



aktiv.

Kongens gate 17, 7715 STEINKJER

**Sentrum - Velholdt bygård med 3
leiligheter og næringsareal.
Rikelig med parkeringsplasser**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 890,-
Total ink omk.: Kr 8 098 890,-
Selger: K. Bjerve Eiendom AS

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 670/670 kvm
Tomtstr.: 519 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 754
Oppdragsnr.: 1708260043

Sentrum - Velholdt bygård med 3 leiligheter og næringsareal. Rikelig med parkeringsplasser

Aktiv Eiendomsmegling v/Tomas Høin har gleden av å presentere Kongens gate 17.

Velholdt bygård på nordsida på totalt 670 kvm BRA fordelt på tre etasjer og kjeller. Næringsareal og 3 leiligheter. Leieinntekter pr 31.12.2025 på kr. kr. 880 294,-. Primært aksjene i eiendomsselskapet som selges.

Verdt å merke seg:

Rikelig med parkeringsplasser i bakgård
Velholdt bygård
Attraktiv beliggenhet
Eiendomstomt

Velkommen på visning, husk påmelding:)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	15
Tilstandsrapport	36
Matrikkelrapport	73
Planopplysninger	79
Kommunale gebyrer	83
Vann og avløp	85
Ferdigattest	86
Tegninger fra kommunens arkiv	87
Feie- og tilsynsrapport	100
El- tilsyn	101
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110





















Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 670 kvm

BRA totalt: 670 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 191 kvm

1. etasje

BRA-i: 188 kvm

2. etasje

BRA-i: 180 kvm

3. etasje

BRA-i: 111 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 kvm

Ikke målbare arealer

Takterrasse i 3. etasje er ikke oppmålt da det ikke var mulig å åpne døren for adkomst. Deler av arealene i 3. etasje regnes ikke som målbare pga. lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt endringer i kjelleren som medfører bruksendringer ut i fra tegninger takstforetaket har mottatt. Det er for lite dagslysinnslipp til hvilerom/ oppholdsrom i kjelleren.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

519 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 519 kvm.

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

Grunnforhold:

Eiendommens grunnforhold er ikke kontrollert eller analysert. Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.

Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Beliggenhet

Bygård beliggende på nordsia i Steinkjer sentrum. Gode profileringsmuligheter og parkering i bakgård. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, kjøpesenter og alle sentrumsfunksjoner

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Norconsult v/Tommy Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og delvis gjennom et takvindu dag det ikke var mulig å komme seg på taket. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Næreingsdelen av bygget har vinduer med 2-lags glass. 2 vinduer er fra 2014. Øvrige vinduer er av ukjent alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det registreres vinduer fra 2004 og 2018. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2004 og 2018.

Det er etablert takvinduer og vinduer med 2 lags glass. Bygget har forskjellige typer ytterdører av varierende alder. Det er etablert en utkraget balkong i betong. Det er lagt flis over betongen. Rekkverk i tre er etablert i nyere tid, men det er ukjent når. Det er etablert en takterasse. Det er etablert tremmegulv over tekket dekke. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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.

TG 2:

- Utvendig Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Det er påvist stedvise fuktmerker i konstruksjonen i knevegger. Det er manglende adkomst for inspeksjon på deler av loftet.

- Utvendig Vinduer 301

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Enkelte foringer er ikke montert etter monteringsanvisning. Det registreres malingsavskallinger og mugg på innsiden av vinduene.

- Utvendig Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å lukke/åpne. Balkongdør i 3. etasje lot seg ikke åpne.

- Innvendig Overflater - 201

Det er avvik: På det ene soverommet har et hjørne på gulvet annen type belegg, og det er en markant skjærkant mellom beleggene.

- Innvendig Overflater - 301

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Dette gjelder kjøkkenet.

- Innvendig Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på betonggulv og fritt eksponert grunnmur.

- Innvendig Innvendige dører - 301

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Det registreres noe slitasje og malingsavskalling.

- Innvendig Innvendige dører

Det er avvik: Enkelte dører har nådd en meget høy alder.

- Innvendig Innvendige dører - 201

Det er avvik: Dørene er meget gamle. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

- Tekniske installasjoner Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er for dårlig ventilering av leilighet i 3. etasje. Dette gjør seg mest gjeldende på vinter da det ikke er like enkelt å få ventilering via takvinduer pga snø. Dette har ført til betydelig kondensering og fukt på innsiden av takvinduer, samt områder i leiligheten med heksesot/svertesopp. Det opplyses om at en medvirkende årsak til dette kan være at det pr i dag bor 7 personer i leiligheten, så bruksbelastningen er noe større enn det som vil være vanlig.

- Tekniske installasjoner Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tekniske installasjoner Varmtvannstank - 201

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tekniske installasjoner Varmtvannstank - 301

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tekniske installasjoner Varmtvannstank (202)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tekniske installasjoner Andre installasjoner

Det er avvik: Bereder har passert 20 år og risikoen for skader øker.

- Tomteforhold Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i kjeller.

- Tomteforhold Utvendige vann- og avløpsledninger

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom Kjeller Bad Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke brukt sokkellister under våtromsplatene. Badet er så lite at hele badet regnes som våtsone, og dør vil da være i våtsonen.

- Våtrom Kjeller Bad Overflater Gulv

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

- Våtrom Kjeller Bad Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg. Sluket er under dusjkabinett og ikke kontrollert.

- Våtrom 2. etasje Bad (201) Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke registrert bruk av mansjetter/membran ved rørgjennomføringer i gulv.

- Våtrom 2. etasje Bad (201) Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er avvik: Det er mindre fuktskader på nedre del av servantskap. Den ene døren på dusjkabinettet er løs i nedre del, og den ene glidehengselen på toppen av samme dør er sprukket og nesten av.

- Våtrom 2. etasje Bad (201) Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom 2. etasje Toalettrom (201)Overflater og konstruksjon

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

- Spesialrom 2. etasje Toalettrom (202)Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom 2. etasje Bad (202) Overflater Gulv

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

- Våtrom 2. etasje Bad (202) Sluk, membran og tettesjikt

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom 2. etasje Bad (202) Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er avvik: Det registreres fuktmerker på innredningen. Utvendig håndtak på dør til dusjkabinett er knekt av.

- Våtrom 3. etasje Bad Overflater vegger og himling

Heksesot/støvkondens på overflate.

- Våtrom 3. etasje Bad Overflater Gulv

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

- Våtrom 3. etasje Bad Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Det er tettet med silikon/fugemasse i stedet for at belegget er lagt 25 mm opp på rørføringer.

- Våtrom 3. etasje Bad Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Det registreres misfarging ved hull under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, og det lå et vått håndkle der. Dette tyder på at det kan være en lekkasje fra toalettet. Det registreres at laminatstripe på platen på innredningen er løsnet noe. Gjelder siden mot toalettet.

- Våtrom 3. etasje Bad Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom 3. etasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Søk med kapasitiv fuktmåler viste stedvis svakt forhøyede fuktverdier på rommet. Avvik med tanke på fukt kan ikke utelukkes.

- Kjøkken 3. etasje Kjøkken Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres stedvis mindre skader på kjøkkeninnredningen.

TG 3:

- Utvendig Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

- Utvendig Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 202

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er avvik: Det registreres råteskader på tremmegulv. Det er malingsavskallinger på rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Dette er salg av næringseiendom. Selgers egenoppgave er ikke utfylt.

Innhold

Bygård:

Kjeller:

Hvilerom, kjøkken, gang, lager, lager 2, gang 2, toalettrom, toalettrom 2, bad, garderobe, trapperom, gang 3, bod, bod 2, bod 3, bod 4.

1. etasje:

Butikklokale, kontor /verksted, teknisk rom, undersøkelsesrom, undersøkelsesrom 2, undersøkelsesrom 3, undersøkelsesrom 4, trapperom, trapperom 2, lager, toalettrom.

2. etasje:

Gang (201), soverom (201), soverom 2 (201), bad (201), toalettrom (201), stue (201), kjøkken (201), gang (202), soverom (202), soverom 2 (202), toalettrom (202), stue (202), bad (202), kjøkken (202).

3. etasje:

Bad, kjøkken, gang, kott, kott 2, soverom/stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4.

Standard

I Tilstandsrapport fra Norconsult fremgår blant annet:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Tak i butikklokale av systemhimling. Innvendig er det gulv av belegg og «trefliser». Veggene har strie.

Himling har malt betong. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og strie.

Himling av malt betong. Overflatene er av varierende alder.

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Innvendige tak har

himlingsplater. Boligen har mursteinspiper, vedovn fra byggeår og

sotluker/feieluker. Gulvet har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater og

betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i lager mot Kongens gate. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Boligen har betongtrapp i felles området. Det er flere forskjellige typer innvendige dører i næringsdelen av bygget. Alder på dørene er varierende, og enkelte er veldig gamle. Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er tilfredsstillende. Type sluk er ikke fastslått da den er under dusjkabinettet. Synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad (201)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 17 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm, forutsatt at det er membrankant ved døren. Rommet har reflektorovn. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ser ikke ut som sluk er skiftet etter byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger tilstøtende våtrommet er i betong. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet. Fuktsøk ga ingen utslag på fukt.

Bad (202)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoverert i nyere tid, men det er ukjent når. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Alle tilstøtende vegger er i betong, og hulltaking er ikke mulig. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjsonen og malt glassfiberstrie forøvrig. Taket har himlingsplater. Gulvet har flis og vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk midt i rommet er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er en sluk midt i rommet og en i dusjnisen. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på sluk midt i rommet. I dusjnisen er det plastsluk og smøremembran. Rommet har

innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, disjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er i mur så hulltaking er ikke mulig. Det er søkt med kapasitiv fuktmåler på rommet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Enkelt lite lunchkjøkken uten hvitevarer, bortsett fra et enkelt lite kjøleskap plassert oppe på innredningen, en liten oppvaskmaskin og en skyllekum. Det er ikke behov for avtrekk da det ikke er stekemuligheter på kjøkkenet. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vannledninger er av varierende alder, men alderen generelt er høy. Det er stoppekraner i kjelleren og i hver boenhet. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Bygget har naturlig ventilasjon i leilighetene og balansert ventilasjon i næringsdelen. Varmtvannsbereder på 110 liter. Varmtvannstank på ca 80 liter. Varmtvannstank på 150 liter. Varmtvannstanken er på 110 liter. Liten varmtvannstank under kjøkenvask på leilighet 201. 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 butikk og i trappeoppgang. Skjult/åpen installasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1992: Modernisering Bygget ble mer eller mindre totalrenovert. Opplyst av eier på befaringen.

1994: Modernisering Leilighet 201 ble pusset opp.

2017: Ombygging Ominnredning av loftsetasje til leilighet. Årstall er basert på ferdigattest datert 06/02-2017.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom. Godt med parkeringsareal i bakgård på egen tomt. Deler av parkeringsplassene tilhører leietakere iht. leieavtaler.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Primært er salgobjektet i denne handelen salg av 100 % av aksjene i Eiendomsselskapet K. Bjerne Eiendom AS. Sekundært kan selger vurdere salg av eiendommen. Det må tas forbehold fra budgiver hvis eiendommen ønskes kjøpt. Bud på aksjene må inneholde vilkårene som skal gjelde i aksjekjøpet rundt kjøpesumsberegningen (tillegg og fradrag på eiendomsverdien). Kopi av regnskap, budsjett m.m til eiendomsselskapet kan fås ved henvendelse til megler. Det legges opp til at potensielle kjøpere kan gjennomføre en due diligence av selskapet og dets aktiva basert på dokumentasjon tilrettelagt av K. Bjerne Eiendom AS. Due dilligence skal være avklart innen 14 dager fra aksept av bud. Selskapet forutsettes refinansiert ved oppgjør. Den enkelte potensielle kjøper er selv ansvarlig for alle kostnader som eventuelt måtte påløpe i forbindelse egne undersøkelser og evaluering av eiendommen.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport for eiendommen. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers risiko og ansvar.

Da dette er salg av næringseiendom forutsettes at kjøper er profesjonell og at kjøper utfører de nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud.

Det medfølger ingen form av løsøre for denne handelen.

Det oppfordres til grundig gjennomgang av utarbeidet salgsoppgave som kan lastes ned fra nett eller fås hos megler.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Due diligence:

Det legges opp til at kjøper kan gjennomføre økonomisk due diligence innen 14 dager fra budaksept. Det kan ikke gjennomføres teknisk due diligence i denne perioden. Kjøper må foreta alle nødvendige tekniske undersøkelser før avgivelse av bud og vil ikke kunne utføres etter budaksept.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA:

Dette må hensyntas i Due diligence gjennomgangen.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler:

Det vites ikke om det foreligger forpliktende drifts- og vedlikeholdsavtaler. Kjøpers risiko og ansvar.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

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

Følgende er opplyst i feie- og tilsynsrapprt fra Brannvesenet Midt IKS:

Siden skorsteinen har sotluke i kjelleren, og videre opp i 1.etg. vil det settes krav til skorsteinen også i disse etasjene, med påfølgende kostnad om tilsynsavgift på 375.-. Kjøpers risiko og ansvar.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 900 000

Omkostninger kjøper

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

198 890 (Omkostninger totalt)

215 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

218 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 098 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 115 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 118 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Skulle handelen/transaksjonen bli salg av 100 % av aksjene i K. Bjerve Eiendom AS, vil

nevnte omkostninger utgå for kjøper. Kjøper plikter å dekke sine kostnader til oppgjørsansvarlig i oppgjøret av aksjene og alle utlegg i forbindelse med Due Dilligence og andre ytelser som blir påkrevet i handelen.

Kommunale avgifter

Kr 49 736 for år 2025

Informasjon om 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. Feie- og tilsynsavgift fra Brannvesenet Midt IKS kommer i tillegg med ca. kr. 500,- pr år.

Eiendomsskatt

Kr 32 922 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

For privatpersoner, enkeltpersonforetak og samvirkeforetak med mer, er formuesverdien av næringseiendom 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Aksjeselskap og andre selskap som ikke betaler formuesskatt, får ikke verdsettingsrabatt på næringseiendom og skal oppgi 100 prosent av beregnet utleieverdi.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 754 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:

5006/197/754:

11.06.1985 - Dokumentnr: 3692 - Rettighet

Rettighetshaver: Løe Hege Gunnestad Endresen

Født: 01/05-1956

LEIEAVTALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 30,528

LEIE-TID: 10 ÅR

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

27.06.1985 - Dokumentnr: 4184 - Rettighet

Rettighetshaver: Elpe Foto Petterson Kåre L

Løpenr: 2075394

LEIEAVTALE

MÅNEDLIG LEIE NOK 8,478

LEIE-TID: 10 ÅR

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

22.11.1988 - Dokumentnr: 7626 - Rettighet

Rettighetshaver: Vårdal & Østborg Radio Og Tv AS

Org.nr: 948 680 998

LEIEAVTALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 60,000

KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BEST. OM VARIGHET

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

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

Tinglyste heftelser følger eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg/oppgjør.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for

boligen. I matrikkelrapport fremgår status "Tatt i bruk".

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2017 som gjelder ominnredning av loftetasje til leilighet - takoppløft.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1957 da eiendommen ble oppført. Det foreligger kun nyere tegninger som knyttes til ominnredning av loftetasje. Hvorvidt eventuelle øvrige endringer fra byggeår er byggesøkt og godkjent vites ikke.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt endringer i kjelleren som medfører bruksendringer ut i fra tegninger takstforetaket har mottatt. Det er for lite dagslysinnslipp til hvilerom/ oppholdsrom i kjelleren. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for sentrum datert 25.10.2018 som omhandler bevaring kulturmiljø og bykjerne, og eldre reguleringsplan Nordsia bydel fra 03.09.2008 hvor bevaring av bygninger fremgår. For mer informasjon rundt gjeldende bestemmelser ta kontakt med kommunen eller ta kontakt med megler for kopi av gjeldende reguleringsbestemmelser. Kjøper har selv risikoen for at reguleringsbestemmelsene godtar eventuelle planer kjøper måtte ha med eiendommen.

Adgang til utleie

Info om løpende leieavtaler kan fås ved henvendelse til megler.

Angående leieforhold og betingelser henvises til hver kontrakt. Disse kan besiktiges

hos megler mot forespørsel. Leieinntekt pr 31.12.2025 var brutto kr. 880 294,-. Et leieforhold er oppsagt på nyåret. Leieavtalen på næringsarealet går ut i 2027 og må fornyes innen 31.12.2026.

Alle leieforhold på eiendommen vil medfølge i handelen. Leietakeroversikt blir en del av kjøpekontrakten. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav.

Eventuell transport av leieavtaler må gjøres av kjøper etter overtagelse.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven §

3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Bud må sendes skriftlig og inneholde referanse til eiendommen og det respektive eierselskap. Kjøpesummen skal være i NOK. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Transaksjon:

Transaksjonen vil primært bli gjennomført som et salg av 100% av aksjene i Eiendomsselskapet K. Bjerve Eiendom AS, som både er reell eier og hjemmelshaver til eiendommen. Det må tas forbehold fra budgiver hvis eiendommen ønskes kjøpt. Budet må da inneholde vilkårene som skal gjelde i aksjekjøpet rundt kjøpesumsberegningen (tillegg og fradrag på eiendomsverdien). Endelig kjøpesum settes til eiendomsverdi, korrigert for relevant aktiva og passiva som ligger i selskapet på tidspunkt for overtakelse. Bud skal således inngis til eiendomsverdi.

Finansiering:

Kjøper må før inngivelse av bud avklare med bank ift finansiering, samt avklare med bank hvordan finansiering kan skje ihht ny aksjelov §8-10. Det må hensyntas evt forbehold i bud. Selskapets gjeld vil bli innfridd ifm salg.

Forbehold:

Kjøpekontraktsstandard benyttes siste mal fra Forum for Næringsmeglere, versjon mars 2020, eller nyere standard. Avvik fra denne skal særskilt fremkomme i bud.

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto/eller oppgjørsansvarlig ved salg av aksjene innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

6 000 Utlegg fotograf
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk x3

Totalt kr: 216 925

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

 Kongens gate 17, 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 754

Sum areal alle bygg: BRA: 670 m² BRA-i: 670 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1195

Referansenummer: XA1895

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52601511



Norconsult 

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

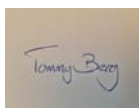
Norconsult Norge AS

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

Medansvarlig



Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringsbygg med leiligheter oppført i 1956.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og delvis gjennom et takvindu dag det ikke var mulig å komme seg på taket.

Deler av taket var snødekt, og det er høyt opp, så inspeksjonen er begrenset av dette.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det opplyses om at inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Det er noe sprekker i maling på overflater, så overflatebehandlinger må påregnes.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er innebygd og kun inspisert fra underliggende himling. Øvrige deler er inspisert i knevegger.

Næreingsdelen av bygget har vinduer med 2-lags glass.

2 vinduer er fra 2014. Øvrige vinduer er av ukjent alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det registreres vinduer fra 2004 og 2018.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2004 og 2018.

Det er etablert takvindu og vinduer med 2 lags glass.

Bygget har forskjellige typer ytterdører av varierende alder.

Det er etablert en utkraget balkong i betong. Det er lagt flis over betongen.

Rekkverk i tre er etablert i nyere tid, men det er ukjent når.

Balkongen er delvis dekket av snø, så inspeksjonen er begrenset til det som er synlig.

Balkongen bør kontrolleres når den er helt snøfri for å utelukke avvik, og overflatebehandlinger må påregnes.

Det er etablert en takterrasse. Det er etablert tremmegulv over tekkt dekke. Ikke mulig å kontrollere tekking og dekke.

Store deler av takterrassen er dekket av snø. Kontrollen er kun av synlige deler.

Det er opplyst om at det er en sluk på terrassen. Dette er ikke visuelt bekreftet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har strie. Tak i butikklokale av systemhimling.

Innvendig er det gulv av beleg og «trefliser». Veggene har strie.

Himling har malt betong.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og strie. Himling av malt betong.

Overflatene er av varierende alder.

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har strie.

Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har mursteinspiper, vedovn fra byggeår og sotluker/feieluker.

Gulvet har teppe, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i lager mot Kongens gate. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Boligen har betongtrapp i felles området.

Det er flere forskjellige typer innvendige dører i næringsdelen av bygget.

Alder på dørene er varierende, og enkelte er veldig gamle.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er tilfredsstillende.

Type sluk er ikke fastslått da den er under dusjkabinettet. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad (201)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 17 mm fra dør.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm, forutsatt at det er membrankant ved døren.

Rommet har reflektorovn.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det ser ikke ut som sluk er skiftet etter byggeår.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Alle vegger tilstøtende våtrommet er i betong. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet. Fuktsøk ga ingen utslag på fukt.

Bad (202)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoveret i nyere tid, men det er ukjent når.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Alle tilstøtende vegger er i betong, og hulltaking er ikke mulig. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjonen og malt glassfiberstrie forøvrig. Taket har himlingsplater.

Gulvet har flis og vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall

Beskrivelse av eiendommen

mot sluk midt i rommet er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er en sluk midt i rommet og en i dusjnisen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på sluk midt i rommet.

I dusjnisen er det plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, disjnise og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er i mur så hulltaking er ikke mulig. Det er søkt med kapasitiv fuktmåler på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Enkelt lite lunchkjøkken uten hvitevarer, bortsett fra et enkelt lite kjøleskap plassert oppe på innredningen, en liten oppvaskmaskin og en skyllekum.

Det er ikke behov for avtrekk da det ikke er stekemuligheter på kjøkkenet.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom

Toalettrom

Toalettrom

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vannledninger er av varierende alder, men alderen generelt er høy.

Det er stoppekraner i kjelleren og i hver boenhet.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrørene er av varierende alder.

Bygget har naturlig ventilasjon i leilighetene og balansert ventilasjon i næringsdelen.

Varmtvannsbereider på 110 liter.

Varmtvannstank på ca 80 liter.

Varmtvannstank på 150 liter.

Varmtvannstanken er på 110 liter.

Liten varmtvannstank under kjøkjenvask på leilighet 201.

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 bygningsakkyndig 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 butikk og i trappeoppgang.

Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1956.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Utvendige overflatebehandling anbefales utført.

Tomten er forflat.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

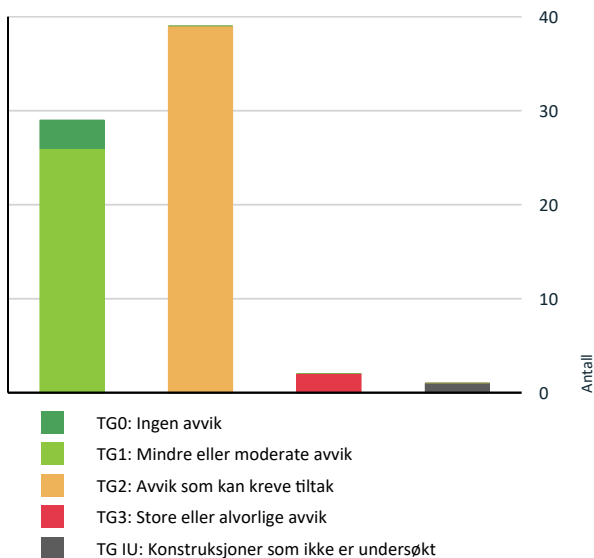
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer i kjelleren som medfører bruksendringer ut i fra tegninger takstforetaket har mottatt. Det er for lite dagslysinnslipp til hvilerom/oppholdsrom i kjelleren.

Loftsetasje er det ikke forevist tegninger på slik den fremstår i dag, men det er forevist en ferdigattest på ombygging av denne, så den anses å være oppført etter godkjente tegninger.

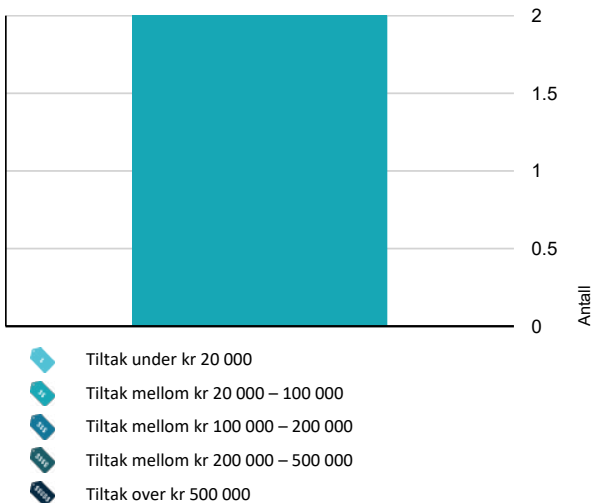
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 202

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det registreres råteskader på tremmegulv. Det er malingsavskallinger på rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takterrasse 3. etasje

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:
Det er påvist stedvise fuktmerker i konstruksjonen i knevegger.
Det er manglende adkomst for inspeksjon på deler av loftet.



Utvendig > Vinduer 301

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Enkelte foringer er ikke montert etter monteringsanvisning.
Det registreres malingsavskallinger og mugg på innsiden av vinduene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å lukke/åpne.
Balkongdør i 3. etasje lot seg ikke åpne.



Innvendig > Overflater - 201

[Gå til side](#)

Det er avvik:
På det ene soverommet har et hjørne på gulvet annen type belegg, og det er en markant skjærkant mellom beleggene.



Innvendig > Overflater - 301

[Gå til side](#)

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
Dette gjelder kjøkkenet.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på betonggulv og fritt eksponert grunnmur.



Innvendig > Innvendige dører - 301

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er avvik:
Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.
Det registreres noe slitasje og malingsavskalling.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Enkelte dører har nådd en meget høy alder.



Innvendig > Innvendige dører - 201

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Dørene er meget gamle. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.



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 begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er for dårlig ventilering av leilighet i 3. etasje. Dette gjør seg mest gjeldende på vinter da det ikke er like enkelt å få ventilering via takvinduer pga snø. Dette har ført til betydelig kondensering og fukt på innsiden av takvinduer, samt områder i leiligheten med heksesot/svertesopp. Det opplyses om at en medvirkende årsak til dette kan være at det pr i dag bor 7 personer i leiligheten, så bruksbelastningen er noe større enn det som vil være vanlig.

! 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. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 201 [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 301 [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank (202) [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

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

Det er avvik: Bereder har passert 20 år og risikoen for skader øker.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i kjeller.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke brukt sokkellister under våtromsplatene. Badet er så lite at hele badet regnes som våtsone, og dør vil da være i våtsonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg. Sluket er under dusjkabinett og ikke kontrollert.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (201) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke registrert bruk av mansjetter/membran ved rørgjennomføringer i gulv.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (201) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på innredning.

Det er avvik:

Det er mindre fuktskader på nedre del av servantskap.
Den ene døren på dusjkabinettet er løs i nedre del, og den ene glidehengselen på toppen av samme dør er sprukket og nesten av.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (201) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom (201) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom (202) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (202) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (202) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (202) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:
Det registreres fuktmerker på innredningen.
Utvendig håndtak på dør til dusjkabinett er knekt av.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Heksesot/støvkondens på overflate

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Det er tettet med silikon/fugemasse i stedet for at belegget er lagt 25 mm opp på rørføringer.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det registreres misfarging ved hull under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, og det lå et vått håndkle der. Dette tyder på at det kan være en lekkasje fra toalettet.
Det registreres at laminatstripe på platen på innredningen er løsnet noe. Gjelder siden mot toalettet.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Søk med kapasitiv fuktmåler viste stedvis svakt forhøyede fuktverdier på rommet. Avvik med tanke på fukt kan ikke utelukkes.

! **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres stedvis mindre skader på kjøkkeninnredningen.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Ikke alle enheter i bygget har brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år.
Det er trapp(er) i bygget som mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING MED 3 LEILIGHETER



Byggeår
1956

Kommentar

Byggeår er å anse som ca. Byggeår er basert på at eiendommen er opplyst etablert i november 1955 på Ambita - Norges eiendommer.

Anvendelse

Butikk/forretning og boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Bygget ble mer eller mindre totalrenovert. Opplyst av eier på befaringen.
1994	Modernisering	Leilighet 201 ble pusset opp.
2017	Ombygging	Ominnredning av loftsetasje til leilighet. Årstall er basert på ferdigattest datert 06/02-2017.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og delvis gjennom et takvindu da det ikke var mulig å komme seg på taket. Deler av taket var snødekt, og det er høyt opp, så inspeksjonen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Taket bør kontrolleres nærmere når det er snøfritt, og det er mulig å komme seg opp på taket. Uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Mose på taket bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det opplyses om at inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Det er noe sprekker i maling på overflater, så overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er innebygd og kun inspisert fra underliggende himling. Øvrige deler er inspisert i knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist stedvise fuktmerker i konstruksjonen i knevegger.
Det er manglende adkomst for inspeksjon på deler av loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Ved piggmåling i fuktmerker ble det målt tørt trevirke. Selv om det ved piggmåling ble målt tørt trevirke anbefales det å overvåke forholdet over tid for å utelukke at det er under utvikling, da dette ikke kan fastslås med sikkerhet.
Det bør etableres takluke med stige for adkomst til kaldloft for inspeksjon.



TG 3 Vinduer

Næreingsdelen av bygget har vinduer med 2-lags glass.
2 vinduer er fra 2014. Øvrige vinduer er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.
Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av de 3 vinduene med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer 301

Det er etablert takvinduer og vinduer med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Enkelte foringer er ikke montert etter monteringsanvisning.

Det registreres malingsavskallinger og mugg på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vedlikehold må påregnes.

! TG 1 Vinduer 201

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det registreres vinduer fra 2004 og 2018.

! TG 1 Vinduer 202

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2004 og 2018.

! TG 2 Dører

Bygget har forskjellige typer ytterdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å lukke/åpne.

Balkongdør i 3. etasje lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Balkongdør i 3. etasje må utbedres så den lar seg åpne.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er etablert en utkraget balkong i betong. Det er lagt flis over betongen.
Rekkverk i tre er etablert i nyere tid, men det er ukjent når. Balkongen er delvis dekket av snø, så inspeksjonen er begrenset til det som er synlig.
Balkongen bør kontrolleres når den er helt snøfri for å utelukke avvik, og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 1U Takterrasse 3. etasje

Det er etablert en takterrasse.
Terrassen var ikke mulig å inspisere da terrassedøren ikke lot seg åpne. Uoppdagede avvik kan forekomme.
Terrassen må kontrolleres når det er mulig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 202

Det er etablert en takterrasse. Det er etablert tremmegulv over teknet dekke. Ikke mulig å kontrollere tekking og dekke.
Store deler av takterrassen er dekket av snø. Kontrollen er kun av synlige deler.
Det er opplyst om at det er en sluk på terrassen. Dette er ikke visuelt bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det registreres råteskader på tremmegulv.
Det er malingsavskallinger på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

Terrassen må inspiseres når den er snøfri.
Tremmegulv må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til dette, mog ikke til eventuelle andre utbedringer.
Overflatebehandlinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Tak i butikklokale av systemhimling.

TG 1 Overflater - 202

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og strie. Himling av malt betong.
Overflatene er av varierende alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 201

Innvendig er det gulv av belegg og flettverks parkett. Veggene har strie. Himling har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På det ene soverommet har et hjørne på gulvet annen type belegg, og det er en markant skjærkant mellom beleggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges nytt belegg på soverommet.



TG 2 Overflater - 301

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Dette gjelder kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper, vedovn fra byggeår og sotluker/feieluker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å ta kontakt med brannvesenet for en fullverdig kontroll av piper og ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, belegg og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i lager mot Kongens gate. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på betonggulv og fritt eksponert grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp i felles området.

1 TG 2 Innvendige dører - 301

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Det registreres noe slitasje og malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

1 TG 2 Innvendige dører

Det er flere forskjellige typer innvendige dører i næringsdelen av bygget. Alder på dørene er varierende, og enkelte er veldig gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har nådd en meget høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og noe utskiftinger på påregnes.

1 TG 2 Innvendige dører - 201

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er meget gamle. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer som de skal, men en utskifting er påregnelig i nær fremtid.

1 TG 1 Innvendige dører - 202

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomslater. Taket er malt.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromslater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke brukt sokkellister under våtromslatene.

Badet er så lite at hele badet regnes som våtsone, og dør vil da være i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromslatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Uten dusjkabinett øker risikoen for skader på rommet betydelig.

KJELLER > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er tilfredsstillende.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk er ikke fastslått da den er under dusjkabinettet. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke forskriftsmessig tett rundt rørgjennomføringer i vegg.

Sluket er under dusjkabinett og ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- 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.
- 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.
- Tiltak:

Sluk må kontrolleres når det er mulig.



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (201)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD (201)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD (201)

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 17 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm, forutsatt at det er membrankant ved døren. Rommet har reflektorovn.

2. ETASJE > BAD (201)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det ser ikke ut som sluk er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert bruk av mansjetter/membran ved rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- 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.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
 - Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.



2. ETASJE > BAD (201)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det er mindre fuktskader på nedre del av servantskap.

Den ene døren på dusjkabinettet er løs i nedre del, og den ene glidehengselen på toppen av samme dør er sprukket og nesten av.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Fuktskade på servantskap bør utbedres.

Dusjdør på dusjkabinettet må festes i nedre delmpg skadet glidehengsel må skiftes. Det kan ikke utelukkes at hele døren må skiftes om innfestingen i nedre del er skadd.

2. ETASJE > BAD (201)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD (201)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger tilstøtende våtrommet er i betong. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet. Fuktsøk ga ingen utslag på fukt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (202)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renover i nyere tid, men det er ukjent når.

2. ETASJE > BAD (202)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD (202)

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

2. ETASJE > BAD (202)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



2. ETASJE > BAD (202)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker på innredningen.

Utvendig håndtak på dør til dusjkabinett er knekt av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskader på innredningen blir utbedret.

Nytt håndtak på dusjkabinettet bør etableres.

2. ETASJE > BAD (202)

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD (202)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle tilstøtende vegger er i betong, og hulltaking er ikke mulig. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet.

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsonen og malt glassfiberstrie forøvrig. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Heksesot/støvkondens på overflate

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har flis og vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk midt i rommet er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
Det er en sluk midt i rommet og en i dusjnisen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på sluk midt i rommet.
I dusjnisen er det plastsluk og smøremembran.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Det er tettet med silikon/fugemasse i stedet for at belegg er lagt 25 mm opp på rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, disjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging ved hull under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, og det lå et vått håndkle der. Dette tyder på at det kan være en lekkasje fra toalettet.

Det registreres at laminatstripe på platen på innredningen er løsnet noe. Gjelder siden mot toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å se om det er en pågående lekkasje fra toalettet. Dette kan ikke utelukkes og tiltak kan være nødvendige.

Laminatstripe på siden av platen på innredningen bør limes på bedre.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er i mur så hulltaking er ikke mulig. Det er søkt med kapasitiv fuktmåler på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler viste stedvis svakt forhøyede fuktverdier på rommet. Avvik med tanke på fukt kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er et avvik knyttet til fukt på badet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Enkelt lite lunchkjøkken uten hvitevarer, bortsett fra et enkelt lite kjøleskap plassert oppe på innredningen, en liten oppvaskmaskin og en skyllekum.

KJELLER > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er ikke behov for avtrekk da det ikke er stekemuligheter på kjøkkenet.

2. ETASJE > KJØKKEN (201)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Det registreres mindre fuktmerker i bunnplate i skap under kjøkkenvask etter en tidligere drypplekkasje. Da dette er lite synlig uten at man åpner skapet er det valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (201)

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (202)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN (202)

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres stedvis mindre skader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > TOALETTRUM 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 1992

Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 1992

Kilde: Eier

2. ETASJE > TOALETTRUM (201)

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > TOALETTRUM (202)

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Vannledninger er av varierende alder, men alderen generelt er høy.
Det er stoppekraner i kjelleren og i hver boenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger 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 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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 avløpsrør nærmer seg.

! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon i leilighetene og balansert ventilasjon i næringsdelen.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er for dårlig ventilering av leilighet i 3. etasje. Dette gjør seg mest gjeldende på vinter da det ikke er like enkelt å få ventilering via takvinduer pga snø. Dette har ført til betydelig kondensering og fukt på innsiden av takvinduer, samt områder i leiligheten med heksesot/svertesopp. Det opplyses om at en medvirkende årsak til dette kan være at det pr i dag bor 7 personer i leiligheten, så bruksbelastningen er noe større enn det som vil være vanlig.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres bedre ventilering av leiligheten i 3. etasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter.

Årstall: 1982

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Tanken fungerer i dag, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

! TG 2 Varmtvannstank - 201

Varmtvannstank på ca 80 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank - 301

Varmtvannstank på 150 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank (202)

Varmtvannstanken er på 110 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre installasjoner

Liten varmtvannstank under kjøkkenvask på leilighet 201.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder har passert 20 år og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå, men det kan ikke utelukkes behov for tiltak i nær fremtid med tanke på berederens alder.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

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 butikk og i trappeoppgang.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1956

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført en del arbeid på elanlegget. Samsvarserklæringer i sikringsskapene. En qr kode var uten dokumenter, så denne bør sjekkes ut nærmere.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Pga. registrerte avvik, noe manglende dokumentasjon og anleggets alder anbefales det gjennomført en elkontroll på hele bygningen.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Utvendige overflatebehandling anbefales utført.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er formflat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Ikke alle enheter i bygget har brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år.
Det er trapp(er) i bygget som mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde på balkonger/terrasser.

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

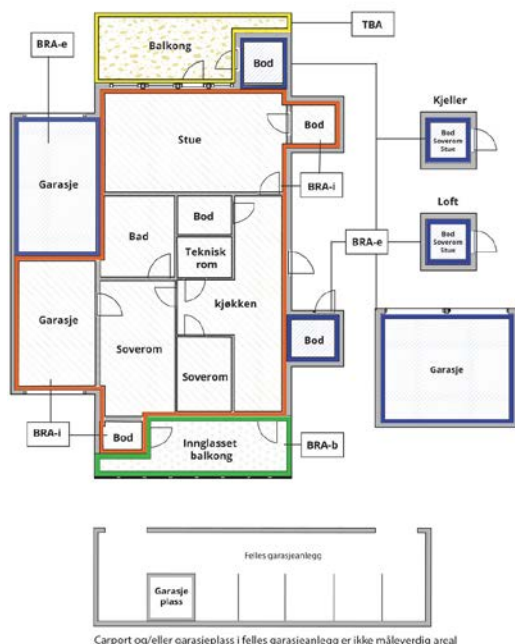
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	191			191	
1. etasje	188			188	
2. etasje	180			180	17
3. etasje	111			111	
SUM	670				17
SUM BRA	670				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hvilerom, kjøkken, gang, lager, lager 2, gang 2, toalettrom, toalettrom 2, bad, garderobe, trapperom, gang 3, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1. etasje	Butikklokale, kontor /verksted, teknisk rom, undersøkelsesrom, undersøkelsesrom 2, undersøkelsesrom 3, undersøkelsesrom 4, trapperom, trapperom 2, lager, toalettrom		
2. etasje	Gang (201), soverom (201), soverom 2 (201), bad (201), toalettrom (201), stue (201), kjøkken (201), gang (202), soverom (202), soverom 2 (202), toalettrom (202), stue (202), bad (202), kjøkken (202)		
3. etasje	Bad, kjøkken, gang, kott, kott 2, soverom/stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Takterrasse i 3. etasje er ikke oppmålt da det ikke var mulig å åpne døren for adkomst. Deler av arealene i 3. etasje regnes ikke som målbare pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer i kjelleren som medfører bruksendringer ut i fra tegninger takstforetaket har mottatt. Det er for lite dagslysinnslipp til hvilerom/oppholdsrom i kjelleren. Loftsetasje er det ikke forevist tegninger på slik den fremstår i dag, men det er forevist en ferdigattest på ombygging av denne, så den anses å være oppført etter godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Kjetil Troset	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	754		0	519 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongens gate 17

Hjemmelshaver

K. Bjerve Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen ligger på nordsia i Steinkjer sentrum.

Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, kjøpesenter og alle sentrumsfunksjoner.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er formflat og opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen består av en næringsdel og 3 leiligheter.

Se forøvrig grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KONGENS GT. 17	Beregnet areal	519
Etablert dato	01.11.1955	Historisk oppgitt areal	519,1
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/754
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/754
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Nymatrikulering av grunneiendom	01.11.1955			197/754 (519,1)
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101365.4	621925.25	0	Ja	519	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
K. BJERVE EIENDOM AS S937742851	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sørsidevegen 55 7517 HELL	

Adresse

Vegadresse: Kongens gate 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	205 Nordsileiret	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184944839		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	184944839	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	03.02.2017

1: Bygning 184944839: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	357,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	458
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	815,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 17	H0301	197/754	96	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kongens gate 17	H0202	197/754	83	0	0	0	
Bolig	Kongens gate 17	H0201	197/754	178,1	3	1	1	
Annet enn bolig	Kongens gate 17	H0101	197/754	458	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	96	128	224	0	0	0
H02	2	261,1	0	261,1	0	0	0
H01	0	0	165	165	0	0	0
K01	0	0	165	165	0	0	0

2: Bygningsendring 184944839-1: Ombygging, Ferdigattest 03.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	96,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

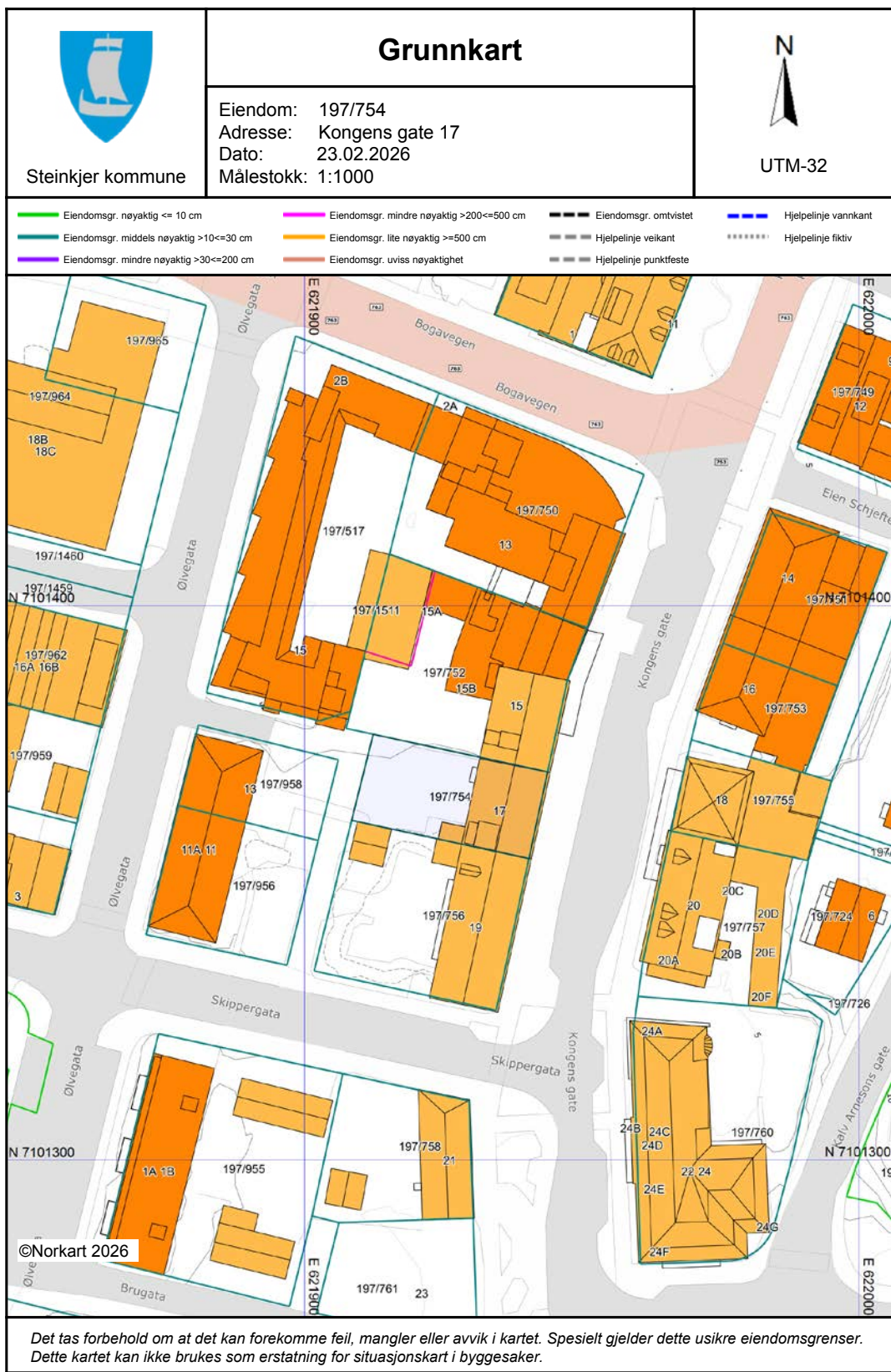
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.04.2014	03.02.2017	
Igangsettingstillatelse	07.04.2014	03.02.2017	
Ferdigattest	03.02.2017	03.02.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 17	H0201	197/754	96,1	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	96,1	0	96,1	0	0	0





Eiendomskart for eiendom 5006 - 197/754//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	519,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7101365,4	Øst	621925,25

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7101370,04	621943,85	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,17	
2	7101354,4	621940,48	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,00	
3	7101361,3	621908,51	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,71	
4	7101376,83	621912,4	23 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,01	



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kongens gate 17, 7715 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	519 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_6	
	Delareal	519 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	519 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702370	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702370
Navn	Nordsia bydel
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf
Delarealer	Delareal 519 m ² Formål Byggeområde Feltnavn B 4.3
	Delareal 210 m ² Formål Bevaring av bygninger



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/754
Adresse: Kongens gate 17
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert mønretrøning
- Påskrift feltnavn
- Påskrift areal
- Påskrift bredde
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kongens gate 17, 7715 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 205,05 kr
Eiendomsskatt	32 921,85 kr
Renovasjon	11 025,00 kr
Vann	2 584,25 kr
Sum	49 736,15 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Nedgravdløsning	25%	3 ab	4006.25	1/1	0 %	12 018,75 kr	2 003,13 kr
Vann forbruk	25%	209 m3	26.20	1/1	0 %	5 475,80 kr	5 475,80 kr
Fradrag akonto vann	25%	-176 m3	26.20	1/1	0 %	-4 611,20 kr	-4 611,23 kr
Avløp forbruk	25%	209 m3	35.98	1/1	0 %	7 518,78 kr	7 518,78 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-176 m3	35.98	1/1	0 %	-6 331,60 kr	-6 331,59 kr
Vannmåler forskudd	15%	415 m3	24.10	1/1	0 %	10 003,16 kr	1 616,95 kr
Vann forbruk	15%	209 m3	24.10	1/1	0 %	5 037,74 kr	5 037,74 kr
Fradrag akonto vann	15%	-176 m3	24.10	1/1	0 %	-4 242,30 kr	-4 242,33 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpmåler forskudd	15%	415 m3	36.24	1/1	0 %	15 038,15 kr	2 430,82 kr
Avløp forbruk	15%	209 m3	33.10	1/1	0 %	6 917,27 kr	6 917,27 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-176 m3	33.10	1/1	0 %	-5 825,07 kr	-5 825,06 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					Sum	44 603,58 kr	10 590,94 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kongens gate 17, 7715 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20314847	6000	21.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	418

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



LYNGSTAD ARKITEKTER AS
Att. Ole Johan Alstad
Jakob Weidemanns gate 8

7713 STEINKJER

Vår ref.:
2013/2331-3902/2017/GRSM

Arkiv:
197/754/L42

Deres ref.:

Dato:
06.02.2017

Ferdigattest – ominnredning av loftetasje til leilighet - takoppløft - Kongens gate 17 - gbnr. 197/754

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert: 07.04.14.

Kommunen bekrefter at forespurt dokumentasjon vedr. uavhengig kontroll er mottatt sammen med oppdatert gjennomføringsplan.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

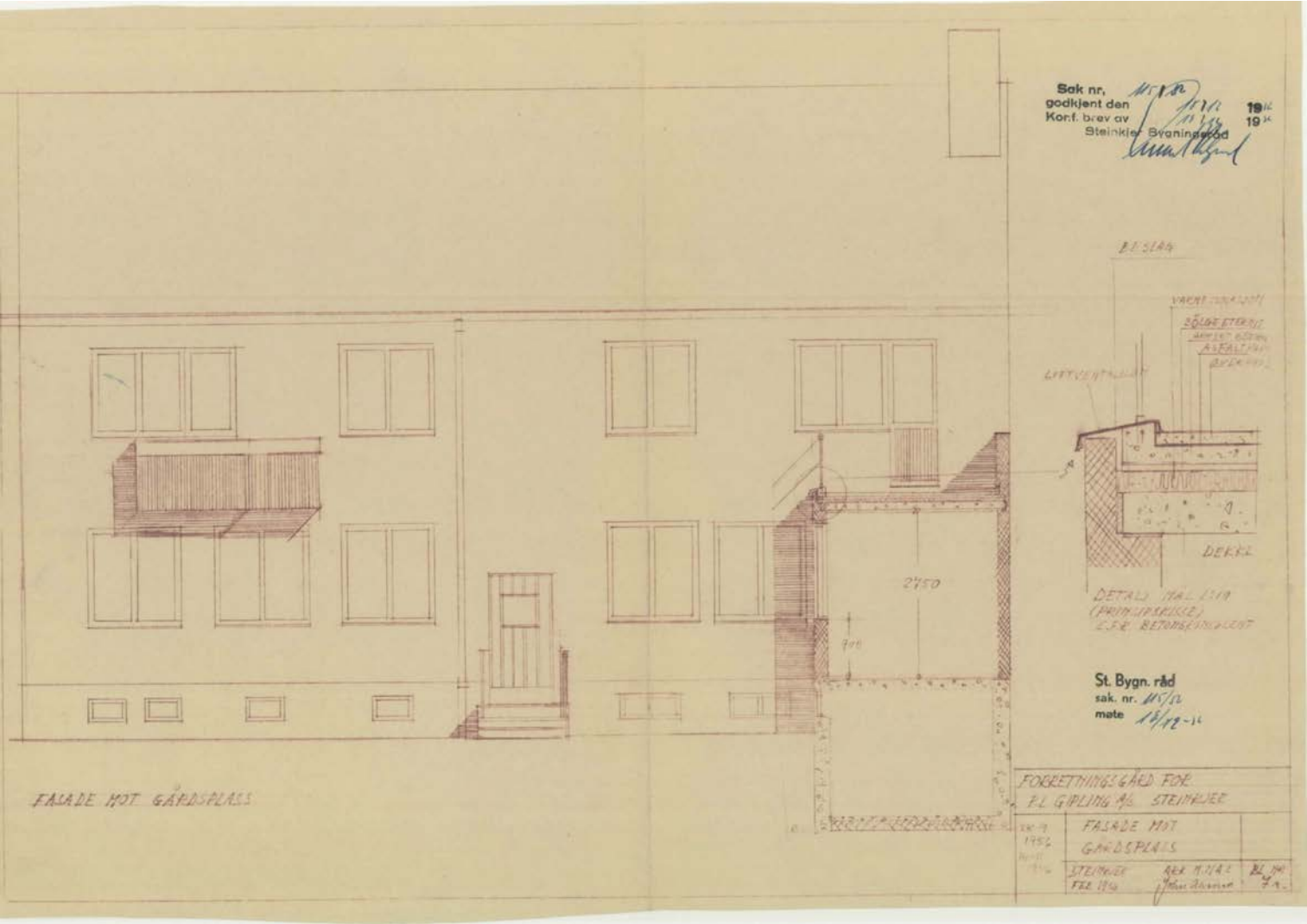
Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Grete Småvøllan
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.







St. Bygn. råd
sak. nr. 92/12
mote 9/12-12

BE 5149

VÆRRETTSGODS
SØIDEKTRIT
ASFALT
ASFALT
ASFALT



DETALI 1/12 1/12
(PRINIPALDELSE)
L. 12. RETNINGSSKILT

2750

900

FASADE MOT GÅRDSPLASS

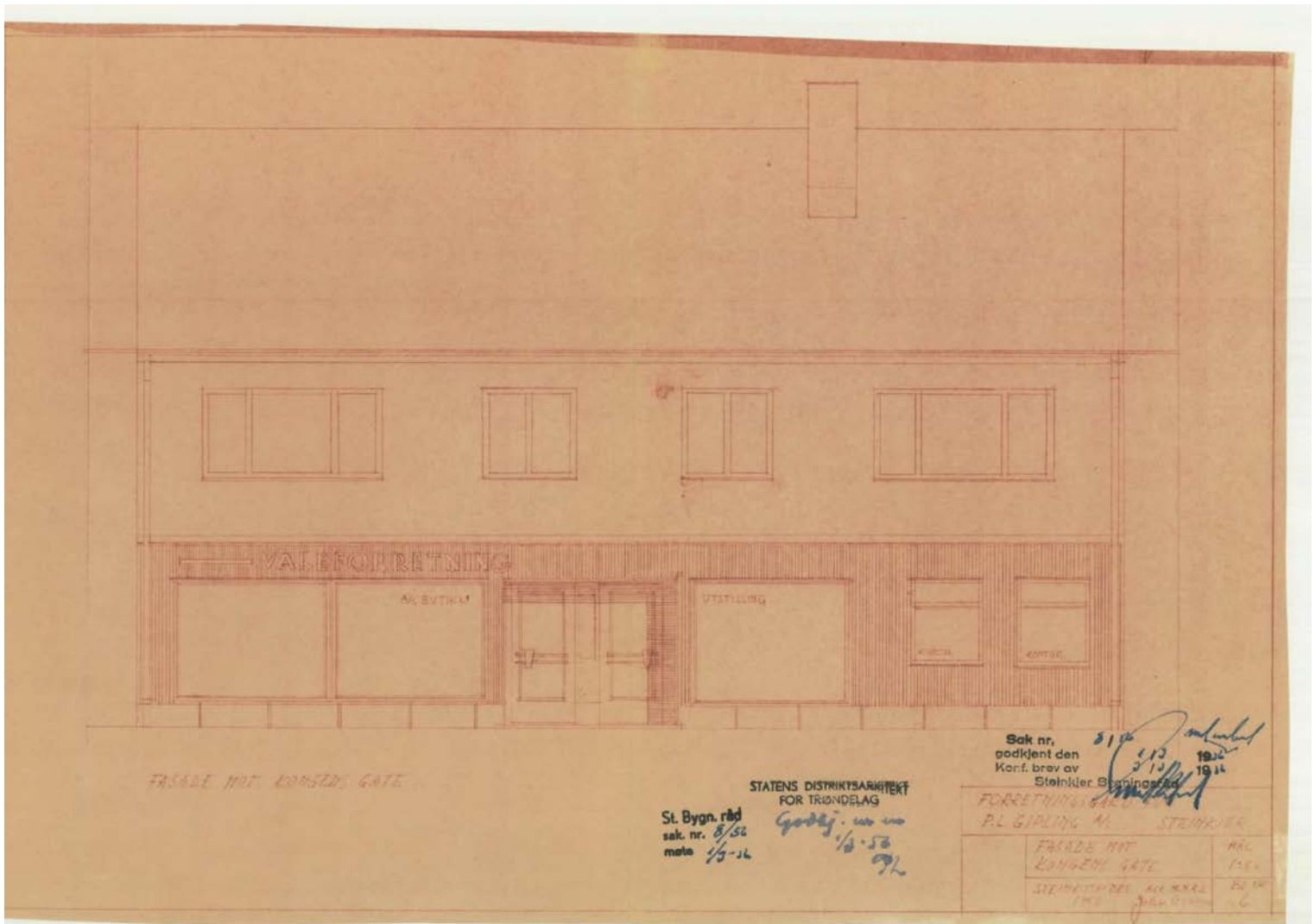
Sak nr.
godkjent den
Kont. brev av
Steinkjer Bygningssak

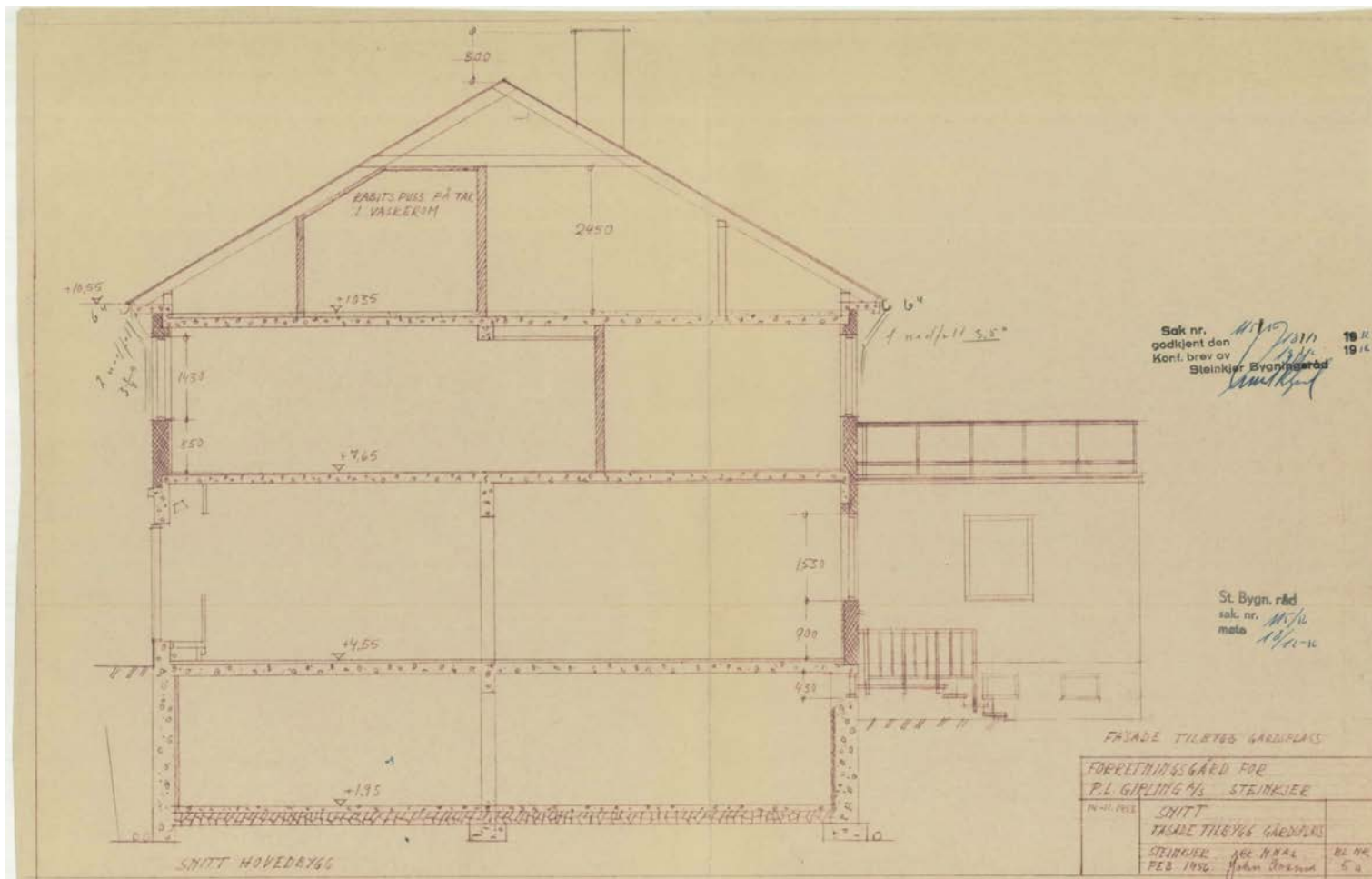
92/12
18.12.12
19.12.12

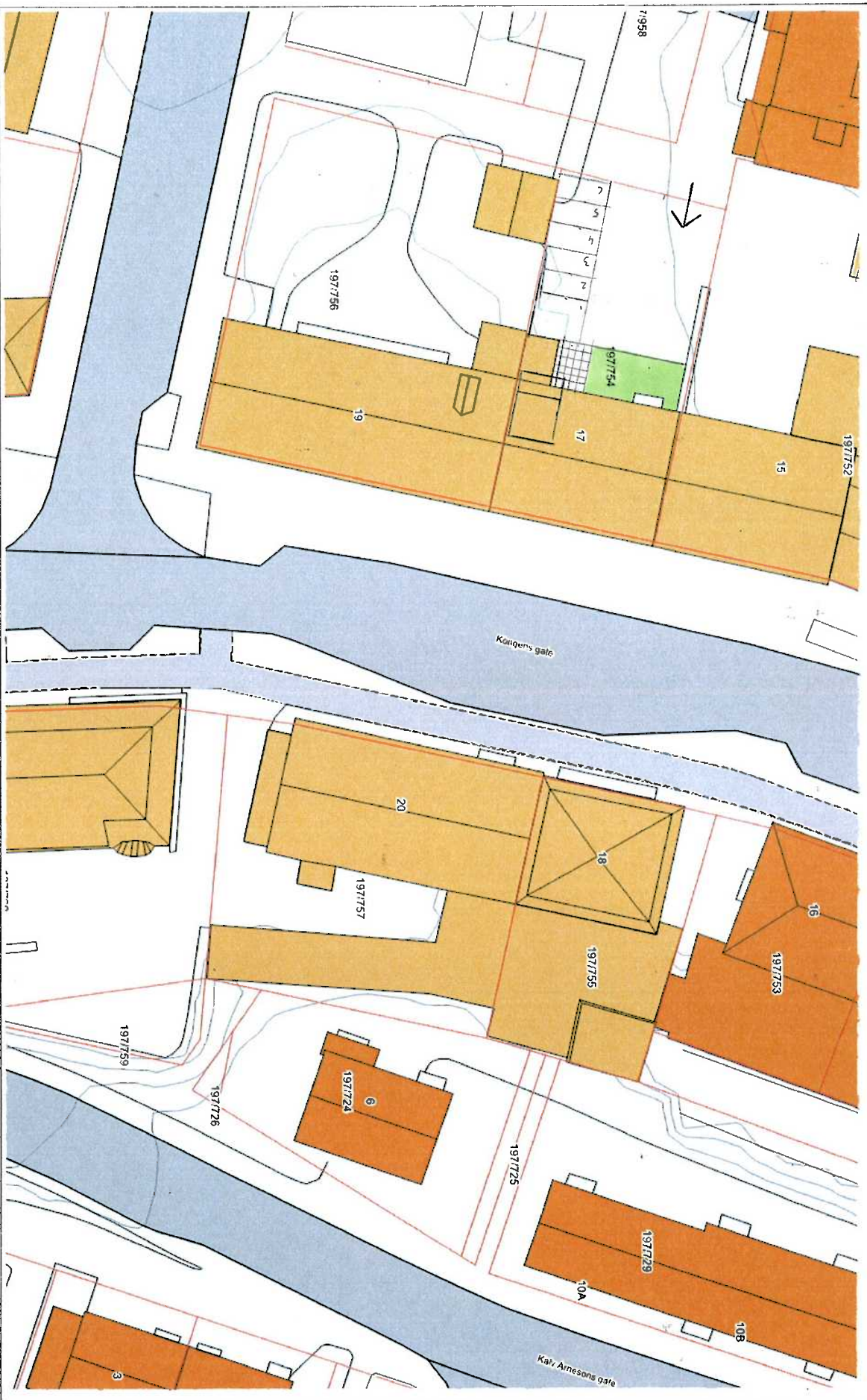
FORRETTINGS GÅRD FOR
P.L. GIRLING 46 STEINKJER

FASADE MOT
GÅRDSPLASS

STEINKJER FEB 1913	AKK. 11.12.12 Hans Brønne	BL. 106 1913
-----------------------	------------------------------	-----------------



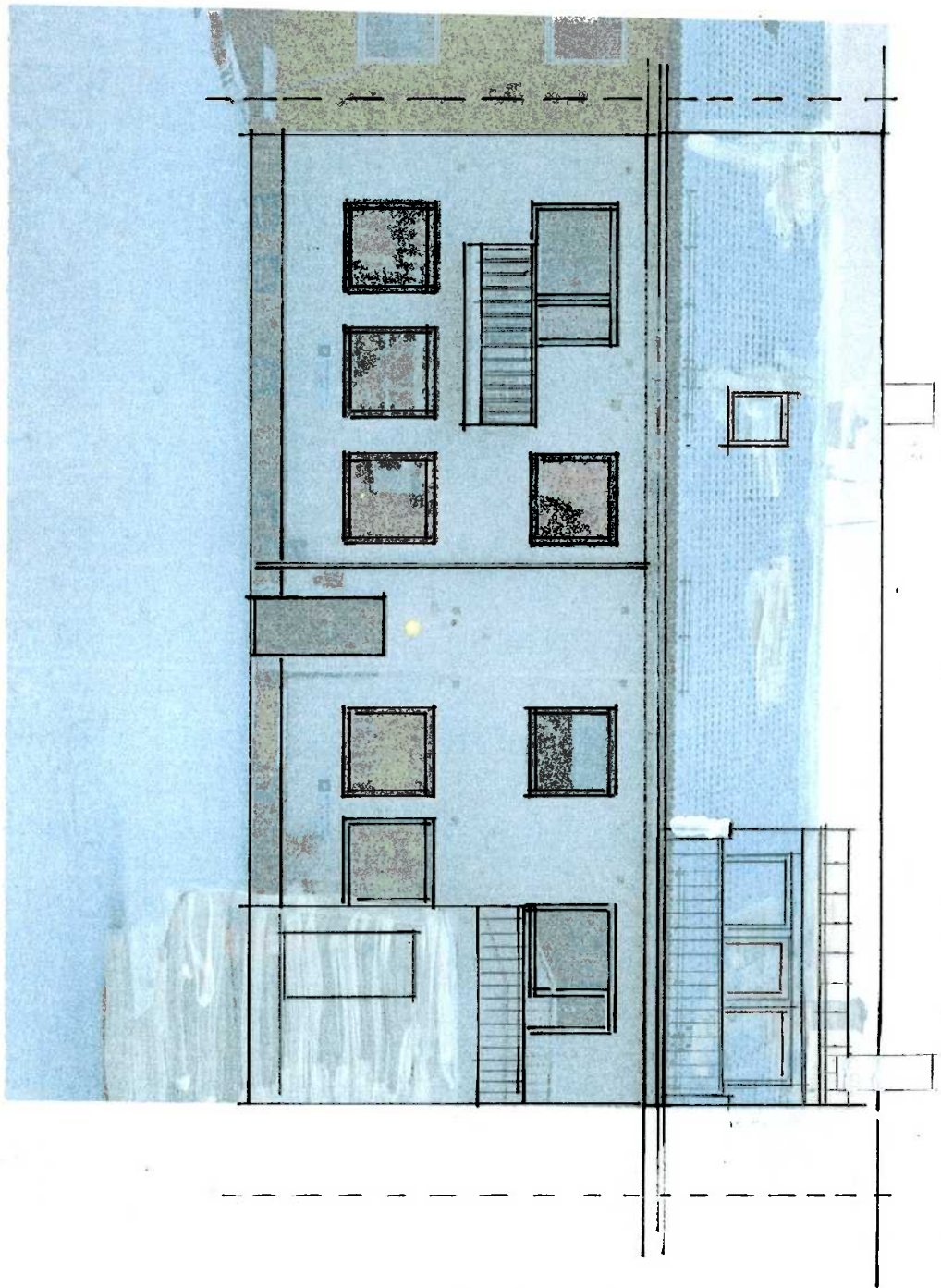




REV	DATO	REVISION	SIGN	KONT

Lyngstad Arkitektur AS
 Jakob Møller
 7713 Steinkjer
 Telefon 74 13 44 00
 limpost@lyngstad-arkitektur.no

TEGN INNHOLD					MÅL	
PROSJEKT	SITUASJONSPLAN				1:500	
SIGN	DATO	KONTROLL	DATO	PROSJEKTØR	TEGNING NR	REV

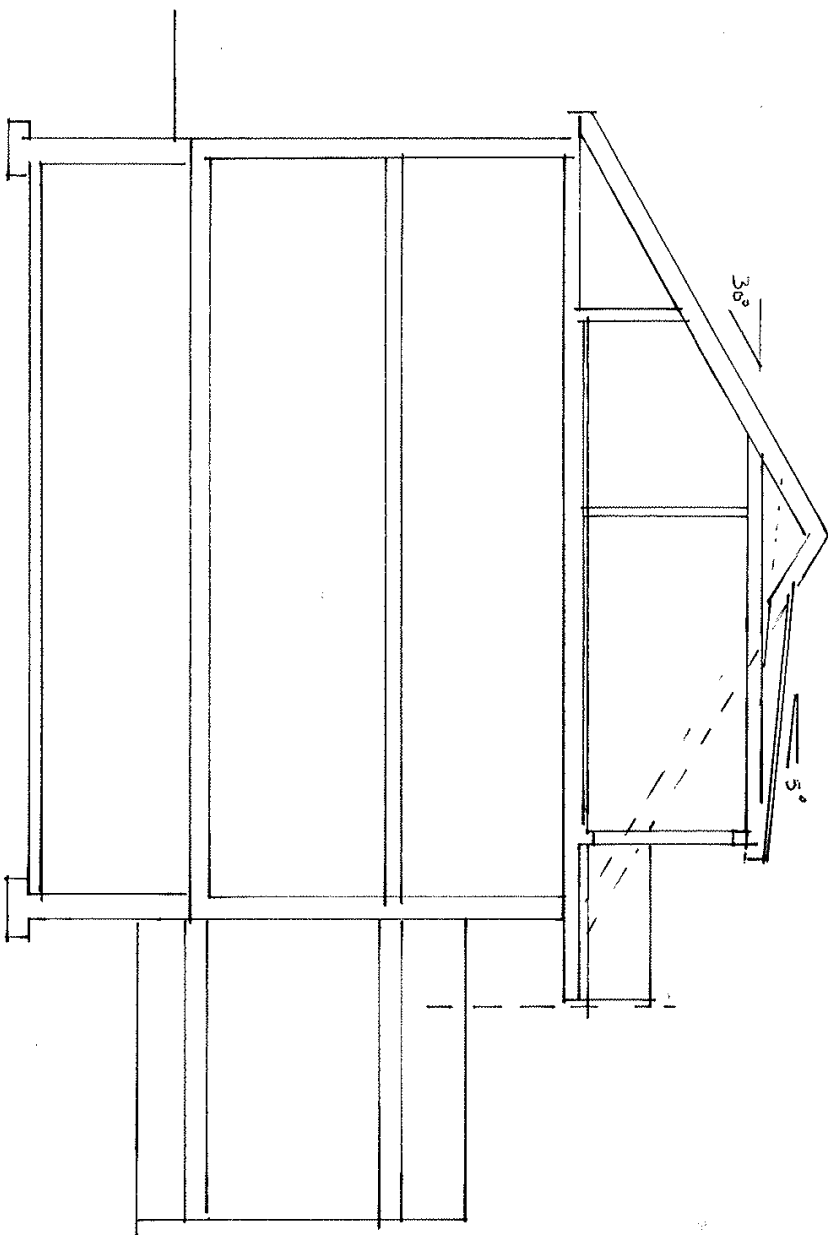


REV	DATO	REVISION	SIGN	KONT



Lyngstad Arkitekter AS
 Jacob Weidenmanns gate 8
 7713 Steinkjer
 Telefon 13 944 00
 faks 13 944 00
 innpost@lyngstad-arkitekter.no

TEGN. INNHOLD					MÅL
PROSJEKT	FASADE				1:100
SIGN	KL	DATO	14.12.12	KONTROLL	
LOFTSLEILIGHETER KONGENS GT 17					
PROSJEKTUR		DATO			
TEGNINGS NR					
REV					

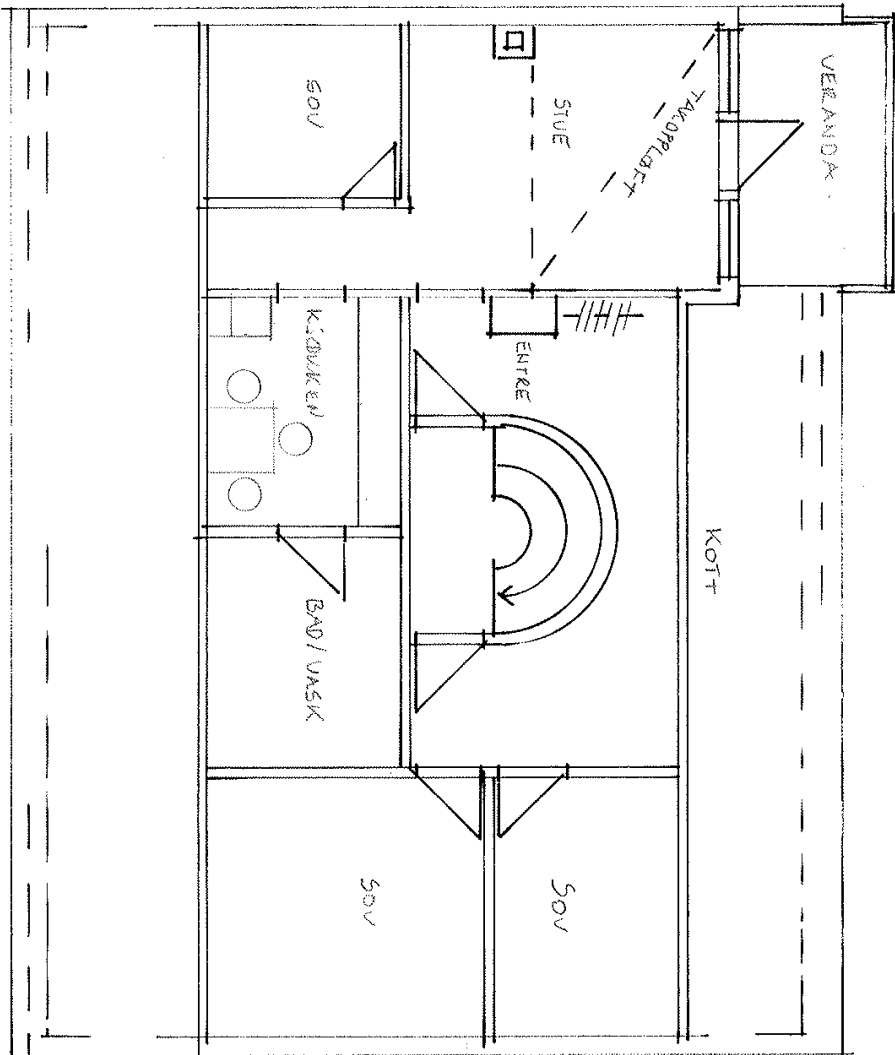


REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT



Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Veldemans gate 8
 7713 Steinkjer
 7700 Steinkjer
 tlf: 93 44 11 00
 f: 93 44 11 00
 e: lyngstad@lyngstad-arkitektur.no

TEGN. INNHOLD					MÅL	
SNITT					1:100	
PROSJEKT					NIVA	
LOFTSLEILIGHET, KONGENS GT 17						
SIGN	DATO	KONTROLL	DATO	PROSJEKTOR	TEGNINGSNR	REV



EKSISTERENDE TAKVINDU PÅ ALLE KÖR
BOKSETT FÖR STUE

Lyngstad Arkitekter AS
 7713 Steinkjer
 Telefon 74 13 44 00
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

TEGN. INNHOLD	PLAN. LOFT	ML.	1:100
PROSJEKT	LOFTSLEILIGHET, KONSEN	ST 17	NIVA
SIGN	RL	DATO	14.12.12
		KONTROLL	
		DATO	
		PROSJEKTNR	
		TEGNING NR	
		REV	



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 24.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9010365
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 754

Adresse: Kongensgate 17, 7715 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted i H0202

Siste feiing: 29.09.17 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Ikke tilrettelagt for feiing 20.09.24

Siste tilsyn: 20.11.24 Neste tilsyn: 2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Ulefos 114 på stua i 2.etg. – H0202.

Siden skorsteinen har sotluke i kjelleren, og videre opp i 1.etg. vil det settes krav til skorsteinen også i disse etasjene, med påfølgende kostnad om tilsynsavgift på 375.-.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.- i H0202.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	754	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kongens gate 17, 7715 STEINKJER						
Dato:	24.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegg med måler som slutter på 02 ble kontrollert 07.09.2018 Anlegg med måler som slutter på 51 ble kontrollert 01.03.2021 Anlegg med måler som slutter på 37 ble kontrollert 05.12.2013 Anlegg med måler som slutter på 44 ble kontrollert 22.08.2016		

Nabolagsprofil

Kongens gate 17 - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsida	1 min
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.1 km
Steinkjer stasjon	8 min
Linje F7, R70	0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	9 min
381 elever, 22 klasser	0.8 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	13 min
114 elever, 10 klasser	1.2 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	22 min
308 elever, 23 klasser	1.8 km
Lø skole (1-7 kl.)	5 min
159 elever, 9 klasser	2.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
435 elever, 31 klasser	1.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
301 elever, 19 klasser	2.2 km
Steinkjer vgs	15 min
750 elever, 44 klasser	1.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

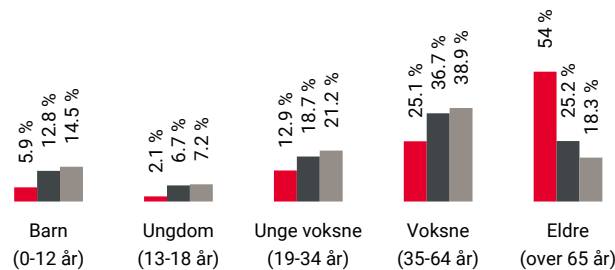
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordsidleiret	800	581
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	12 min
78 barn	1 km
Guldbergaunet barnehage (1-5 år)	14 min
53 barn	1.1 km
Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 år)	13 min
45 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	4 min
Rema 1000 Nordsia	5 min
Post i butikk	0.4 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 2026

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 82/100

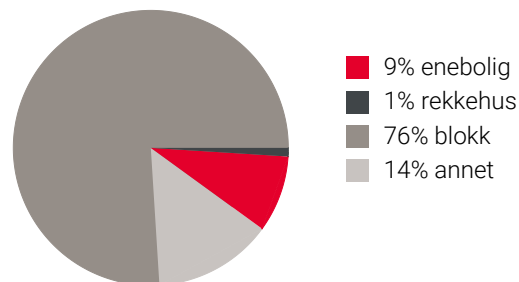
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 10 min 
Ballspill 0.9 km
-  Guldbergaunet friidrettsanlegg 11 min 
Fotball, friidrett 0.9 km
-  3T-Steinkjer 9 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 11 min 

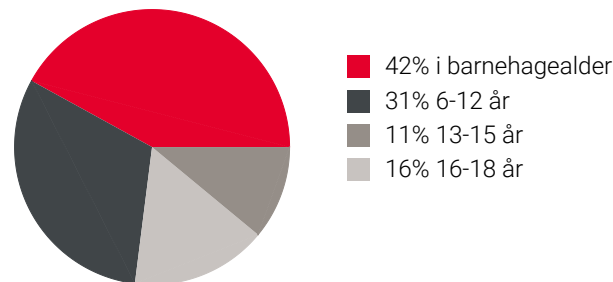
Boligmasse



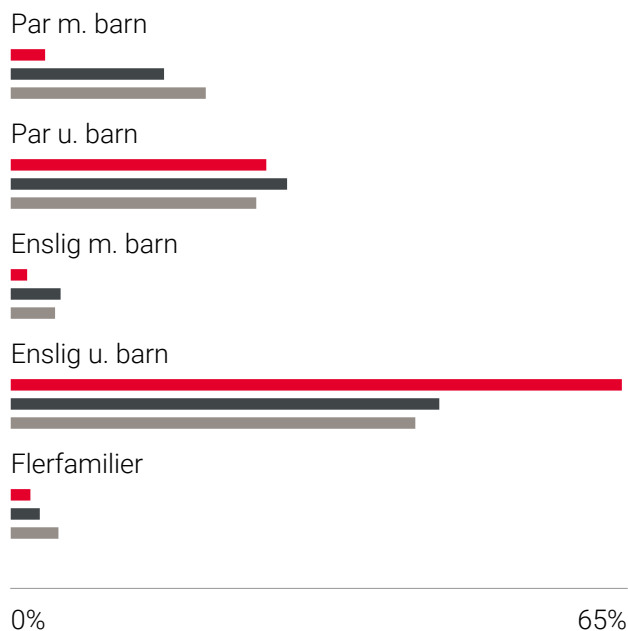
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 5 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



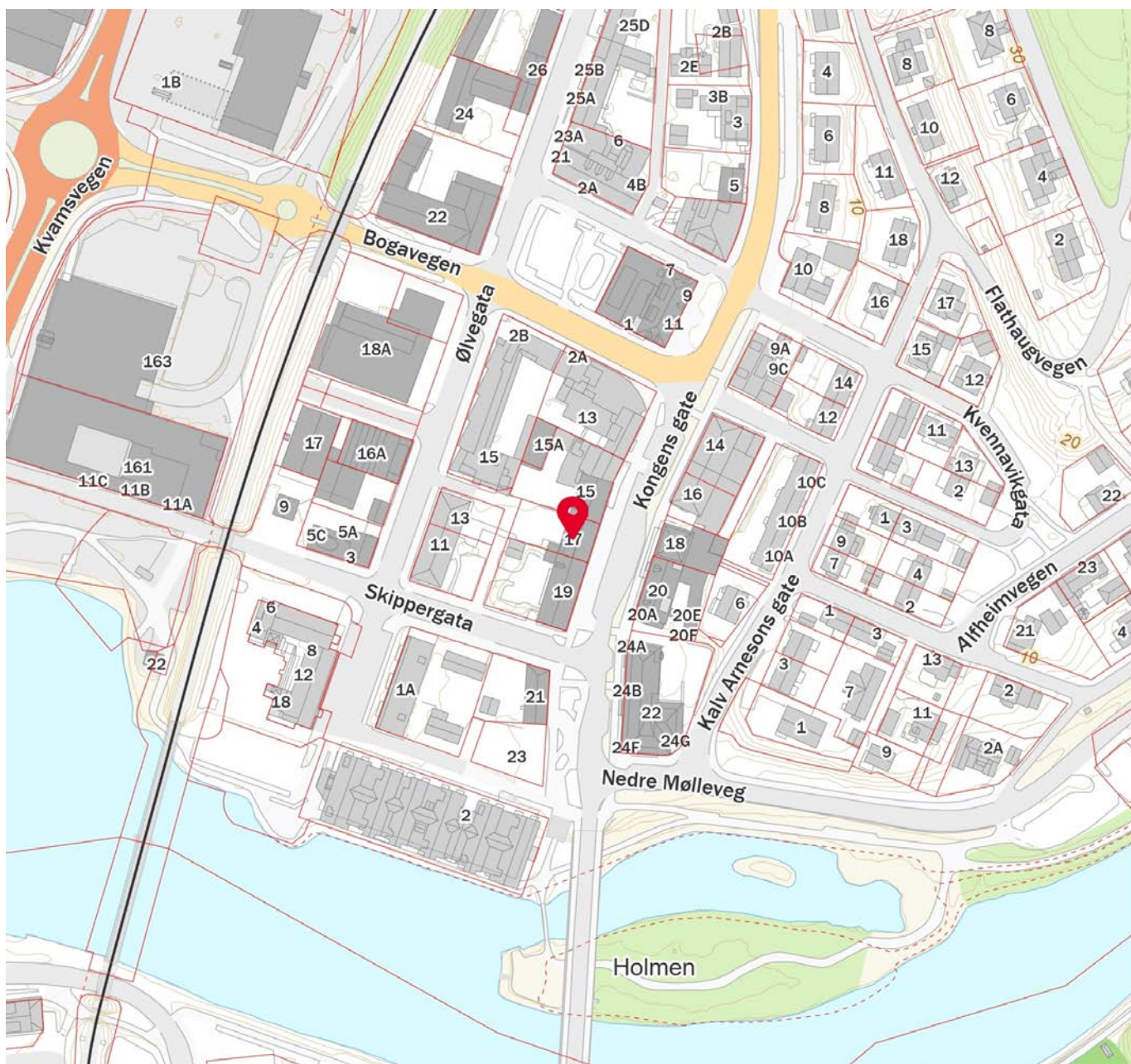
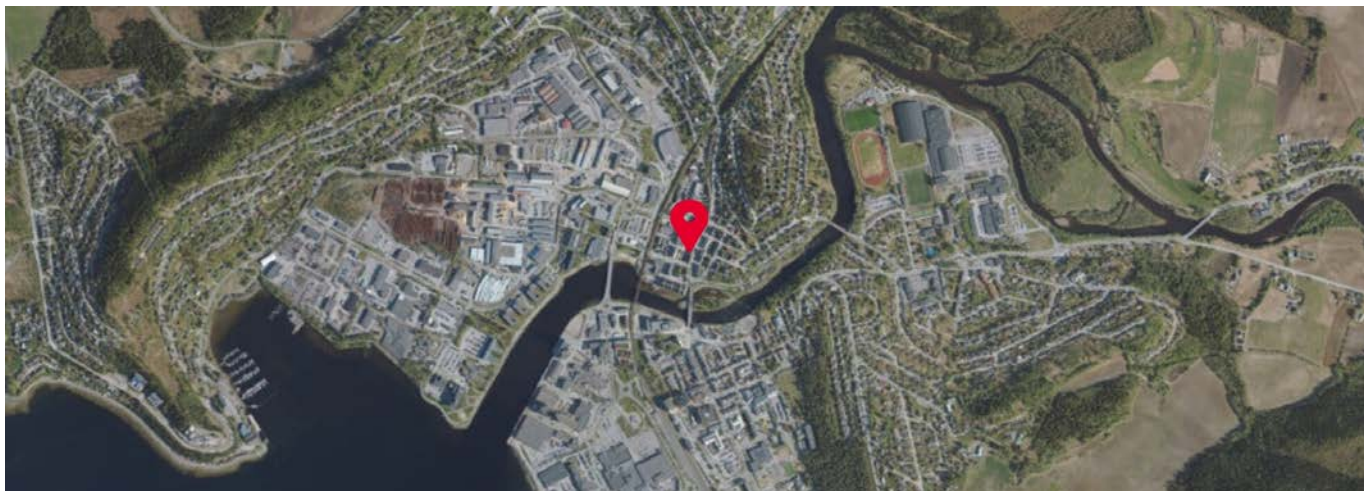
Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Kongens gate 17
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre