspeksjonen har sine svakheter da den vil være ufullstendig, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Fullverdig inspeksjon anbefales utført når det er mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en balkong som i stor grad er over annen boenhet i etasjen under.

Balkongen har lemmer i impregneret trevirke over tekking av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har strie og fliser. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det registreres noen bruksmerker, men ikke noe ut over det som kan forventes mtp alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er kun registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det opplyses om at det er etablert varmekabler på enkelte vannrør da det ved spesielle tilfeller kunne forekomme at vannrør frøs.

Varmen til disse rørene bør kobles til når det blir minusgrader.

Stoppekran i rørskap. Denne er avhengig av å ha umbrakonøkkel

påmontert. På befaringsdagen var dette i orden.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Det er etablert en sentralstøvsuger.

Det er på boligen foretatt 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 med automatsikringer plassert på bod.

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

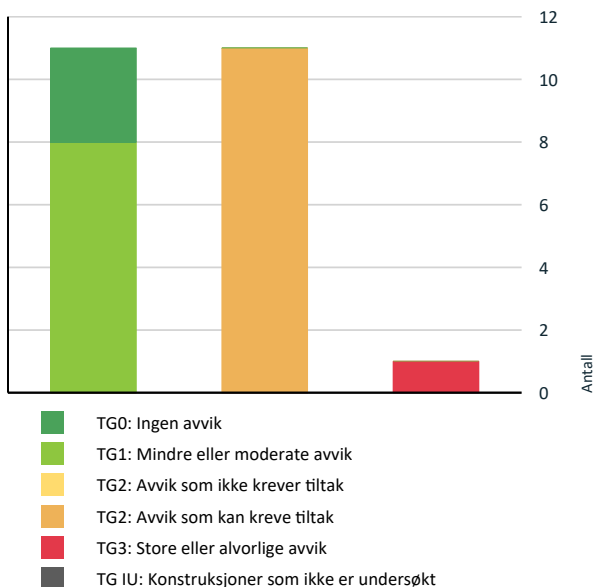
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningene stemmer med dagens bruk.

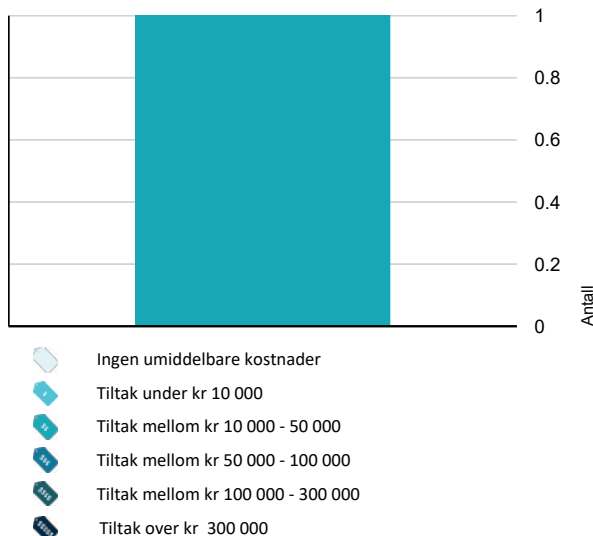
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren er værslitt og har begynnende råteskader i nedre del.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har en del utvendig værslitasje, og noe innvendig slitasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Membran er dekket av terrassebord, og ikke mulig å inspisere.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det registreres mindre skjevheter på opptil 20 mm på etasjeskille.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Soverom med brannvindu mangler ventilerings.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en del slitasjemerker på nedre del av innredningen etter rullestol.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk fra hele rommet, og det er en 4 cm høy list inn til dusjnisje med sluk, noe som vil hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluk.

Det registreres mindre riss innen flisefuge.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Det registreres små riss i servanten. Disse er kun kosmetiske.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1999

Kommentar

Opplyst i Ambita. Det opplyses om at selve bygget er eldre, men det ble ombygd til leiligheter i 1999. Ferdigattest datert 7/2-2000 foreligger.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er etablert en saltakkonstruksjon med kaldloft. Loftet er tilgjengelig via liten loftsluke. Det er ikke etablert stige fra loftsluken, så inspeksjonen er begrenset til å være tatt fra en gardintrapp ved loftsluken.

Denne inspeksjonen har sine svakheter da den vil være ufullstendig, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Fullverdig inspeksjon anbefales utført når det er mulig.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har en del utvendig værslitasje, og noe innvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

1 TG 3 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren er værslitt og har begynnende råteskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

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

Balkongdøren må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong som i stor grad er over annen boenhet i etasjen under. Balkongen har lemmer i impregnert trevirke over tekking av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Membran er dekket av terrassebord, og ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

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

Noe utskiftninger og overflatebehandling av trevirke må påregnes.

Nærmere kontroll av tekkingen anbefales utført når det er mulig. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har strie og fliser. Innvendige tak har himlingsplater.

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.

Tilstandsrapport

Det registreres mindre skjevheter på opptil 20 mm på etasjeskille.

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 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det registreres noen bruksmerker, men ikke noe ut over det som kan forventes mtp alder.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er kun registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk fra hele rommet, og det er en 4 cm høy list inn til dusjnisse med sluk, noe som vil hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluk. Det registreres mindre riss inen flisefuge.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres små riss i servanten. Disse er kun kosmetiske.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Lokal utbedring ifm svellinger må påregnes.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasjemerker på nedre del av innredningen etter rullestol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Det opplyses om at det er etablert varmekabler på enkelte vannrør da det ved spesielle tilfeller kunne forekomme at vannrør frøs. Varmen til disse rørene bør kobles til når det blir minusgrader.

Stoppekran i rørskap. Denne er avhengig av å ha umbrakonøkkel påmontert. På befaringsdagen var dette i orden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- 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 naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Soverom med brannvindu mangler ventilerings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om ventilerings av rommet kan etableres uten at det går på bekostning av brannsikkerheten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en sentralstøvsuger.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er på boligen foretatt 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult/åpen installasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2017. Samsvarserklæring i sikringsskapet.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført en elkontroll den 21/9-23.

Da det nylig har vært en elkontroll uten at avvik ble påvist.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

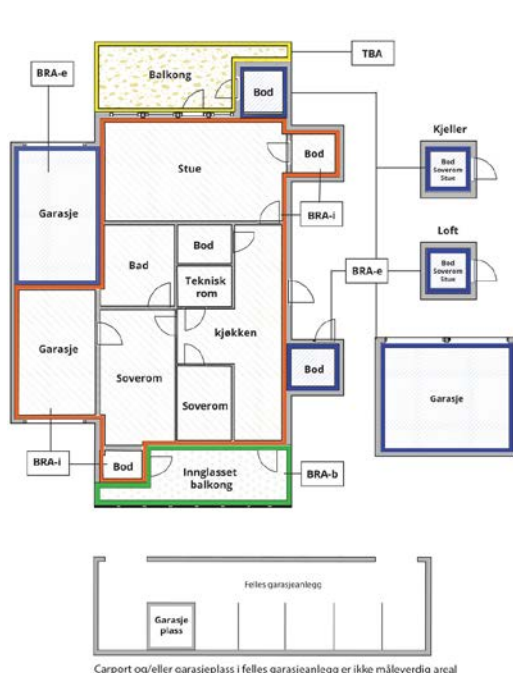
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	98	15		113	25
SUM	98	15			25
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod	Bod i svalgang, Bod i kjeller	

Kommentar

Boder utenfor selve leiligheten (bodved inngang til leiligheten og bod i kjelleren) er med som BRA-e i den nye arealstandarden, men er ikke tatt med i den gamle arealstandarden.

Det knyttes usikkerhet til om hele boden/rommet i kjelleren tilhører leiligheten. Dette bør undersøkes nærmere for å få det avklart. Arealet er oppgitt som om hele rommet tilhører leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ser ikke ut til å være etablert brannskille på loft mot annen boenhet mot nord. Det opplyses om at inspeksjonen kun er tatt fra loftsluken, så dette er basert på det som er synlig fra denne. Nærmere kontroll av dette for å få det fastslått med sikkerhet anbefales utført.

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)
Boligbygg med flere boenheter	94	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boder utenfor selve leiligheten (bodved inngang til leiligheten og bod i kjelleren) er med som BRA-e i den nye arealstandarden, men er ikke tatt med i den gamle arealstandarden. Det knyttes usikkerhet til om hele boden/rommet i kjelleren tilhører leiligheten. Dette bør undersøkes nærmere for å få det avklart. Arealet er oppgitt som om hele rommet tilhører leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Erik Bragstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	606		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svedjanvegen 1 B

Hjemmelshaver

Bragstad Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Guldbergaunet, ca 1 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner. Det er daglivarerbutikk i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er formflat og opparbeidet med asfalt og plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 120 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DG1591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250222	
Selger 1 navn	
Erik Bragstad	
Gateadresse	
Svedjanvegen 1B	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Marit Bragstad
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Marit Bragstad
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	80169890

Document reference: 1708250222

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250222

Tilleggs kommentar

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: 1708250222

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Bragstad	c0460ec0e8ef915fff2572 788170d943ad0aeb3d	20.08.2025 07:54:48 UTC	Signer authenticated by One time code

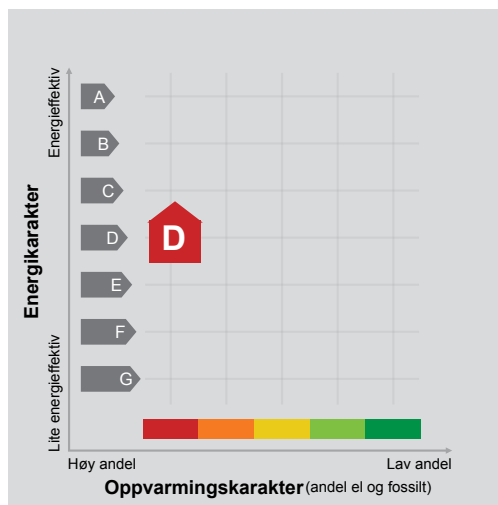
Document reference: 1708250222

- 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	Svedjanvegen 1B
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	606
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185066584
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-159528
Dato	25.08.2025



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.

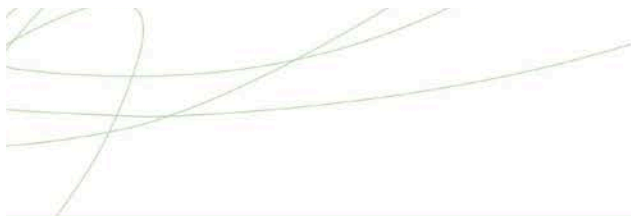
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 9 144 kWh pr. år

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

9 144 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1999
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 98
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér inne Temperaturen

Ha en moderat inne-temperatur, 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 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Svedjanvegen 1B - Nabolaget Svedjan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	2 min 0.1 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	16 min 1.3 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	6 min 2.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	4 min 0.3 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

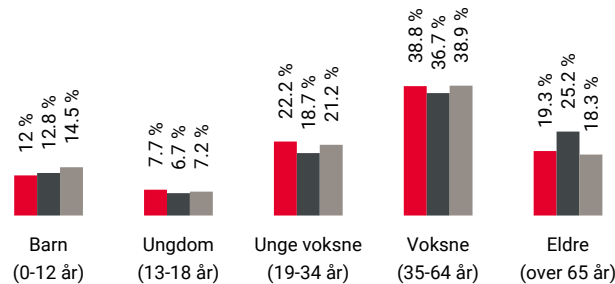
Veldig trygt 86/100



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

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	1 min 0.1 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	13 min 1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



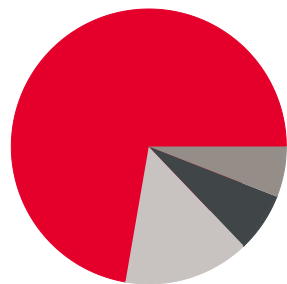
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	6 min	🚶
Fotball, friidrett	0.5 km	
🚴 3T-Steinkjer	16 min	🚶
🚴 Care Treningssenter Steinkjer	19 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

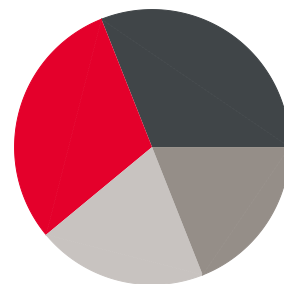
18 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



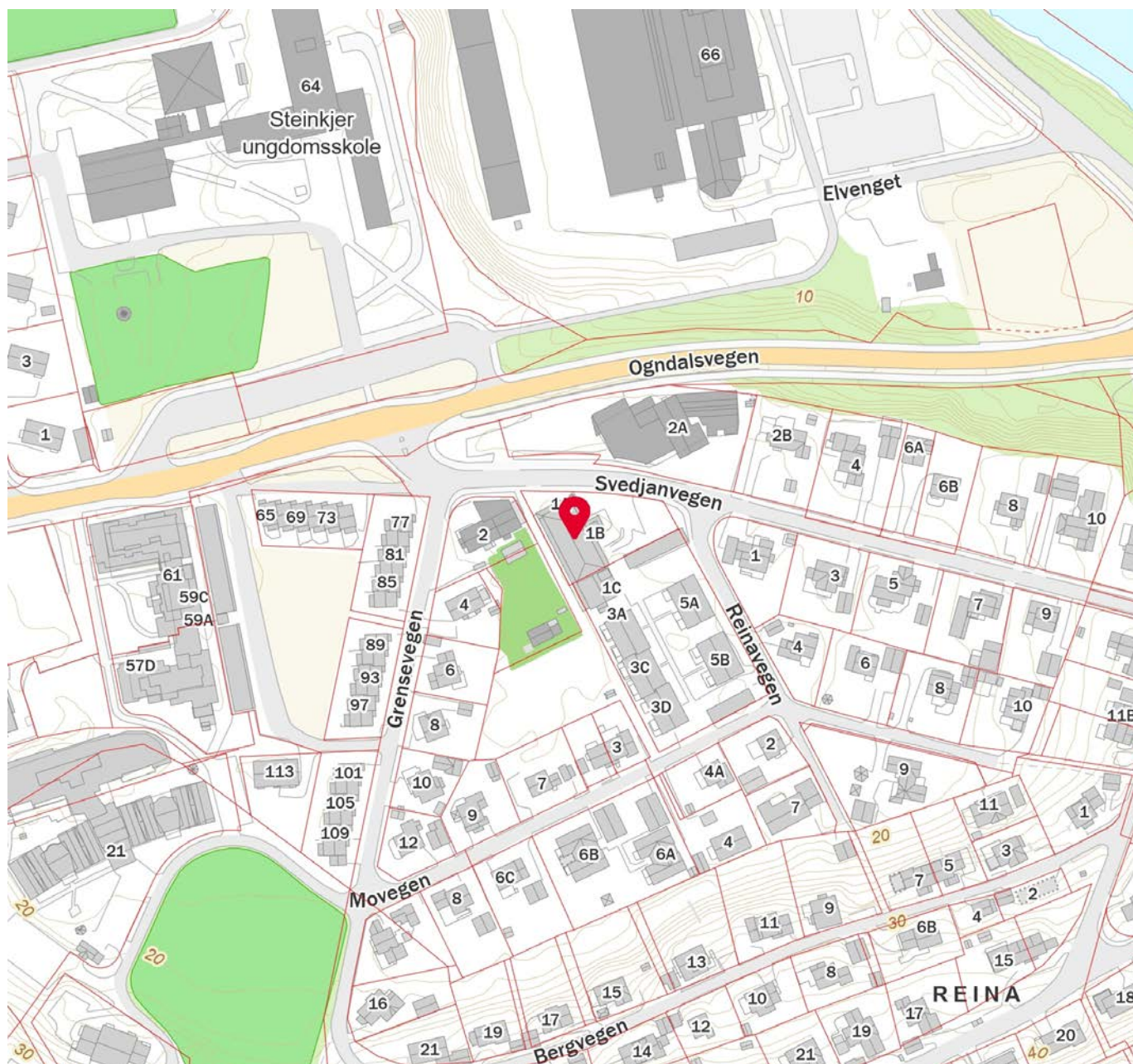
0%

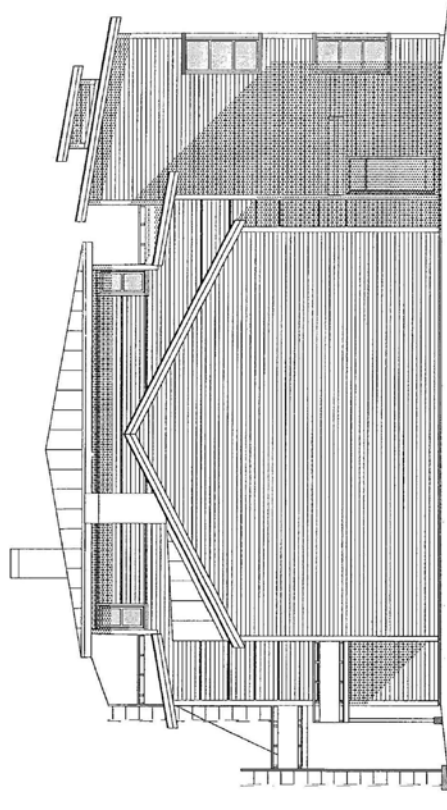
49%

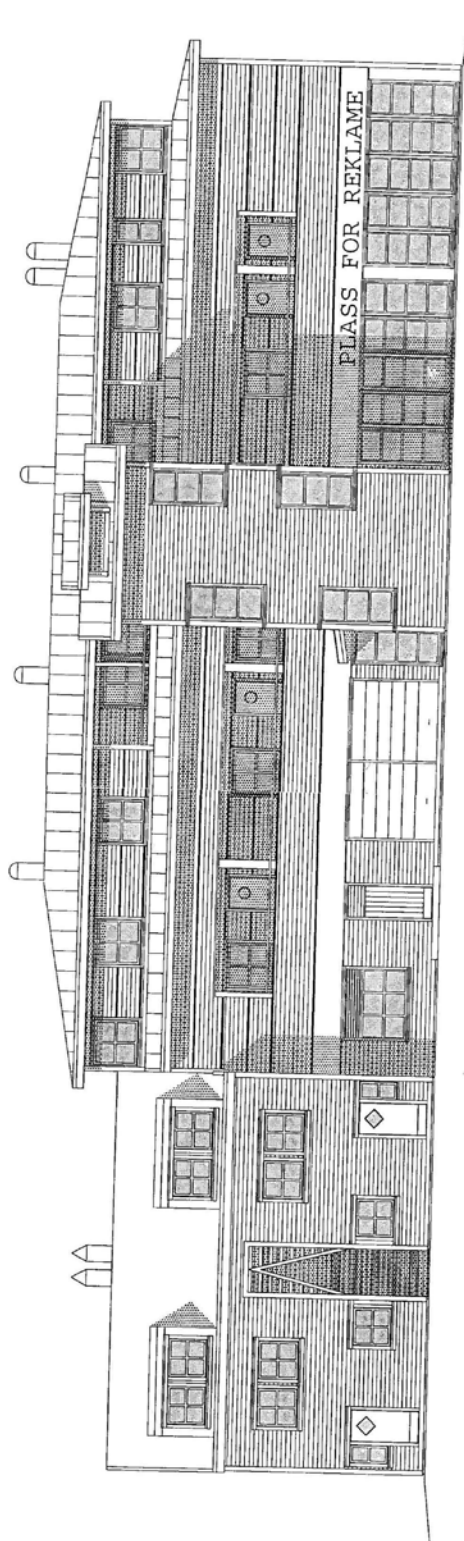
■ Svedjan
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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



[illegible][illegible]



15/4-99. Revision

STENSKOGSGATE 1
1141 BANGS
02.06.98

© DENNE TEIKNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISION	REV.	DATE	REVISION	REV.	DATE	REVISION
A	02.06.98	02.06.98	D	02.12.98	TRAPPEROM	E	06.07.99	DIVERSE
B	07.09.98	DIVERSE	C	20.11.98	BOOER, TRAMANNINGSSTOE OG TERRASSE	F	02.06.98	NK
C	02.12.98	TRAPPEROM	E	06.07.99	DIVERSE	G	02.06.98	NK
D	02.12.98	TRAPPEROM	F	02.06.98	NK	H	02.06.98	NK
E	06.07.99	DIVERSE	G	02.06.98	NK	I	02.06.98	NK
F	02.06.98	NK	H	02.06.98	NK	J	02.06.98	NK
G	02.06.98	NK	I	02.06.98	NK	K	02.06.98	NK
H	02.06.98	NK	J	02.06.98	NK	L	02.06.98	NK
I	02.06.98	NK	K	02.06.98	NK	M	02.06.98	NK
J	02.06.98	NK	L	02.06.98	NK	N	02.06.98	NK
K	02.06.98	NK	M	02.06.98	NK	O	02.06.98	NK
L	02.06.98	NK	N	02.06.98	NK	P	02.06.98	NK
M	02.06.98	NK	O	02.06.98	NK	Q	02.06.98	NK
N	02.06.98	NK	P	02.06.98	NK	R	02.06.98	NK
O	02.06.98	NK	Q	02.06.98	NK	S	02.06.98	NK
P	02.06.98	NK	R	02.06.98	NK	T	02.06.98	NK
Q	02.06.98	NK	S	02.06.98	NK	U	02.06.98	NK
R	02.06.98	NK	T	02.06.98	NK	V	02.06.98	NK
S	02.06.98	NK	U	02.06.98	NK	W	02.06.98	NK
T	02.06.98	NK	V	02.06.98	NK	X	02.06.98	NK
U	02.06.98	NK	W	02.06.98	NK	Y	02.06.98	NK
V	02.06.98	NK	X	02.06.98	NK	Z	02.06.98	NK
W	02.06.98	NK	Y	02.06.98	NK			
X	02.06.98	NK	Z	02.06.98	NK			
Y	02.06.98	NK						
Z	02.06.98	NK						

PROJEKTANT	LYNSTAD ARKITEKTER AS
PROJEKT	REINAVEGEN 3-5
PROJEKT NR.	8809
PROJEKT DATUM	02.06.98
PROJEKT FASE	NK
PROJEKT FASE NR.	016
PROJEKT FASE NR.	E

Lyngstad Arkitekter AS
Postboks 1770 Østlandet
1141 BANGS

PROJEKT NR.
8809

PROJEKT DATUM
02.06.98

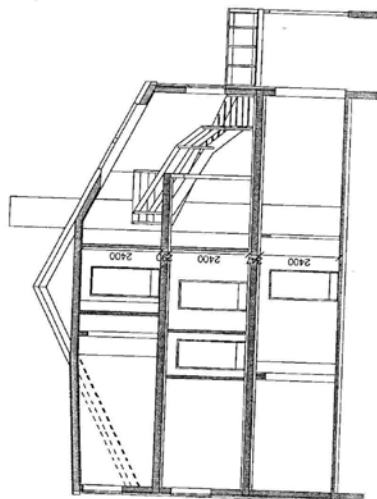
PROJEKT FASE
NK

PROJEKT FASE NR.
016



STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSETATEN
DRANSMØEN, BYGGESAK OG
OPPMÅLING

[illegible]



15/4-99. Revision

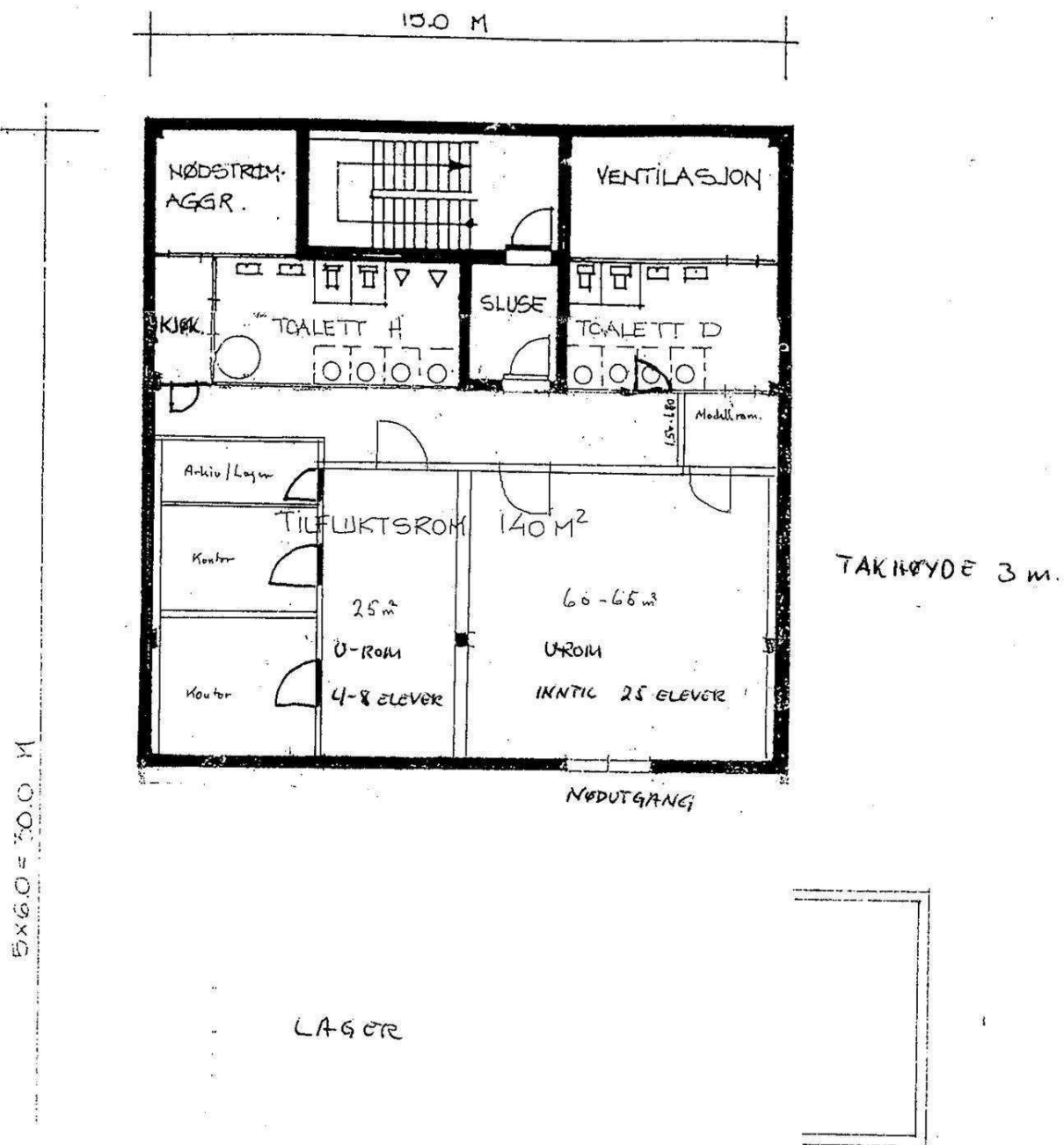

 AMERICAN PSYCHOLOGICAL ASSOCIATION
 1200 17TH ST, N.W.
 WASHINGTON, D.C. 20036-4242

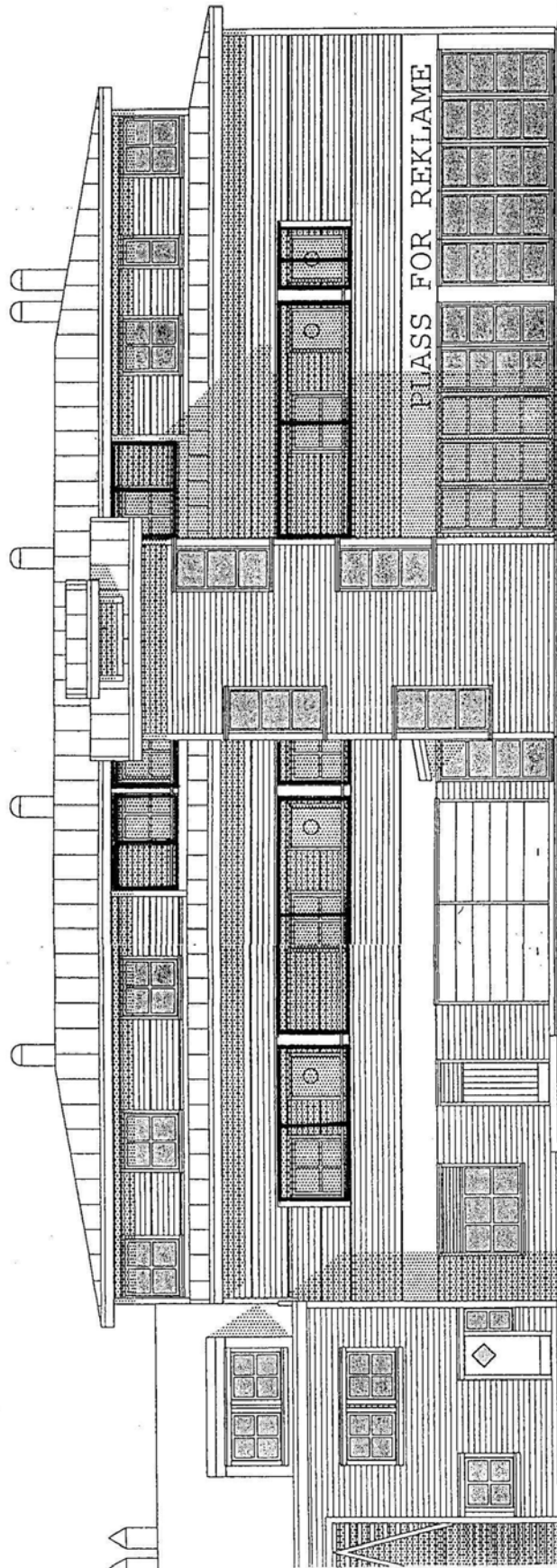
DU ENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

[illegible]

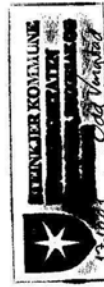
[illegible]

VÅRT FORSLAG TIL NY PLANLØSNING.





GRØTAN
 Th. Grøtten & Sønn AS
 Arkitektfirma
 Strandveien 12, 7713 Steinkjer
 Tlf. 74 16 13 33 - Fax 74 16 55 29



15/4-99. Revisjon

STEINKJER KOMMUNE
 TRYKKNINGSSETATEN
 BRANNVERN, BYGGESAK OG
 OPPVEILING



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Innherred trafikkskole
Reinavegen 3-5

7700 STEINKJER

Vår ref.
9200107/L44/OY

Reg.nr.
92002173

Dato
06.05.92

**VEDR. BRUKSENDRING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR DELER AV
EIENDOMMEN REINAVEGEN 3/5, GNR. 192, BNR. 9**

Deres søknad mottatt: 16.03.92

Arb. art: ominnredning Byggets art: industri/kontor

Aktuelle tilfluktsrom er i dag i bruk som ungdomsklubb. Det søkes nå om å benytte rommet til undervisningslokale og kontor. Det opplyses at undervisningstiden ikke vil overstige 4 timer og at antall elever vil være fra 4 til 8.

Vegkontoret som overordnet myndighet har hatt saken til uttalelse. De har ikke innvendinger til at tilfluktsrommet blir brukt til undervisningsrom etter de planer som foreligger.

Arbeidstilsynet har heller ikke merknader til planene forutsatt at oppholdstiden ikke overstiger 4 timer.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes bruksendring i henhold til søknad datert 10.03.92.

Merknader/orientering:

Saksbehandlingsgebyr i forbindelse med brukstillatelse er kr. 650,-.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE

Beløpet bes innbetalt til kassen i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 6415.05.09740, innen en - 1 måned fra dags dato.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

— *Hallgrim Bremset*
Hallgrim Bremset
bygn.sjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE

Utviklingsetaten

Brannvern, byggesak og oppmåling

O. Norum Eiendom AS

Johan Bojers g. 5

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/04042-8/GGI

Arkiv
192/9

Deres ref:

Dato:
16.12.98

SÆRUTSKRIFT : O. Norum Eiendom AS - Svedjanvegen 1A - Tillatelse til påbygging og ombygging til boligenheter

Bygningssjefen har i delegasjon den 16.12.98 i sak 98/432 fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis tillatelse til påbygging og ombygging til boligenheter på gnr.192/ bnr.9, Svedjanvegen 1A. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Foretaksgodkjenninger i hht godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse er gitt for:
Lyngstad Arkitekter AS
Nils Nærdal (personlig godkjenning)
Norums Byggservice AS
Storli & Stornes AS
MG Rør AS
- Kontrollplan fra MG Rør AS for utførelse av rørleggerarbeider må innsendes snarest.
- Det dispenseres fra plankravet i kommuneplanens arealdel, for bygging med mønehøyde inntil 12 meter. Sektormyndighetene har ingen merknader. Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.
- Arbeidstilsynets eventuelle merknader vedrørende næringsarealene skal etterkommes.
- Installasjon av heisanlegg behandles etter særskilt søknad.
- Dører og vinduer fra boligenhetene mot svalgang (rømningsveg) skal ha brannklasse B 30, og monteres i samsvar med leverandørens anvisninger.
- For trygg og sikker rømning fra 3. etasje må det monteres 3 sett rømningsstiger, som anmerket på byggemeldingstegningene.
- Det må skje en tomtemessig avklaring omkring verandaer som vil stikke utenfor tomtegrensen mot friarealet.



STEINKJER KOMMUNE

Merknader:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

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

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Byggingen er igangsatt før tillatelse er gitt. Det blir beregnet dobbelt byggesaksgebyr i samsvar med gebyrregulativets pkt. 10 om arbeid oppstartet uten tillatelse. Det skal videre betales tilknytningsgebyr for vann og avløp for økningen i eiendommens bruksareal som følge av påbygget. Beløpet bes innbetalt til økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde

bygning- og oppmålingssjef

May Brit Hovland
avdelingsingeniør

Arbeidsbeidstilsynet 10. distrikt
Lyngstad Arkitekter AS

Statens Hus
Strandv. 8

7700 STEINKJER
7700 STEINKJER



MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f.	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	16.12.98	98/04042-7	98/432

Saksbehandler: Geir Gilde

O. NORUM EIENDOM AS - SVEDJANVEGEN 1A - TILLATELSE TIL PÅBYGGING OG OMBYGGING TIL BOLIGHETER**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis tillatelse til påbygging og ombygging til boligheter på gnr.192/ bnr.9, Svedjanvegen 1A. Tillatsen gis på følgende vilkår:

- Foretaksgodkjenninger i hht godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse er gitt for:
Lyngstad Arkitekter AS
Nils Nærdal (personlig godkjenning)
Norums Byggservice AS
Storli & Stornes AS
MG Rør AS
- Kontrollplan fra MG Rør AS for utførelse av rørleggerarbeider må innsendes snarest.
- Det dispenseres fra plankravet i kommuneplanens arealdel, for bygging med mønehøyde inntil 12 meter. Sektormyndighetene har ingen merknader. Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.
- Arbeidstilsynets eventuelle merknader vedrørende næringsarealene skal etterkommes.
- Installasjon av heisanlegg behandles etter særskilt søknad.
- Dører og vinduer fra boligenhetene mot svalgang (rømningsveg) skal ha brannklasse B 30, og monteres i samsvar med leverandørens anvisninger.
- For trygg og sikker rømning fra 3. etasje må det monteres 3 sett rømningsstiger, som anmerket på byggemeldingstegningene.
- Det må skje en tomtemessig avklaring omkring verandaer som vil stikke utenfor tomtegrensen mot friarealet.



Saksopplysninger:

Søknad mottatt: 23.07.98
Arbeidets art: Påbygging og ombygging
Byggets art: Fra næringsbygg til bolig
Bruttoareal inkl. trappehus: Ombygging kjeller 492 m2
Ombygging 1. etasje 489 m2
Ombygging 2. etasje 489 m2
Påbygging 3. etasje 340 m2

Planstatus: Kommuneplanens arealdel, delplan Sentrum
Planformål: Boligområde

Planene innebærer søknad om dispensasjon fra plankravet i arealplanen. Saken har vært på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Det er ikke kommet merknader til dispensasjon.

Saksvurdering:

Kommunen finner å kunne gi dispensasjon. Ombyggingen vil gi en forbedring i forhold til eksisterende situasjon. Boligformålet er fastlagt i arealplanen.

Byggingen er igangsatt før tillatelse er gitt. Til tross for flere purringer har det vært tungt å få inn all nødvendig dokumentasjon til søknaden. Dette er nå stort sett på plass, og det er grunnlag for å behandle søknaden. Det blir beregnet dobbelt byggesaksgebyr i samsvar med gebyrregulativets pkt. 10 om arbeid oppstartet uten tillatelse.

Geir Gilde

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef



STEINKJER KOMMUNE

Utviklingsetaten

Brannvern, byggesak og oppmåling

O. Norum Eiendom AS
Johan Bojers g. 5

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/04042-5/GGI

Arkiv
192/9

Deres ref:

Dato:
21.10.98

Olav Norum Eiendom AS - Svedjanvegen 1 A - Tillatelse til demontering av fasadeelementer m.m.

Det vises til søknad om ombygging/påbygging i Svedjanvegen 1 A. Saken har vært på høring til berørte sektormyndigheter, og det er ikke kommet innvendinger mot at kommunen dispenserer fra kommuneplanens arealdel. Med dette som utgangspunkt vil kommunen gå inn for at dispensasjon blir gitt.

Ennå er det vesentlige mangler ved selve søknaden om tiltaket. Disse vil bli tatt opp direkte med ansvarlig søker Lyngstad Arkitekter. Vi finner imidlertid å kunne tillate at forberedende arbeider i form av demontering av fasadeelementer m.m. igangsettes nå.

Med hilsen

Geir Gilde

byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
avdelingsingeniør

Lyngstad Arkitekter AS Strandv. 8 7700 STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Hege Kristin Leirvik
Svedjanvegen 1B

7716 STEINKJER

Vår ref:
01/04530-2/OVE

Arkiv
192/606

Deres ref:

Dato:
17.10.01

Godkjenning av melding om innsetting av glass i svalgang

Gnr.: 192	Bnr.: 606	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Svedjanvegen 1B, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Hege Kristin Leirvik med flere				
Tiltakets art: Montering av glass i svalgang			Byggets art: Boligblokk	

Det vises til melding om tiltak, mottatt 09.10.01 av bygnings- og oppmålingsavdelingen. Bygningsmyndigheten har følgende merknader: Godkjenningen forutsettes gitt i overensstemmelse med styret i borettslaget. Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86a.

Øvrige opplysninger:

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket. For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett. Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
avd.ingeniør

Vedlegg: Tegninger, fakturagrunnlag/giroblankett



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

O.Norum Eiendom A/S
Johan Bojers gate 5

7713 STEINKJER

Vår ref:
98/04042-17/TMT

Arkiv
192 /606

Deres ref:

Dato:
17.09.99

Olav Norum Eiendom AS - Svedjanvn. 1A - 1B - *Midlertidig brukstill.*

Det vises til ferdigbefaring på ovennevnte sted hvor byggherre 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 leiligheter i Svedjanvegen 1A og 1B.

Under befaring har en notert seg følgende anmerkninger:

Svedjanvegen 1A, H0101
Ingen merknader

Svedjanvegen 1A, H0102
Ingen merknader

Svedjanvegen 1A, H0103
Avtrekk fra bad og kjøkken ikke montert

Svedjanvegen 1B, H0207
Ingen merknader

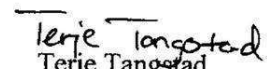
Svedjanvegen 1B, H0208
Ingen merknader

Svedjanvegen 1B, H0204 og H0205
Rekkverk utenfor ovennevnte leiligheter har for lav høyde

Når disse arbeidene er ferdigstilt og kontrollplaner for utførelsen er innsendt kan det utstedes ferdigattest.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef


Terje Tangstad
saksbehandler

Kopi til:
Lyngstad Arkitekter AS Strandv. 8, 7700 STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

O. Norum Eiendom AS
Johan Bojers gate 5

7713 STEINKJER

Vår ref:
98/04042-16/OVE

Arkiv
192/606

Deres ref:

Dato:
21.06.99

Olav Norum Eiendom AS – Svedjanvegen 1B - Midlertidig brukstill.

Det vises til ferdigbefaring på ovennevnte sted hvor byggherre 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 leiligheter i Svedjanvegen 1B.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Svedjanvegen 1B, H0201

Kjøkken – ventilator er ikke montert.
Rømningsstige er ikke montert.
Ildsted er ikke montert.

Svedjanvegen 1B, H0202

Kjøkken – ventilator er ikke montert
Rømningsstige er ikke montert.
Ildsted er ikke montert.

Svedjanvegen 1B, H0203

Kjøkken – ventilator er ikke montert.
Rømningsstige er ikke montert.
Ildsted er ikke montert

Svedjanvegen 1B, H0301

Rømningsstige er ikke montert.
Ildsted er ikke montert.

Svedjanvegen 1B, H0302

Rømningsstige er ikke montert.
Ildsted er ikke montert.
Diverse listearbeid bad gjenstår.



Svedjanvegen 1B, H0303
Rømningsstige er ikke montert.
Diverse listearbeid bad gjenstår.
Ildsted er ikke montert.

Når disse arbeidene er ferdigstilt og kontrollplaner for utførelsen er innsendt kan det utstedes ferdigattest.

Med hilsen

Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

Kopi til:
Lyngstad Arkitekter AS Strandvegen 8, 7713 STEINKJER

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 4099/82
JTE/tv

Teknisk rådmann
Rådhuset

Gustav Røe & Sønn. Ferdigattest for industrilokale med offentlig tilfluktsrom
på Reinavegen 3 - 5.

Vedlagt følger kopi av sivilforsvarskretsens skriv datert 28.6.82.

Vi viser til siste avsnitt på 1. side og ber om at det opprettes skriftlig
kontrakt mellom Gustav Røe & Sønn og Steinkjer kommune.

Kontrakten må undertegnes av begge parter og 1 stk. kopi sendes hertil før
ferdigattest utstedes.

Vedlagt følger 1 stk. kontraktformular.

Steinkjer, den 9. august 1982

I bygningssjefens fravær:

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: Kulturstyret v/sekretær Knut Johansen, Rådhuset.

Gustav Røe & Sønn, Reinavegen, her.

Vedlegg.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 4147/82.
JTE/Tr.

Gustav Røe & Sønn,
Reinavegen 3-5,
7700 Steinkjer

Ang- ferdigattest for industrilokale med offentlig
tilfluktsrom på Reinavegen 3-5, 192/9 og 23.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 12.8.82, hvor Sørli, K.E.Røe
og Eriksen var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Endel mindre innredningsarbeide.

Treningssenter i 2. etasje må ikke tas i bruk før ventilasjonsanlegget
er driftsklart.

De anmerkninger og pålegg tilfluktsromskontrollen, arbeidstilsynet og brann-
sjefen pålegger må etterkommes.

Treningssenteret må godkjennes av helserådet, kopi av godkjenningen må inn-
sendes hertil.

Kopi av tilfluktsromsavtale med Steinkjer kommune må sendes hertil i undertegnet
stand.

Innredningstegning for 2. etasje må innsendes hertil for godkjenning.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 12. august 1982.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: Entreprenørforretn. Olaf Sande A/S, her.
Steinkjer helseråd
Teknisk rådmann

STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

O. Norum Eiendom A/S
Johan Bojers gate 5

7713 STEINKJER

Vår ref:
98/04042-18/OVE

Arkiv
192 /606

Deres ref:

Dato:
07.02.00

**Olav Norum Eiendom AS - Svedjanvegen 1A - 1B, 192/606 - Reinavegen
1A - 1D, 192/9 - Ferdigattest for leiligheter**

Fra kontrollansvarlige har kommunen mottatt signerte kontrollplaner for utførelse, som bekrefter at kontroll er foretatt, og alle gjenstående arbeider er utført.
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg. Tiltaket finnes utført i samsvar med gjeldende bestemmelser og den tillatelsen som er gitt 16.12.98.

Med hilsen



Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef



Odd Vengstad
avd.ingeniør

Kopi av vedtak:
Folkeregistret
Kopi av vedtak med vedlegg:
Lyngstad Arkitekter AS

Strandvegen 38, 7713 STEINKJER

Strandvegen 8, 7713 STEINKJER

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS
Søndre gate 4
7011 Trondheim

Vår referanse:
1708250222

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
20.08.2025

Megleropplysninger på Svedjanvegen 1B - gnr. 192, bnr. 606, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Erik Bragstad

Adresse
Molovegen 11, 7714 Steinkjer

Fødselsdato
26.11.1953

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Boligsameiet Svedjanveien 1			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Liv Bjugan	97746999	liv.bjugan@icloud.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	192	606	10	Steinkjer	
Sameiets org.nr:	980860906		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
			Varsel i 2022 om mulig utbygging		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.				
	Giensidige 87283907				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	se vedbektene				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	se vedtektene		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? til styreleder			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 488469	Kr 45090 pr 311224		
Fellesutgifter og andre kostnader		Sendes kvartalsvis kr. 10300,- pr. kvartal			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3433,33	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	hver: 1/1, 1/4, 1/2, 3/4	Fellesutgiftene inkluderer: felleskostnader			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		1405,-	Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		5108,-	42135735617		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

25/8-25

Sted, dato

J. Zakharova

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tci@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SVEDJANVEGEN 1

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiets forretningslokaler er i Steinkjer. Sameiet består av boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen «Svedjanvegen 1» med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteresse i sameiet. Inntil seksjonene er solgt, står utbyggeren som seksjonseier til de usolgte seksjonene, med de samme plikter og rettigheter som de øvrige seksjonseierne. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet/andel som er knyttet til seksjonen.

Fellesareal er svalganger, innvendige ganger, kjellertrapp og trappetårn/heistårn. Utvendige parkeringsplasser er fellesareal.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene. Styret skal orienteres om salg og utleie, og har ansvar for at den nye eieren/leietakeren får nødvendig informasjon. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

3. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom eierne, fastsatt etter en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes arealer, beregnet ifølge NS 3940 (BRA).

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiers regning.

5. PARKERING

Eiendommen har til sammen 23 parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene fordeler seg som følger:

- 12 stk. parkeringsplasser beliggende utenfor eiendommen til bruk for alle beboere og sameiets gjester.
- 11 parkeringsplasser, beliggende i eiendommens sokkel-/kjelleretg. er til eksklusiv bruk for boligseksjonene og næringsseksjon.

Alle seksjonseiere som kjøpte bruksrett(er) før 27.03 2014 har eksklusiv bruksrett til det antall kjøpekontrakten viser. Disse kan omsettes fritt, men bare internt i sameiet. Eierskifte skal omgående meldes til styret.

Øvrige plasser disponeres av sameiet ved styret. Disse kan leies ut eller benyttes som gjesteplasser. Tildeling skjer ved at en sameier søker styret, som fordeler etter ansiennitet. Styret skal føre liste over interessenter.

Leiepris fastsettes av styret.

Parkering i sameiet er fra dags dato organisert etter den til enhver tid gjeldende parkeringsplan.

Parkeringsplanen forvaltes av styret, som skal godkjenne alle skifter/bytter.

Utleie av parkeringsplasser tillates kun internt til sameiere. Utleie skal meldes styret.

Styret i sameiet har myndighet og forvaltningsansvar for at det tildeles og omfordeles ved særlige behov.

Ved omfordeling skal styret ivareta lov/forskriftspålegg samt ivareta hensyn til de berørte parter.

Skifte/bytte av parkeringsplass kan kun skje med samtykke fra de berørte seksjonseiere.

Styret kan ikke inngå avtaler eller disponere over parkeringsareal eller fellesareal for øvrig på en slik måte at det strider med de offentlig rettslige krav til slik bruk.

Tinglysing av bruksretter tillates ikke på sameiets fellesareal.

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av parkeringsplassene.

6. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet oppretter fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøte. Utbygger tar initiativ til konstituering av sameiet. Styret skal bestå av minimum en leder og et varamedlem. Maksimum antall er tre styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Se Lov om eierseksjonsloven § 38.

8. STYRETS VEDTAK.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

9. FIRMATEGNING.

Det samlede styret tegner sameiets navn.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Se Lov om eierseksjoner § 29.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møte.

Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMINGER.

Årsmøte ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

12 . OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. REVISOR

Boligsameier med 20 eller færre seksjoner, er ikke revisjonspliktige. Jfr. Lov om eierseksjoner §65

14. SIKKERHET

Sameiet har panterett i hver enkelt leilighetsseksjon for et beløp på kr. 20.000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Beløpet ble vedtatt økt med 30.000 (totalt 50.000,-) fra 5.04.2017. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkelt seksjon.

15. MISLIGHOLD.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i hht. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene. Dette gjelder også husordensreglene, se eget vedlegg.

16. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, tv-antennar, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal utføres etter en samlet plan for hele bygningsmassen, og etter forutgående godkjenning av styret.

17. EIERSKIFTEGEBYR OG GODKJENNING AV SALG AV EIERSEKSJON.

Ved salg av eierseksjon skal den som avhender seksjon, betale et gebyr lik 4 x gjeldende rettsgebyr, til sameiet i henhold til Lov om eierseksjoner § 63 a.

Salg av eierseksjon skal godkjennes av styret. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, jfr. Lov om eierseksjoner § 24.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 1. juli 2018.

Vedtatt 14.4.2024

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SVEDJANVEGEN 1

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsametiets vedtekter.

1. Beboelse

Leilighetene skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entredør og ut i oppgangene.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper/snusposer fra terrasser/svalganger, eller på fellesområdene.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseiere.

Det skal være stille i sameiet mellom kl 2300 og kl 0700 på hverdager, og mellom kl 2300 og kl 0800 på lørdager og søndager.

I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller utføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 0800 til 2000 på hverdager, og mellom kl 1000 og 1800 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille, med unntak av akutte hendelser.

All unødig støy i trappegangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene og svalgangene er ikke tillatt. Det samme gjelder lek med heisen.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld også straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Påse at det ikke blir alt for mye snø på balkongene.

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter mm må ikke ristes fra balkongene eller inne på fellesområdene/trappeoppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting, må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveier (fellesarealer, trapper eller svalganger)

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr.

Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Avfall

Matavfall, restavfall og papir/papp kastes i respektive beholdere.

Plast legges i plastsekker og settes ut på leveringssted før henting. Se for øvrig i kommunens tømmeplan, som også finnes som app for mobil. Vi hører til området Sør for elva.

Er det fullt i beholderne, så gå over veien og kast papp og papir i de store beholderne på miljøstasjonen.

Avfall som ikke hører inn under ovennevnte kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i beholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av Benson eller andre brannfarlige væsker. Batterier, elektrisk avfall, malingsbokser, spraybokser o.l. skal heller ikke kastes her.

7. Plenklipping og vasking

Utearealet vedlikeholdes av innleid firma. Det samme gjelder også vasking i trappeoppgang og svalganger. Vasking foretas pr i dag kun i inngang 1B.

8. Låsing/varme/lys

Ytterdørene skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dør inn til kjelleren i inngang 1 B.

Dør inn til kjelleren i inngang 1A, skal alltid være ulåst, da tilfluktsrommet er her, og skal være tilgjengelig for alle, og ikke bare vi som er beboere.

I vinterhalvåret må mellomdørene holdes lukket, da det står på litt varme til heisen.

Lys bør slukkes/slås på etter behov.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører unødig sjenanse for øvrige beboere/naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Eier må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, inne som ute. I tilfelle må det fjernes med det samme.

10.Parkering

Hver seksjon har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier /leietaker disponerer bil. Påse for øvrig at garasjedøren/porten er lukket. Dette for å unngå at uvedkommende eller dyr kommer inn her.

Biler skal ikke parkeres unødvendig ved/foran inngangene. Her må ambulanse, helsepersonell, taxier mfl. ha plass til å svinge inn.

11.Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner/konsekvenser.

12.Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Utgave 1

Vedtatt på årsmøtet 2024

Årsmøte i boligsameiet Svedjervegen 1 (org. nr. 980860906)

6. Mars 2025

Til stades: Toril, Liv, Gunnar, Julie, Gunhild, Toril

1. Åpning og konstituering

Toril valgt til ordstyrer

Gunnar valgt til referent

Innkalling godkjent

2. Årsmelding

Toril les opp årsmelding. Einstemmig godkjent.

3. Årsregnskap

Toril deler ut og kommenterer årsregnskapet.

Det blir godkjent uten videre merknader

4. Val

Toril ønsker å gå av som styreleder. Det foreligger fremdeles ingen kandidater til å ta over ved møtestart.

Gunnar melder at han går ut av styret.

Nytt styre består av: ~~Liv Bjørn (styreleder), Toril~~

Liv Bjørn - ny styreleder

Toril Berum - medlem

Julie Magelssen - medlem

Gunhild Horind (vara)

Val godkjent, og Liv Bjørn bestemmer seg for å ta over som styreleder.

5. Godtgjørelse til styret

Nye satsar: 10 000 - i året for styreleder (opp drø 4000)

2000 i året for styremedlemmer inkl. vara

6. Husleige - styrets forslag: 20% auke frå 1. juli

Grunngeve i det generelle auke prisnivået (og med tilkøying til rekningsstola)
og fordi bygget blir eldre og dyrare i drift

Vedtatt

7. Inkomne saker og orientingssaker.

Ingen inkomne saker.

Orientering:

Ved brafaring blei det ikkje funne mose på taket, men nokke sopp. Dette må
styret snakke med eit målarfirma om.

Tilbud sprøyting og reingjering av takrenner + lift

6250 for sprøyting

16500 for takrennerens/køsting tak

Brannstiger og alternativ blir diskutert

Diverse orientingssaker blir gjennomgått

Signert

Gunn Møller Utter

Jens Luitas Jorgensen

Julie Rynning Hagelssen

Toril Benum

Liv Bjugan

Gunnild Hovind

Årsregnskap for
BOLIGSAMEIET SVEDJANVEIEN 1

980860906

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		377 636	348 580
Sum driftsinntekter		377 636	348 580
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-12 360	-8 322
Reparasjoner og vedlikehold	2	-127 606	-162 141
Forsikring		-70 869	-65 181
Renhold		-52 899	-42 938
Regnskapstjenester		-51 839	-36 953
Lys og varme		-16 500	-18 542
Annen driftskostnad		-4 031	-4 254
Sum driftskostnader		-336 103	-338 332
Driftsresultat		41 533	10 248
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8 150	2 458
Annen finansinntekt		7 072	6 708
Sum finansinntekter		15 222	9 166
Netto finans		15 222	9 166
Årsresultat		56 754	19 414
Overføringer			
Annen egenkapital		56 754	19 414
Sum overføringer		56 754	19 414

Balanse

Note **31.12.2024** **31.12.2023**

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

62 838 58 301

62 838 **58 301**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

502 852 445 845

502 852 **445 845**

Sum omløpsmidler

565 690 **504 146**

SUM EIENDELER

565 690 **504 146**

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

3 670	3 670
3 670	3 670

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

484 848	428 094
484 848	428 094

Sum egenkapital

488 518	431 764
----------------	----------------

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

41 090	47 187
6 160	0
29 922	25 195
77 172	72 382

Sum gjeld

77 172	72 382
---------------	---------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

565 690	504 146
----------------	----------------

Toril Marianne Benum
styrets leder

Julie Rynning Magelssen
styremedlem

Gunnar Mikalsen Kvifte
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	10 833	7 295
Arbeidsgiveravgift	1 527	1 027
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	12 360	8 322

Mer om årsverk og lønn

Boligsameiet utbetaler styrehonorar til styremedlemmene.

Note 2 - 2 Spesifikasjon av vedlikeholdskostnader

Konto i regnskapet

6600	Reparasjoner og vedlikehold	28 698
	Feieplattform og stige	15 760
	Lås og dør arbeid +kontroll av brannslukningsapparat	4 745
	El.arb. montering av UPS	3 505
	Rørlegger-rep av vannutkaster	2 695
	Rens av takrenner	1 350
	Div.materiell	643
6640	Vedlikehold heis	18 347
6680	Vedlikehold uteanlegg	80 561
	Anlegging av bed og sti	46 475
	Trefelling	10 833
	Vintervedlikehold periodisering	10 500
	Gressklipping/deponering av hageavfall	7 225
	Kosting uteområde	4 438
	Blomster, sandsekker	1 090
Totalt		127 606

Årsmelding

Tillitsvalgte

Siden forrige sameiermøte 14.03.2024 har sameiet hatt følgende tillitsvalgte:

Styreleder	Toril Benum
Styremedlem	Gunnar Kvifte
Styremedlem	Julie Magelsen
Varamedlem	Liv Bjugan

Forretningsfører: Sparebank 1 Regnskapshuset AS

Skifte seksjoner

To eierskifte i 2024:

Andel 1 fra Stig Johansen dødsbo til Christine Moland, des 2024

Andel 3 fra Anne-Grethe Strømnes til Dine Sjøvik, juli 2024

Virksomhetens art

Virksomheten består av drift av boligsameiet Svedjanveien 1 i Steinkjer kommune som inneholder 11 boligeiligheter og 1 næringslokale.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø, personale OTP

Vaktmesterfunksjonen utføres av beboerne, Ingen ansatte.

Sameiet har ikke etablert OTP

Ytre miljø

Sameiet forurensar ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Styrets arbeid

Viser til egne melding fra styret.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA fors.nr. 87283907- fullverdi.

Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for sameiets resultat og stilling.

Steinkjer _____

For Boligsameiet Svedjanveien 1

Toril Benum	Gunnar Kvifte	Julie Magelsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

2024

11.C BankID Signing
Toril Benum
2025-02-13

BankID Signing
Julie Rynning Magelssen
2025-02-13

BankID Signing
Gunnar Mikalsen Kvifte
2025-02-17

Resultatregnskap

Annen driftsinntekt

3620 Fellesutgifter(innt.)	322 270,00	305 740,00
3660 Andel renhold blokk B	45 080,00	39 840,00
3900 Andre driftsinntekter	10 286,00	3 000,00
	377 636,00	348 580,00

Sum driftsinntekter

377 636,00 **348 580,00**

Lønnskostnad

5330 Styrehonorar	-10 833,33	-7 295,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-117,00	0,00
5410 Arbeidsgiveravgift	-1 410,00	-1 027,21
	-12 360,33	-8 322,21

Reparasjoner og vedlikehold

6600 Reparasjoner og vedlikehold	-28 697,93	-39 887,15
6620 Vedlikehold heis	-18 347,40	-32 439,89
6680 Uteareal	-80 560,32	-89 814,38
	-127 605,65	-162 141,42

Forsikring

7500 Forsikringspremier	-70 868,50	-65 181,00
	-70 868,50	-65 181,00

Renhold

6360 Renhold, renovasjon	-52 899,00	-42 938,00
	-52 899,00	-42 938,00

Regnskapstjenester

6705 Systemkostnader -regnskap	-8 519,79	-5 669,49
6710 Regnskapstjenester	-43 319,17	-31 284,00
	-51 838,96	-36 953,49

Lys og varme

6340 Lys og varme	-16 499,98	-18 542,34
	-16 499,98	-18 542,34

Annen driftskostnad

6560 Rekvisita	-49,91	0,00
6800 Kontorrekvisita	-70,00	-1 318,90
7400 Kontingenter fradr.ber.	-2 130,00	-1 990,00
7770 Bankkostnader	-798,00	-119,60
7790 Andre kostnader	-983,00	-825,00
	-4 030,91	-4 253,50

Sum driftskostnader

-336 103,33 **-338 331,96**

Kontospesifisert årsregnskap

11.C

 BankID Signing
Toril Benum
2025-02-13

 BankID Signing
Julie Rynning Magelssen
2025-02-13

 BankID Signing
Gunnar Mikalsen Kvifte
2025-02-17

	2024	
Driftsresultat	41 532,67	10 248,04
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekter bankinnskudd	7 885,00	2 440,00
8060 Renteinntekter fordringer	264,79	18,05
	8 149,79	2 458,05
Annen finansinntekt		
8079 Andre finansinntekter	7 072,00	6 708,00
	7 072,00	6 708,00
Sum finansinntekter	15 221,79	9 166,05
Netto finans	15 221,79	9 166,05
Årsresultat	56 754,46	19 414,09
Annen egenkapital		
8960 Overført fra annen egenkapital	56 754,46	19 414,09
	56 754,46	19 414,09
Sum overføringer	56 754,46	19 414,09

Kontospesifisert årsregnskap

31.12.2024

11.01.2025
BankID Signing
Toril Benum
2025-02-13
BankID Signing
Julie Rynning Magelssen
2025-02-13
BankID Signing
Gunnar Mikalsen Kvifte
2025-02-17

Balanse

Andre kortsiktige fordringer

1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader

62 838,34

58 300,84

62 838,34

58 300,84

Sum fordringer

62 838,34

58 300,84

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1930 Sparebanken 4213.57.35617

63 193,09

78 821,29

1935 Plasseringskonto 4213.57.35676

434 908,53

367 023,53

1950 Skattetrekk 4451.10.46707

4 750,00

0,00

502 851,62

445 844,82

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

502 851,62

445 844,82

Sum omløpsmidler

565 689,96

504 145,66

Sum eiendeler

565 689,96

504 145,66

Kontospesifisert årsregnskap

31.12.2024

3

Selskapskapital

2000 Sameiekapital

-3 669,86

-3 669,86

-3 669,86

-3 669,86

Sum innskutt egenkapital

-3 669,86

-3 669,86

Annen egenkapital

2050 Egenkapital

-484 848,35

-428 093,89

-484 848,35

-428 093,89

Sum opptjent egenkapital

-484 848,35

-428 093,89

Sum egenkapital

-488 518,21

-431 763,75

Leverandørgjeld

2400 Leverandørgjeld

-41 089,75

-47 186,91

-41 089,75

-47 186,91

Skyldige offentlige avgifter

2600 Skyldig skattetrekk

-4 750,00

0,00

2770 Skyldig arb.g.avg.

-1 410,00

0,00

-6 160,00

0,00

Annen kortsiktig gjeld

1500 Kundefordringer

-19 422,00

-14 695,00

2989 Andre avsetninger

-10 500,00

-10 500,00

-29 922,00

-25 195,00

Sum kortsiktig gjeld

-77 171,75

-72 381,91

Sum gjeld

-77 171,75

-72 381,91

Sum egenkapital og gjeld

-565 689,96

-504 145,66



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 606

Snr: 10

Adresse: Svedjanvegen 1 B

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00	
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk 0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 082,10	Basert på reg. bruksareal 98 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00	
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk 0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 230,66	Basert på reg. bruksareal 98 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00	
SUM eks. mva.	Kr.	10 300,76	
15% mva.	Kr.	1 545,11	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.
SUM inkl. mva.		11 845,87	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00	
SUM eks. mva.	Kr.	2 940,00	
25% mva.	Kr.	735,00	
SUM inkl. mva.		3 675,00	
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 495,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift
Sum pr. år	Kr.	22 015,87	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:		0 m3	



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 14.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	606	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Svedjanvegen 1A, 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ 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 1 344 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 76 m ² KPHensynsonenavn 1702119 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 30 m ² KPHensynsonenavn 1702276 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702119
Navn	Skjeftegrova
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/35/1702119_best.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022010
Navn	Svedjanvegen 2A
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702276
Navn	Reinav. 3-5, søndre del
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/445/1702276_best.pdf



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svedjanvegen 1B
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre