



aktiv.

Vestermarkvegen 37, 7718 STEINKJER

**Røysinga - Romslig familiebolig
med garasje, carport, snekkerbod
og drivhus. Romslig pent
opparbeidet tomt**



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 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 341,-
Selger: Morten Overrein

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 220/309 kvm
Tomtstr.: 1090.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 89
Oppdragsnr.: 1708250136

Røysinga - Romslig familiebolig med garasje, carport, snekkerrom og drihus.

Velholdt eiendom med pent opparbeidet tomt

Hoveddelen på en flate

Garasje og carport

Snekkerbod

Drivhus

Velholdt bolig

Velkommen på visning !



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	85
Energiattest	91
Kommunale avgifter	97
Kommunal tilknytning	98
El-rapport Tensio	99
Feierapport	100
Avtale om nedbetaling av tomt	101
Matrikkelrapport	102
Bygningsskisser	105
Midl.brukstillatelse/byggemeld	109
Skisser carport/garasje	118
Planopplysninger	120
Reguleringsplankart	122
Grunnkart	124
Tinglyst festekontrakt	125
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 89 m²

BRA totalt: 309 m²

TBA: 89 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 144 m² Vindfang, 2 boder, 2 ganger, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken, stue og vinterhage

2. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, bad, bod, loftstue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje/carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje og bod

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Drivhus

Bod/lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Snekkerverksted og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Deler av arealet på loft regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde.

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

Kommentar: Vaskerom og bod i 1. etasje har skiftet plass. Liten del av stort rom oppe er brukt til bod. Det er usikkert om dette burde vært søkt om. Det er tilbygd en liten vinterhage. Denne er ikke byggesøkt.

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

Kommentar: Carport/garasje ble oppført.

Garasje/carport: Åpent areal (carport) er ikke arealmålt.

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

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

Kommentar: Bygget er oppført i 2023.

Drivhus:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Bod/lekestue:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Garasje:

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

Kommentar: Tegningene stemmer, men garasjen brukes som snekkerverksted og ikke som garasje.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1090.4 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier: Ole Jakob Røysing

Bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 1.341,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper 2058

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2058. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger egen avtale vedr frikjøp av tomt, se side i prospektet side 104

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.

Årlig festeavgift

Kr 1 341

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Røysing barnehage (0-5 år)

Byafossen barnehage (0-5 år)

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skoler:

Ogndal skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Fossem bru, Linje 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Kjetil Troset

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak ytterdør til vaskerommet, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Heve/skyvedør i tre inn til vinterhage. Det er etablert en terrasse/platting i impregnert trevirke på hagesiden av boligen. Det er etablert en takoverbygd balkong. Deler av balkongen er over vinterhagen. Deler av balkongdekke er av terrassebord, og resterende er sponplater. Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra taknivå.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Nedløp og beslag:

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Dører:

Bygningen har teak ytterdør til vaskerommet, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Heve/skyvedør i tre inn til vinterhage. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Balkongdør på stue er slitt, spesielt på innsiden. Det registreres værslitasje på balkongdør på soverom.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Balkongdøren må utbedres eller skiftes.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er en vedovn på stuen fra 2014.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Plater inne i ovnen er sprukket.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Plater inne i ovn bør skiftes.

Det henvises forlvrig til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper medfølger i handelen.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte fyllingsdører. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

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

innvendige dører har en del slitasje. Dører til soverom i 1. etasje tar i karm/terskel. Dør til vaskerom har en skade i nedre hjørne.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold:

Potensiell museproblematikk.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Eier har informert om at han tidligere en gang har observert muselort ved takgjennomføring til pipe. Ikke registrert mus/tegn til mus ut over dette. Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å kunne utelukke problemer knyttet til mus, og eventuelle tiltak ut over det tas om det er nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler sokkellister under våtromsplatene. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet, men risikoen for fuktskader øker uten sokkellister.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Overflater bør ikke utsettes for fritt vann.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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.

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det registreres to fliser med sprukkede hjørner ved yttervegg. Eier opplyste om at de har

vært slik siden han tok over boligen.

Konsekvens/tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Fliser må skiftes. Det må foretas utbedring av fallforhold

1. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er 2 sluk i rommet.

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. Rørføringer under servant mangler tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

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. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Rørføringer under servant må tettes.

1. ETASJE > BAD: Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt mot deler av rommet som normalt utsettes for fritt vann da de delene er plassert mot yttervegger eller annet våtrom. Det ble i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet. På gulv under dusjkabinettet gav det utslag på fukt. Dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom fliser om membran, men avvik kan ikke utelukkes. Hulltaking på vegg mot servant viste ingen avvik.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Forholdet bør kontrolleres over tid, for å se om det sprer seg videre utover gulvet, og til tilstøtende konstruksjoner, eller om det holder seg lokalt under dusjkabinettet og skyldes at det trekker vann inn mellom flis om membran.

2. ETASJE > BAD: Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater og MDF plater. Himlingen har MDF panel. Det opplyses om at MDF ikke tåler fukt, og det å utsette MDF for fritt vann, eller vanndamp over tid vil føre til at produktet ødelegges.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Overflater bør ikke utsettes for fritt vann.

2. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. 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.

Forhold som har fått TG3:

Balkong 2. etasje:

Det er etablert en takoverbygd balkong. Deler av balkongen er over vinterhagen. Deler av balkongdekke er av terrassebord, og resterende er sponplater.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke etablert tekking på den delen av balkongen som er over vinterhagen enda.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må etableres tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/bjelkelag til vinterhage:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinterhagen er bygd på gamle fundamenter til en veranda.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser av omfanget av utbedringen og ikke til selve utbedringen da kostnaden er vanskelig å si noe om før nærmere undersøkelser er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm lokalt fall. Gulvet på rommet er i all hovedsak flatt, med stedvis motfall.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak:

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det bør etableres fall til sluk fra hele rommet for bedre vannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det registreres fall mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak:

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv heller ikke mot sluk alle steder. Gjelder både bad og vaskerom nede.

Har vært lekkasje i takgjennomføringen for kloakkluften i 2004. Befinner seg i tak over bad i 2. etasje. Skiftet i den forbindelse platene på en vegg og takpanel. Tettet.

Har ikke merket noe siden. En liten sprekk i ei gulvflis på badet i 1. etasje.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifte av veggplater på en vegg og nytt takpanel på bad i 2. etasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av vannmåler og kobling av vask på nytt kjøkken i 2017.

Arbeid utført av: Rørtek og S-rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært lekkasje i rørgjennomføring for kloakkluften over bad i 2. etasje i 2004. Tettet. Ikke merket noe siden da.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Som nevnt tidligere: Gulv på bad og vaskerom i 1. etasje.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har aldri sett mus, men har funnet litt museavføring i forbindelse med utskifting av lister rundt pipe i 2. etasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Enor: Installasjon i forbindelse med nytt kjøkken i 2017, inkludert opplegg av ny kurs for komfyr, og montering av utelys med brytere, nye spotter i tak på bad i 1. etasje, og installasjonsarbeider i gammel garasje/snekkerbod. (I boligmappa finner jeg kun samsvarserklæring for jobb i gammel garasje/snekkerbod.) Elvis elektro: Installering i ny garasje/carport i 2023 NB! El-installasjon i vinterstue er gjort av eier. (skjøteledninger).

Arbeid utført av: Enor og Elvis elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-tilsyn i sept 2022

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse:

2018: Nytt kjøkken. Arbeid utført av nåværende eier, unntatt elarbeid (Enor) og vann(S-rør). ca. 2021: Maling av hus gammel garasje/snekkerbod 2 strøk. 2022: Bygging av drivhus.

Alt arbeid utført av: nåværende eier.

2023: Ny garasje/carport. Bygd av nåværende eier. 2024: Tilbygg av vinterstue.

Fundament for bakerovn er murt opp av nåværende eier. Tømmerarbeid utført av nåværende eier. El-installasjon utført av nåværende eier. (Skjøteledninger). Alt av platter, terrasser, plantekasser utført av nåværende eier, unntatt terrasse under boblebad og terrasse i 2. etasje. (Utført av forrige eier). All oppussing/overflatearbeid

utført av nåværende eier.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Legging av tak på ny garasje/carport. Terrassearbeid utført av eier.

Arbeid utført av: Takmesteran

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygget vinterstue/hagestue på ca. 15 m². Enkelt isolert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Det er en festetomt. Eier har skrevet en kontrakt med grunneier hvor den årlige festeavgiften går med til

nedbetaling av tomteprisen. Tomta vil være selveiertomt om 7 år. Vedlagt, skriftlig kontrakt dokumenterer dette. Det er Vestermarka velforening som har forhandlet fram dette

Innhold

1. etasje:

Vindfang, 2 boder, 2 ganger, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken, stue og vinterhage

2. etasje:

Gang, bad, bod, loftstue og 3 soverom

Standard

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst

én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det opplyses om at kontrollen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige kontroller av musetting, luftng og stikkprøver med kniv for kontroll av råte.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det opplyses om at det kun er deler av takkonstruksjonen som er

synlig. Dette er deler tilgjengelig via knekott. Forøvrig er takkonstruksjonen igjenkledd og eneste mulighet for inspeksjon er innvendig himling. Eier informerte om at det har vært en taklekkasje ifm luftehatt til

kloakk, men at denne er utbedret. En lukket takkonstruksjon bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å

avdekke eventuelle avvik. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak ytterdør til vaskerommet, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Heve/skyvedør i tre inn til vinterhage.

Dørene er av varierende alder. Det er etablert en terrasse/platting i impregnert trevirke på hagesiden av boligen. Det er etablert en takoverbygd balkong. Deler av balkongen er over vinterhagen. Deler av balkongdekke er av terrassebord, og resterende er sponplater. Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det er normal bruksslitasje på overflater med tanke på alder. Noen overflater fremstår som uferdige og bør ferdigstilles. Uferdige overflater gis TG-2.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i hovedetasje er støpte. Det registreres mindre avvik på flere rom, men ingen av vesentlig betydning. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinterhagen er bygd på gamle

fundamenter til en verranda. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Boligen har elementpipe. Det er en vedovn på stuen fra 2014. Det er et kryperom under tilbygd vinterhage. Det er for kort avstand mellom bakken og stubbeloftet til at det anses som forsvarlig å krype under for å kontrollere konstruksjonen. En kontroll bør utføres når det anses som forsvarlig for å utelukke avvik. Det opplyses om at det er registrert skjevheter på innvendig golv over denne konstruksjonen. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Normal bruksslitasje med tanke på alder. Potensiell museproblematikk.

Våtrom:

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det opplyses om at det registreres noen hull i veggfliser etter tidligere innredning. Hullene er tettet med fugemasse. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er 2 sluk i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Dusjkabinettet er fra ca 2005. Toalettet er fra ca 2015. Badekar og innredning er opplyst å være fra 2023. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt mot deler av rommet som normalt utsettes for fritt vann da de delene er plassert mot yttervegger eller annet våtrom.

Det ble i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm lokalt fall. Gulvet på rommet er i all hovedsak flatt, med stedvis motfall. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod/garderobe.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og mdf plater. Himlingen har mdf panel. Det opplyses om at mdf ikke tåler fukt, og det å utsette mdf for fritt vann, eller vanndamp over tid vil føre til at produktet ødelegges. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke fall til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Loftstue.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble etablert i 2019.

Varmtvannstanken er på 242 liter. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Eier informerte om at ved graving så treffer han på sprengstein. Dreneringen er fra 1998. Boligen er oppført på støpt plate.

Vinterhagen er opplyst å stå på

gamle terrassefundamenter. Da det er støpt plate er det svært lite av denne som er synlig.

Boligen ligger etablert på et flatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Parkering

På egen gårdsplass, i carport og i garasje

Forsikringsselskap

IF

Diverse

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

Selger utbedre og legger ny tekking på gulv terrasse over vinterhage før overtakelse.

Energi

Oppvarming

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

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Ild på stua i 1.etg. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Anmerkning som er registrert:

1. Defekte brennplater inni ildstedet. Platene/steinene har mye sprekker. Over tid kan yttergodset i ildstedet svekkes og kan da sprekke opp. Anbefaler at disse byttes.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 20 807

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 835 481

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 341 925

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 171, bruksnummer 89 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 02.06.2025:

Anmerkning som er registrert:

1. Defekte brennplater inni ildstedet. Platene/steinene har mye sprekker. Over tid kan yttergodset i ildstedet svekkes og kan da sprekke opp. Anbefaler at disse byttes. Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/171/89:

27.03.1998 - Dokumentnr: 1169 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 725

Tomteverdi: NOK 110 000

Fra dato 01.01.1979

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om regulering av festeavgiften

Festeretten kan overdras og pantsettes

Fstekontrakten kan ikke utgå så lenge det er pant i festeretten

Med flere bestemmelser

27.03.1998 - Dokumentnr: 1169 - Best. iflg. festekontrakt

Gjelder framfeste

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: STEINKJER KOMMUNE

27.03.1998 - Dokumentnr: 1169 - Best. iflg. festekontrakt

Gjelder framfeste

Rett for fester av tomt utskilt fra samme byggefelt til å legge stikkledninger over nærliggende tomt etter bygningsmyndighetenes anvisning

13.09.1979 - Dokumentnr: 7182 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

AVGIFTSBESTEMMELSER
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenhete med flere

13.09.1979 - Dokumentnr: 7182 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:5006 Gnr:171 Bnr:48 F
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1998 - Dokumentnr: 1169 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 725
Tomteverdi: NOK 110 000
Fra dato 01.01.1979
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om regulering av festeavgiften
Festeretten kan overdras og pantsettes
Festekontrakten kan ikke utgå så lenge det er pant i festeretten
Med flere bestemmelser

12.03.1998 - Dokumentnr: 946 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:171 Bnr:48

01.01.2018 - Dokumentnr: 209244 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:171 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 503236 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:171 Bnr:89

22.11.2022 - Dokumentnr: 1329108 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Steinkjer Kommune Org.nr: 840 029 212
Rettighetshaver: Telenor Norge AS Org.nr: 976 967 631
Rettighetshaver: Tensio Tn AS Org.nr: 988 807 648
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:171 Bnr:57

22.11.2022 - Dokumentnr: 1329108 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Steinkjer Kommune Org.nr: 840 029 212
Rettighetshaver: Telenor Norge AS Org.nr: 976 967 631
Rettighetshaver: Tensio Tn AS Org.nr: 988 807 648
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:171 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 30.07.1998. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Utenomhusarbeid gjenstår

Ildsted er ikke montert.

Diverse innredningsarbeid gjenstår.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.07.1998.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Røysing grendesenter datert 09.04.1986 kan sees hos megler.

Bakenforliggende tomt er ubebygd men godkjent utnyttet til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 46 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 425

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.000,- 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

23.06.2025











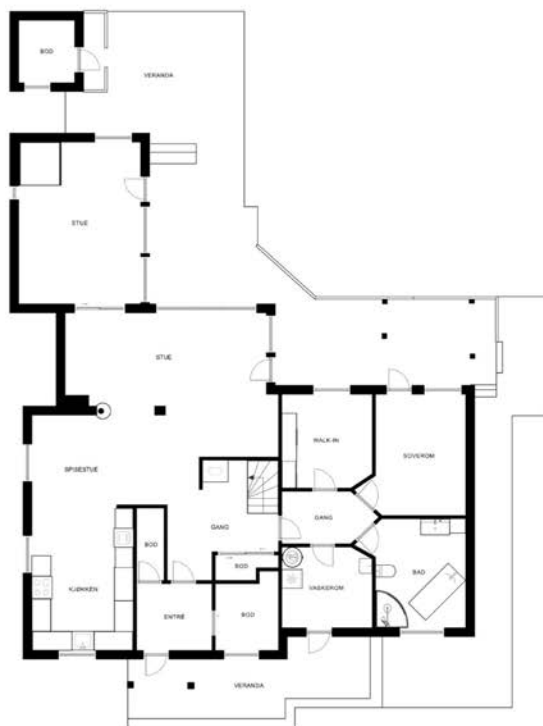








Plantegning

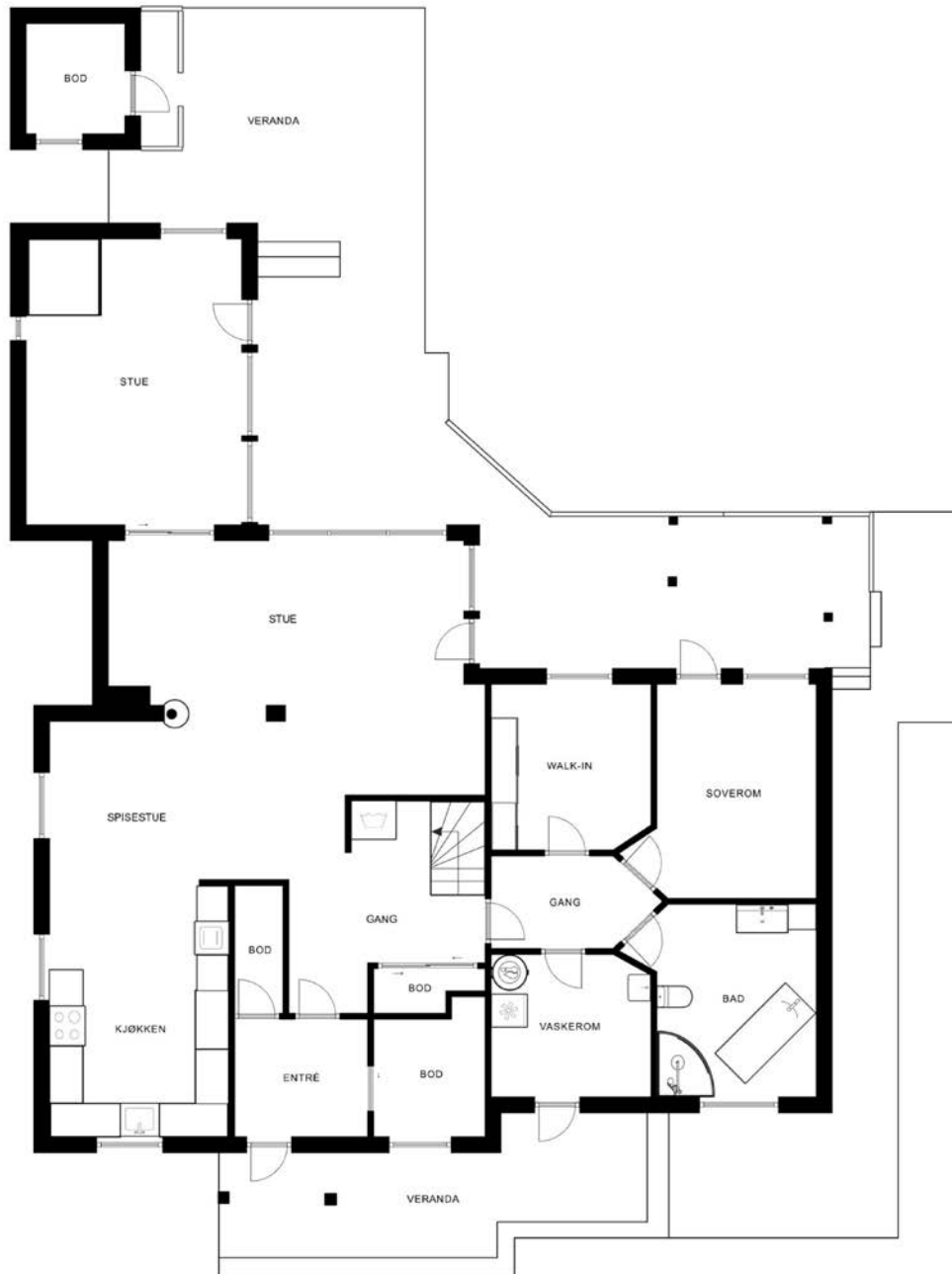


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestermarkvegen 37, 7718 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 171, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 21983-1079

Referansenummer: SV1540

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy.berg@norconsult.com
413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1998 i normalt god stand, men med enkelte avvik.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takkrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det opplyses om at kontrollen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige kontroller av musetetting, lufting og stikkprøver med kniv for kontroll av råte.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det opplyses om at det kun er deler av takkonstruksjonen som er synlig. Dette er deler tilgjengelig via knekkott. Forøvrig er takkonstruksjonen igjenkledd og eneste mulighet for inspeksjon er innvendig himling.
Eier informerte om at det har vært en taklekkasje ifm luftehatt til kloakk, men at denne er utbedret.
En lukket takkonstruksjon bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å avdekke eventuelle avvik.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak ytterdør til vaskerommet, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Heve/skyvedør i tre inn til vinterhage.
Dørene er av varierende alder.
Det er etablert en terrasse/platting i impregnert trevirke på hagesiden av boligen.
Det er etablert en takoverbygd balkong. Deler av balkongen er over vinterhagen.
Deler av balkongdekke er av terrassebord, og resterende er sponplater.
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Det er normal bruksslitasje på overflater med tanke på alder. Noen overflater fremstår som uferdige og bør ferdigstilles. Uferdige overflater gis TG-2.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i hovedetasje er støpte.
Det registreres mindre avvik på flere rom, men ingen av vesentlig betydning.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinterhagen er bygd på gamle fundamenter til en veranda.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Det er en vedovn på stuen fra 2014.
Det er et kryperom under tilbygd vinterhage. Det er for kort avstand mellom bakken og stubbeløftet til at det anses som forsvarlig å kripe under for å kontrollere konstruksjonen.

En kontroll bør utføres når det anses som forsvarlig for å utelukke avvik. Det opplyses om at det er registrert skjevheter på innvendig golv over denne konstruksjonen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Normal bruksslitasje med tanke på alder.
Potensiell museproblematikk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Det opplyses om at det registreres noen hull i veggfliser etter tidligere innredning. Hullene er tettet med fugemasse.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er 2 sluk i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Dusjkabinettet er fra ca 2005. Toalettet er fra ca 2015. Badekar og innredning er opplyst å være fra 2023.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt mot deler av rommet som normalt utsettes for fritt vann da de delene er plassert mot yttervegger eller annet våtrom.
Det ble i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm lokalt fall. Gulvet på rommet er i all hovedsak flatt, med stedvis motfall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod/garderobe.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og MDF plater. Himlingen har MDF panel.
Det opplyses om at MDF ikke tåler fukt, og det å utsette MDF for fritt vann, eller vanddamp over tid vil føre til at produktet ødelegges.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke fall til sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i Loftstue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble etablert i 2019. Varmtvannstanken er på 242 liter. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Eier informerte om at ved graving så treffer han på sprengstein. Dreneringen er fra 1998. Boligen er oppført på støpt plate. Vinterhagen er opplyst å stå på gamle terrassefundamenter. Da det er støpt plate er det svært lite av denne som er synlig. Boligen ligger etablert på et flatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vaskerom og bod i 1. etasje har skiftet plass. Liten del av stort rom oppe er brukt til bod. Det er usikkert om dette burde vært søkt om. Det er tilbygd en liten vinterhage. Denne er ikke byggesøkt.

Garasje/carport

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

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Bod/lekestue

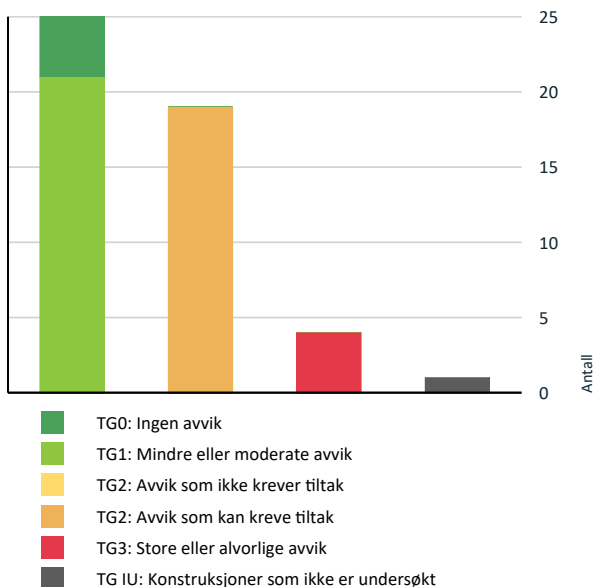
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene stemmer, men garasjen brukes som snekkerverksted og ikke som garasje.

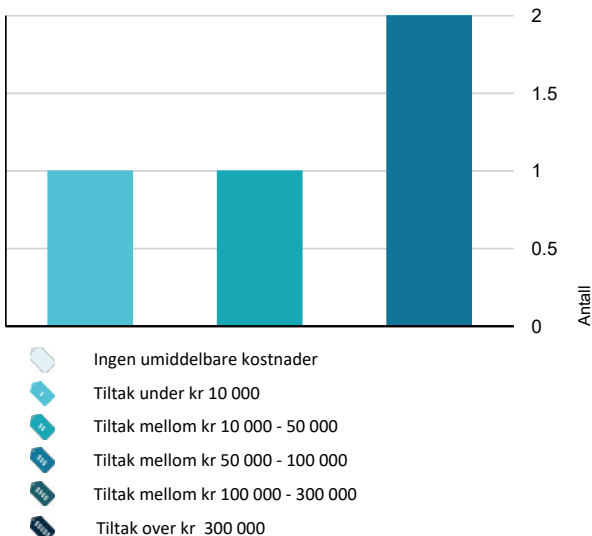
Sammendrag av boligens tilstand

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 befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkong 2. etasje

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ikke etablert tekking på den delen av balkongen som er over vinterhagen enda.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/bjelkelag til vinterhage

[Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det registreres fall mot yttervegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe mose på taket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør på stue er slitt, spesielt på innsiden.
Det registreres værslitasje på balkongdør på soverom.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Plater inne i ovnen er sprukket.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører til soverom i 1. etasje tar i karm/terskel.

Dør til vaskerom har en skade i nedre hjørne.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier har informert om at han tidligere en gang har observert muselort ved taggjennomføring til pipe.
Ikke registrert mus/tegn til mus ut over dette.
Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringen.



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.



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 > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler sokkellister under våtromsplatene. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet, men risikoen for fuktskader øker uten sokkellister.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det registreres to fliser med sprukkede hjørner ved yttervegg. Eier opplyste om at de har vært slik siden han tok over boligen.

 **Våtrom > 1. 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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Rørføringer under servant mangler tettesjikt.

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet. På gulv under dusjkabinettet gav det utslag på fukt. Dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom fliser om membran, men avvik kan ikke utelukkes.
Hulltaking på vegg mot servant viste ingen avvik.

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1998

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Tatt fra ferdigattest.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Rev stor peis og monterte vedovn.
2017	Modernisering	Nytt kjøkken og en del arbeid på det elektriske anlegget. Se egenerklæring for detaljer.
2019	Modernisering	Monterte ny varmepumpe. Arbeid utført av Elektro Nord AS
2020	Modernisering	Etablerte/pusset opp terrasser/markterrasser.
2021	Modernisering	Bygde drivhus.
2022	Modernisering	Etablerte ny varmtvannsbereder. Arbeid utført av RørTek.
2024	Modernisering	Tilbygg av vinterhage. Etablerte tak over utvendig boblebad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det opplyses om at kontrollen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige kontroller av musetetting, luftng og stikkprøver med kniv for kontroll av råte.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det opplyses om at det kun er deler av takkonstruksjonen som er synlig. Dette er deler tilgjengelig via knekott. Forøvrig er takkonstruksjonen igjenkledd og eneste mulighet for inspeksjon er innvendig himling. Eier informerte om at det har vært en taklekkasje ifm luftehatt til kloakk, men at denne er utbedret. En lukket takkonstruksjon bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å avdekke eventuelle avvik.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 Dører

Bygningen har teak ytterdør til vaskerommet, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Heve/skyvedør i tre inn til vinterhage. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på stue er slitt, spesielt på innsiden. Det registreres værslitasje på balkongdør på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren må utbedres eller skiftes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse/platting i impregneret trevirke på hagesiden av boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasse ved inngangsparti.

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

TG 3 Balkong 2. etasje

Det er etablert en takoverbygd balkong. Deler av balkongen er over vinterhagen. Deler av balkongdekke er av terrassebord, og resterende er sponplater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ikke etablert tekking på den delen av balkongen som er over vinterhagen enda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må etableres tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er normal bruksslitasje på overflater med tanke på alder.

Noen overflater fremstår som uferdige og bør ferdigstilles. Uferdige overflater gis TG-2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i hovedetasje er støpte.

Det registreres mindre avvik på flere rom, men ingen av vesentlig betydning.

TG 3 Etasjeskille/bjelkelag til vinterhage

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinterhagen er bygd på gamle fundamenter til en veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser av omfanget av utbedringen og ikke til selve utbedringen da kostnaden er vanskelig å si noe om før nærmere undersøkelser er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er en vedovn på stuen fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Plater inne i ovnen er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Plater inne i ovn bør skiftes.

Det henvises fortløpende til rapport fra brann/feilvesen for utfyllende informasjon.

TG IJ Kryp kjeller

Det er et kryperom under tilbygd vinterhage. Det er for kort avstand mellom bakken og stubbeløftet til at det anses som forsvarlig å krype under for å kontrollere konstruksjonen.

En kontroll bør utføres når det anses som forsvarlig for å utelukke avvik. Det opplyses om at det er registrert skjevheter på innvendig golv over denne konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører til soverom i 1. etasje tar i karm/terskel.
Dør til vaskerom har en skade i nedre hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Potensiell museproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har informert om at han tidligere en gang har observert muselort ved takgjennomføring til pipe. Ikke registrert mus/tegn til mus ut over dette.
Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å kunne utelukke problemer knyttet til mus, og eventuelle tiltak ut over det tas om det er nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler sokkellister under våtromsplatene. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet, men risikoen for fuktskader øker uten sokkellister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør ikke utsettes for fritt vann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm lokalt fall. Gulvet på rommet er i all hovedsak flatt, med stedvis motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i gulvet ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det bør etableres fall til sluk fra hele rommet for bedre vannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

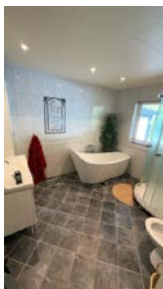
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod/garderobe.

1. ETASJE > BAD

Generell

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det opplyses om at det registreres noen hull i veggfliser etter tidligere innredning. Hullene er tettet med fugemasse.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres to fliser med sprukkede hjørner ved yttervegg. Eier opplyste om at de har vært slik siden han tok over boligen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er 2 sluk i rommet.

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.

Rørføringer under servant mangler tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Rørføringer under servant må tettes.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

Dusjkabinettet er fra ca 2005. Toalettet er fra ca 2015. Badekar og innredning er opplyst å være fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt mot deler av rommet som normalt utsettes for fritt vann da de delene er plassert mot yttervegger eller annet våtrom.

Det ble i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet. På gulv under dusjkabinettet gav det utslag på fukt. Dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom fliser og membran, men avvik kan ikke utelukkes.

Hulltaking på vegg mot servant viste ingen avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør kontrolleres over tid, for å se om det sprer seg videre utover gulvet, og til tilstøtende konstruksjoner, eller om det holder seg lokalt under dusjkabinettet og skyldes at det trekker vann inn mellom flis og membran.



2. ETASJE > BAD

Generell

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og mdf plater. Himlingen har mdf panel.

Det opplyses om at mdf ikke tåler fukt, og det å utsette mdf for fritt vann, eller vanndamp over tid vil føre til at produktet ødelegges.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør ikke utsettes for fritt vann.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det registreres fall mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Loftstue.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen ble etablert i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 242 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble utført en el-kontroll 29/8-2022 uten at det nå foreligger pålegg på anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Eier informerte om at ved graving så treffer han på sprengstein. Eier informerte også om at på vestre del av tomten er det gravd bort en del masse og fylt tilbake med matjord.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1998.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate. Vinterhagen er opplyst å stå på gamle terrassefundamenter.

Da det er støpt plate er det svært lite av denne som er synlig.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Boligen ligger etablert på et flatt område.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/carport

**Anvendelse**

Parkering og lager

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje/carport oppført på støpt plate, vegger i bindingsverk kledd med stående panel. Leddport i tre med automatisk portåpner. Flatt tak tekket med papp.

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

Drivhus

**Anvendelse**

Drivhus.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygget.

Drivhus oppført på enkel grunnmur av teglstein. Enkle vegger i treverk og teglstein. Saltak tekket med treverk. Vinduer med kobla glass og 2 lags glass.

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

Bod/lekestue

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er satt på lecablokker. Trebjelkelag med tregulv. Vegger i treverk utvendig kledd med liggende kledning, innvendig er det panel på veggene. Vinduer med enkeltglass og en enkel tredør. Saltak tekket med pappshingel.

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

Garasje

**Anvendelse**

Snekkerverksted.

Byggeår

1998

Kommentar

Opplyst i Ambita.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tidligere garasje som nå brukes som snekkerverksted.

Bygget er oppført på støpt plate, vegger i bindingsverk med liggende kledning. Veggene er isolerte og kledd med plater innvendig. Vinduer med 1, 2 og 3 lags glass. Saltak tekket med betongstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	144			144	82
2. etasje	76			76	7
SUM	220				89
SUM BRA	220				

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av arealet på loft regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom og bod i 1. etasje har skiftet plass.

Liten del av stort rom oppe er brukt til bod. Det er usikkert om dette burde vært søkt om.

Det er tilbygd en liten vinterhage. Denne er ikke byggesøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Carport/garasje ble oppført.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

Åpent areal (carport) er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er oppført i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	9
SUM		44			9
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Snekkerverksted, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer, men garasjen brukes som snekkerverksted og ikke som garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	210	10
Garasje/carport	0	29
Drivhus	0	11
Bod/lekestue	0	5
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig Deler av arealet på loft regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde.

Garasje/carport

Drivhus

Bod/lekestue

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Morten Overrein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	171	89		0	1090.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestermarkvegen 37

Hjemmelshaver

Overrein Morten, Røysing Ole Jakob, Steinkjer
Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Røysing i Ogndalen, ca 9,5 km fra Steinkjer sentrum. vestma

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg, der siste del av veien er privat om man ser på vegkart.atlas.vegvesen.no

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Formflat tomt opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 600 000	2024	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV1540>

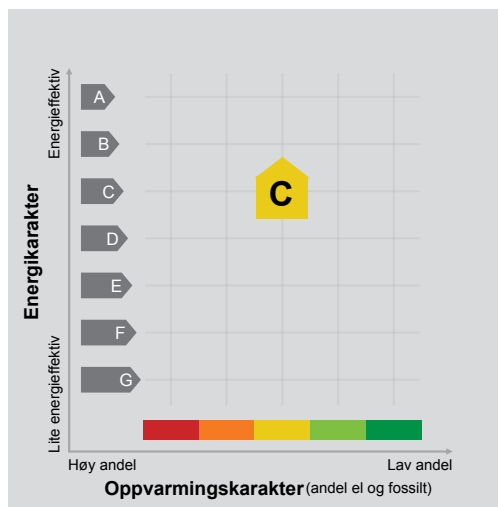
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestermarkvegen 37
Postnummer	7718
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	171
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18312670
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126877
Dato	27.05.2025



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

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

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

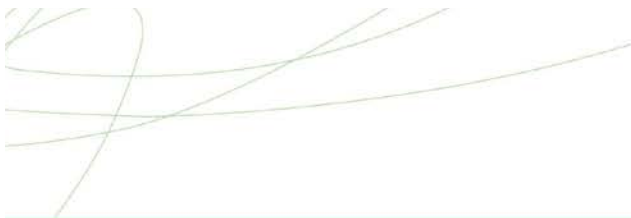
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 25 682 kWh pr. år

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

23 474 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 220
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

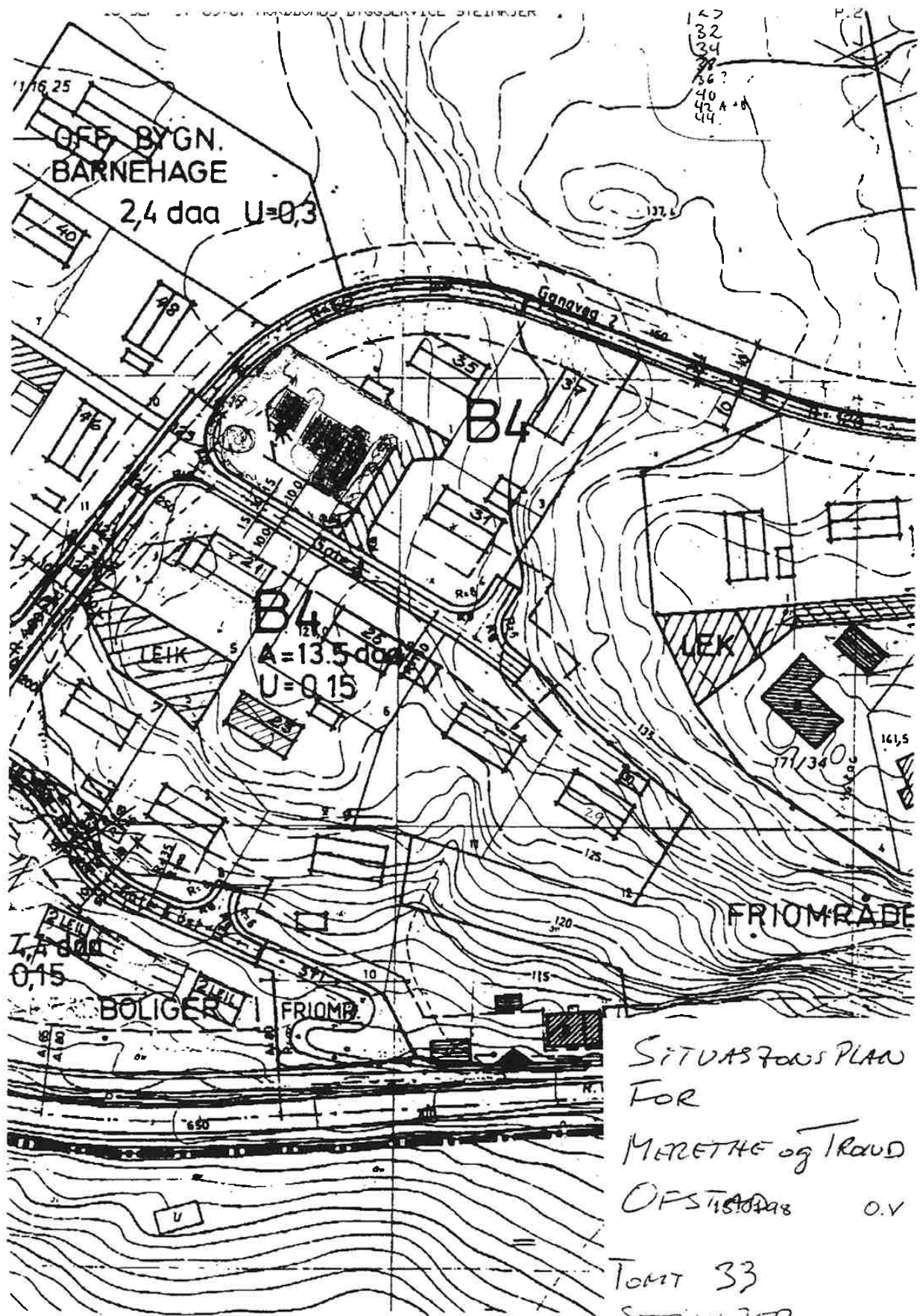
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

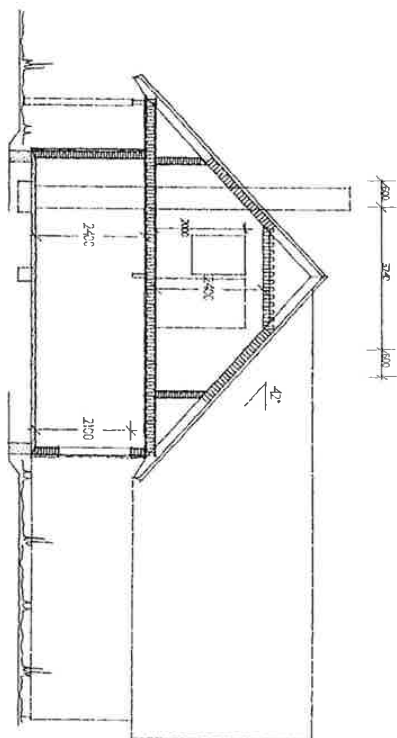
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Montering tetningslister**

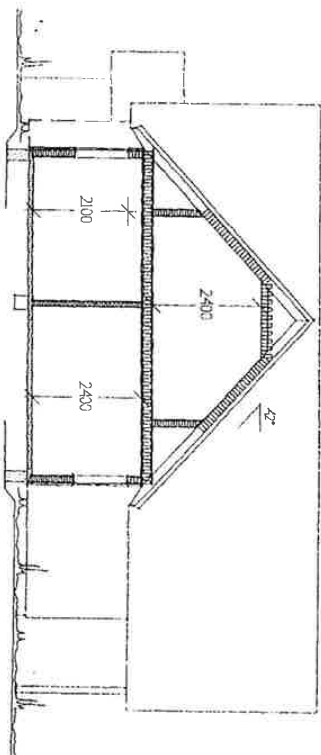
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



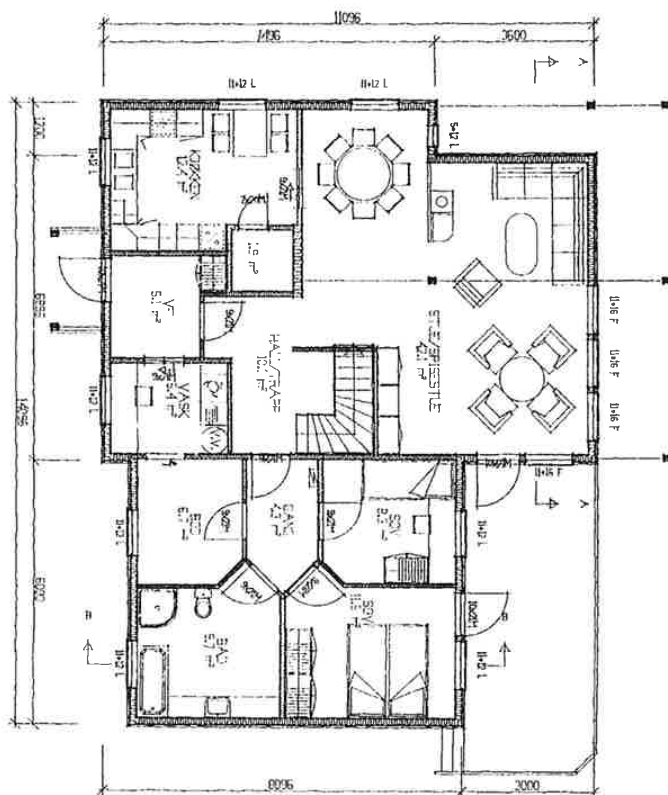
SNITT A-A



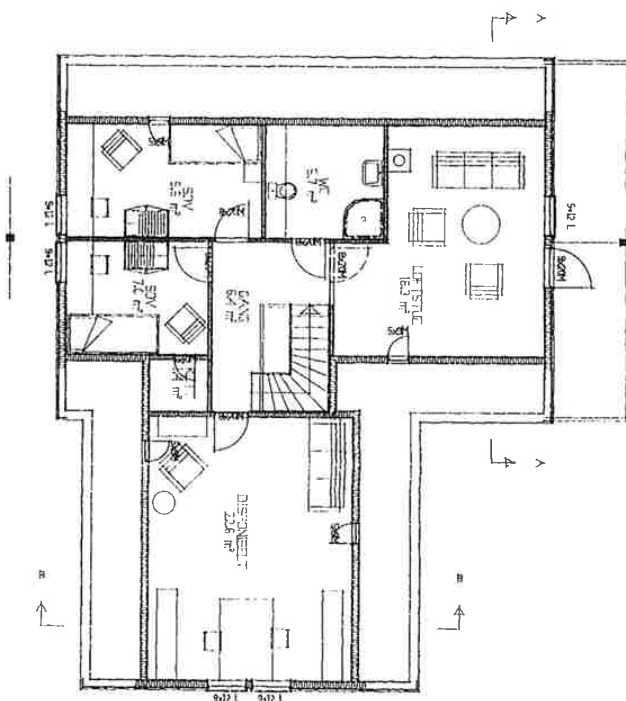
SNITT B-B



HOVEDPLAN



LOFTPLAN



NORDBOHUS

Byggetype
A 01+

Byggetype
ESPIRA

Byggetype
PLAN, SNITT

Byggherre : *MERETTE og TROND OLSSEN*
Byggeplass :
Kommune : *STEINKJØR*
Mål : 1:100 Arkitekt :
Dato for tegning : 10.03.94

Byggetype : *ESPIRA* : 200,5 m²
Byggetype : *ESPIRA-K* : m²
Byggetype : *ESPIRA* : m²
Dato : 10.03.94
Byggetype : *ESPIRA* : m²

Byggetype : *ESPIRA* : 200,5 m²
Byggetype : *ESPIRA-K* : m²
Byggetype : *ESPIRA* : m²
Dato : 10.03.94
Byggetype : *ESPIRA* : m²



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

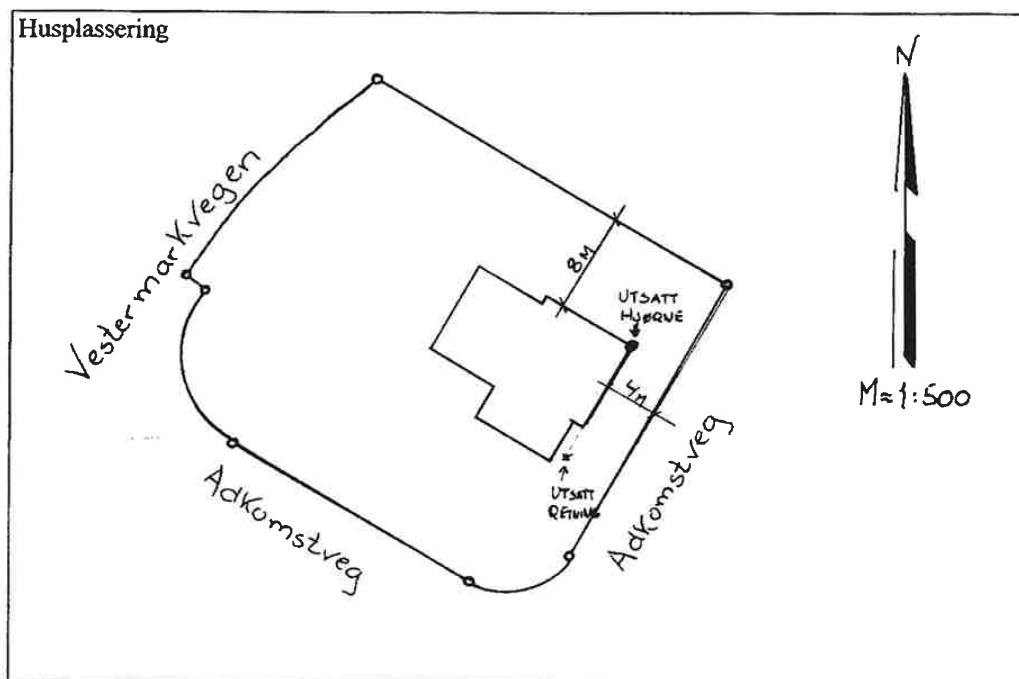
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Byggherre/tiltakshaver Merethe og Trond Øystad

Eiendom/byggested Vestermarkvegen gnr. 171 bnr. fnr.

Byggets art Enebolig

Dato for byggetillatelse/igangsettingstillatelse



Murkronehøyden er satt til cote 127.10 m.o.h.

Høydereferanse cote 127.90 m.o.h. avsatt på Kabelskap

Merknader Angitte cote høyde/murkronehøyde vurdert i

samarbeid entreprenør/saksbehandler

Ustikking utført dato 14.01.98 Sign. saksbehandler Odd Venstad

Sign. ansvarshavende/byggherre O. Ness Merethe Øystad

Vend

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250136	

Selger 1 navn
Morten Overrein

Gateadresse	
Vestermarkvegen 37	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7718

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

22

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250136

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv heller ikke mot sluk alle steder. Gjelder både bad og vaskerom nede. Har vært lekkasje i takgjennomføringen for kloakkluften i 2004. Befinner seg i tak over bad i 2. etasje. Skiftet i den forbindelse platene på en vegg og takpanel. Tettet. Har ikke merket noe siden. En liten sprekk i ei gulvflis på badet i 1. etasje.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av veggplater på en vegg og nytt takpanel på bad i 2. etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av vannmåler og kobling av vask på nytt kjøkken i 2017.

Arbeid utført av

Rørtek og S-rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært lekkasje i rørgjennomføring for kloakklufting over bad i 2. etasje i 2004. Tettet. Ikke merket noe siden da.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere: Gulv på bad og vaskerom i 1. etasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har aldri sett mus, men har funnet litt museavføring i forbindelse med utskifting av lister rundt pipe i 2. etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Enor: Installasjon i forbindelse med nytt kjøkken i 2017, inkludert opplegg av ny kurs for komfyr, og montering av utelys med brytere, nye spotter i tak på bad i 1. etasje, og installasjonsarbeider i gammel garasje/snekkerbod. (I boligmappa finner jeg kun samsvarserklæring for jobb i gammel garasje/snekkerbod.) Elvis elektro: Installering i ny garasje/carport i 2023 NB! El-installasjon i vinterstue er gjort av eier. (skjøteledninger).

Arbeid utført av

Enor og Elvis elektro

Filer

[2NELFO Samsvarserklæring \(2\).pdf](#)

Document reference: 1708250136

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn i sept 2022.

Filer

[Rapport fra el-tilsyn.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2018: Nytt kjøkken. Arbeid utført av nåværende eier, unntatt elarbeid (Enor) og vann(S-rør). ca. 2021: Maling av hus gammel garasje/snekkerbod 2 strøk. 2022: Bygging av drivhus. Alt arbeid utført av nåværende eier. 2023: Ny garasje/carport. Bygd av nåværende eier. 2024: Tilbygg av vinterstue. Fundament for bakerovn er murt opp av nåværende eier. Tømmerarbeid utført av nåværende eier. El-installasjon utført av nåværende eier. (Skjøteledning). Alt av platter, terrasser, plantekasser utført av nåværende eier, unntatt terrasse under boblebad og terrasse i 2. etasje. (Utført av forrige eier). All oppussing/overflatearbeid utført av nåværende eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Legging av tak på ny garasje/carport. Terrassearbeid utført av eier.

Arbeid utført av

Takmesteren

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygget vinterstue/hagestue på ca. 15 m². Enkelt isolert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en festetomt. Eier har skrevet en kontrakt med grunneier hvor den årlige festeavgiften går med til nedbetaling av tomteprisen. Tomta vil være selveiertomt om 7 år. Vedlagt, skriftlig kontrakt dokumenterer dette. Det er Vestermarka velforening som har forhandlet fram dette.

Dokumenter

[Nedbetaling av tomt.pdf](#)

[Morten Overrein - Installasjon av garasje.pdf](#)

[Garasjetak.pdf](#)

[Faktura varmtvannsbereder.pdf](#)

[Eiendomsskatteseddel 2025 for 171_89_0_0.pdf](#)

[Plan og snitt carport.pdf](#)

[Fasader garasje-carport.pdf](#)

[Varmepumpe.pdf](#)

[Regulering av festeavgift Vestermarkvegen 23 - 171_88.pdf](#)

[2NELFO Samsvarserklæring.pdf](#)

[1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf](#)

Document reference: 1708250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Overrein	7f3f02db12cc7932653677 5321100d702386c26c	26.05.2025 13:29:11 UTC	Signer authenticated by One time code

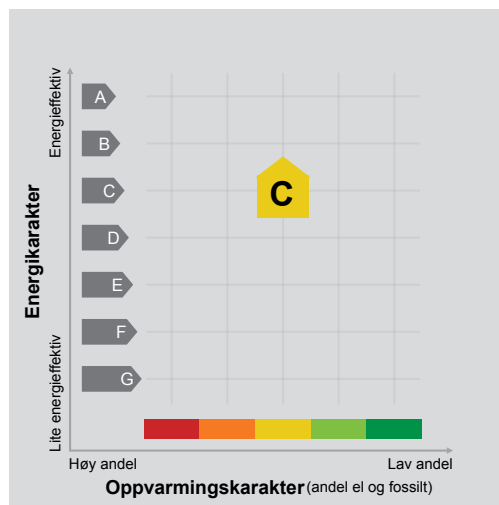
Document reference: 1708250136

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestermarkvegen 37
Postnummer	7718
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	171
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18312670
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126877
Dato	27.05.2025



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

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

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

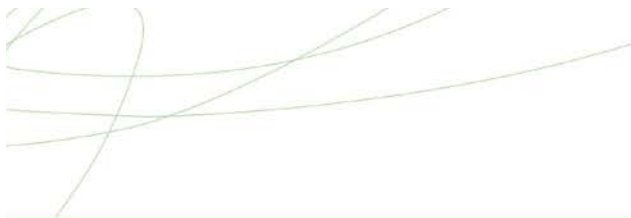
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 25 682 kWh pr. år

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

23 474 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 220
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 171

Bnr: 89

Adresse: Vestermarkvegen 37

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 802,56	Basert på siste års forbruk	86 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 475,08	Basert på siste års forbruk	86 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 10 752,64		
	25% mva.	Kr. 2 688,16		
	SUM inkl. mva.	Kr. 13 440,80		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 367,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 20 807,80		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 2299 m3
Totalt utfakt. forskudd 2025: 29 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 171/89/0/0

Adresse: Vestermarkvegen 37

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	171	Bruksnr:	89	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Vestermarkvegen 37, 7718 STEINKJER						
Dato:	14.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	29.08.2022	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8519950
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 171
Bruksnr: 89
Adresse: Vestermarkvegen 37, 7718 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	07.02.25	Feieryppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	02.06.25	Neste tilsyn:	2030

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Anmerkning som er registrert:

1. Defekte brennplater inni ildstedet. Platene/steinene har mye sprekker. Over tid kan yttergodset i ildstedet svekkes og kan da sprekke opp. Anbefaler at disse byttes.

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

Kontrakt kjøp av festet boligtomt i Vestermarkveien

Avtalen gjelder kjøp av festet tomt fra g.nr 171 b.nr. 1 i Steinkjer Kommune. Dette er basert på Vestermarka vel sin avtale med grunneier om utkjøp etter festeloven § som definerer kjøpesum etter 30 års feste. Råtomtepris er satt til 120 kr/kvm og vederlag etter § er da 48 kr/kvm.

Selger: Jakob Røysing

Ogndalsveien 970

7718 STEINKJER

Kjøper : Morten Overrein og Hilde Ø. Overrein

Vestermarkveien 37

7718 Steinkjer

Eiendom: g.nr 171 b.nr. 89 med areal 1090 kvm.

.Kjøpesum: Blir fastlagt ved utstedelse av regning. Fra avtalt beløp 2019, Kr. 52.320,- blir det fradrag for betalt festeavgift fra 1/1-22 frem til oppgjørstidspunktet.

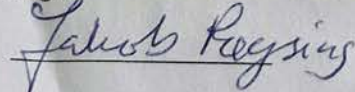
Selger utsteder regning etter disse retningslinjene.

Tidspunkt for oppgjør kan bestemmes av kjøper eller selger, med inntil 10 år forskyvelse fra signert avtale. Varsling for ønsket kjøp må gjøres med min 3 mnd før oppgjør.

Når beløpet er betalt, utsteder selger skjøte på eiendommen som sendes til tinglysing. Kjøper betaler dokumentavgift (p.t. 2,5%) og tinglysingsgebyr til staten.

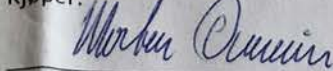
Røysing 01.01.2022

Selger:



Jakob Røysing

Kjøper:



Morten Overrein og Hilde Ø. Overrein

Avtalen er utstedt i 2 eksemplarer.

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	VESTERMARKVEGEN 37	Beregnet areal	1090.4
Etablert dato	23.01.1998	Historisk oppgitt areal	1091,1
Oppdatert dato	01.03.2024	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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	171/89
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.08.2019 14.08.2019	19/318	Tinglyst 10.09.2019	171/48 (-933,2), 171/100 (933,2) 171/89, 171/97
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	171/89
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.04.2012 23.04.2012			171/48, 171/89
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.04.2012 23.04.2012			171/48, 171/89
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.01.1998			171/48, 171/89

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7103218.01	630048.58	0	Ja	1090.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Fester (F) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	
OVERREIN MORTEN F070270*****	Framfester (F1) 1/1	Vestermarkvegen 37 7718 7718 STEINKJER	Bosatt (B)
RØYSING OLE JAKOB F110949*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MOLOVEGEN 17 7714 7714 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestermarkvegen 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7718 STEINKJER	Kirkesogn	09150405 Ogndal
Grunnkrets	703 Røysing	Tettsted	
Valgkrets	10 Ogndal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18312670		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1998
2	18312689		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1998

1: Bygning 18312670: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.07.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.01.1998	20.01.1998
Igangsettingstillatelse	15.01.1998	15.04.1998
Tatt i bruk	30.07.1998	13.08.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestermarkvegen 37	H0101	171/89	203	7	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	121	0	121	0	0	0

2: Bygning 18312689: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.05.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

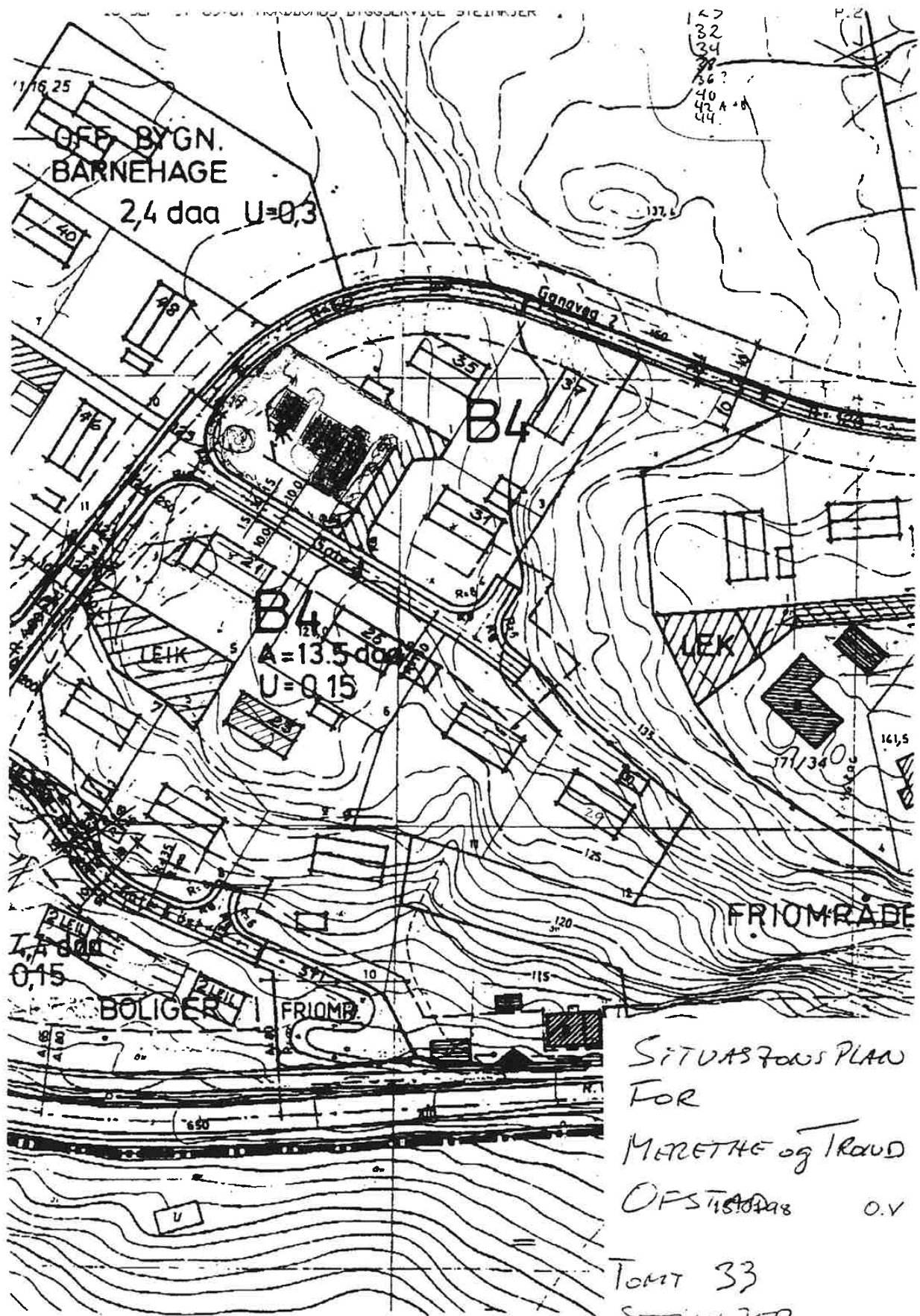
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.01.1998	19.01.1998
Igangsettingstillatelse	15.02.1998	19.01.1998
Tatt i bruk	15.05.1998	04.02.2004

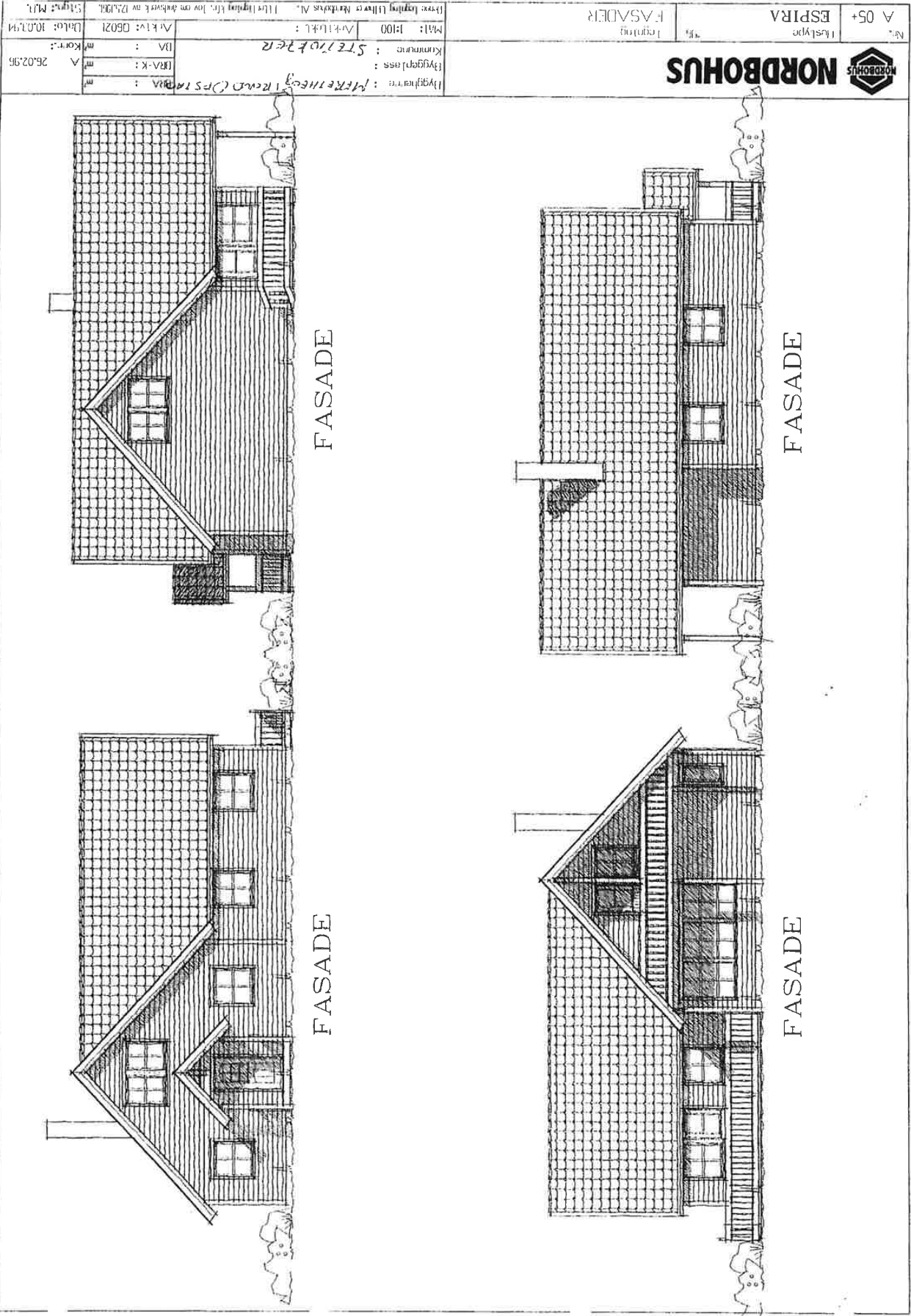
Bruksenheter

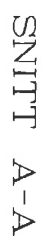
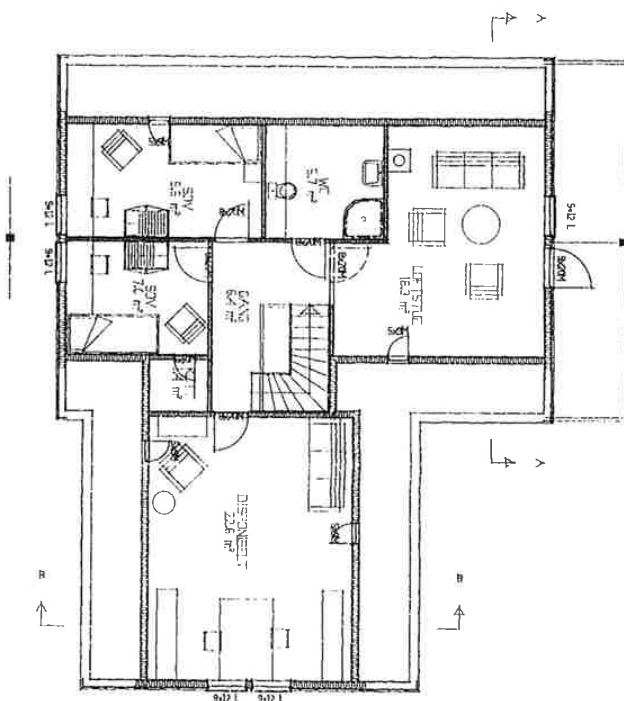
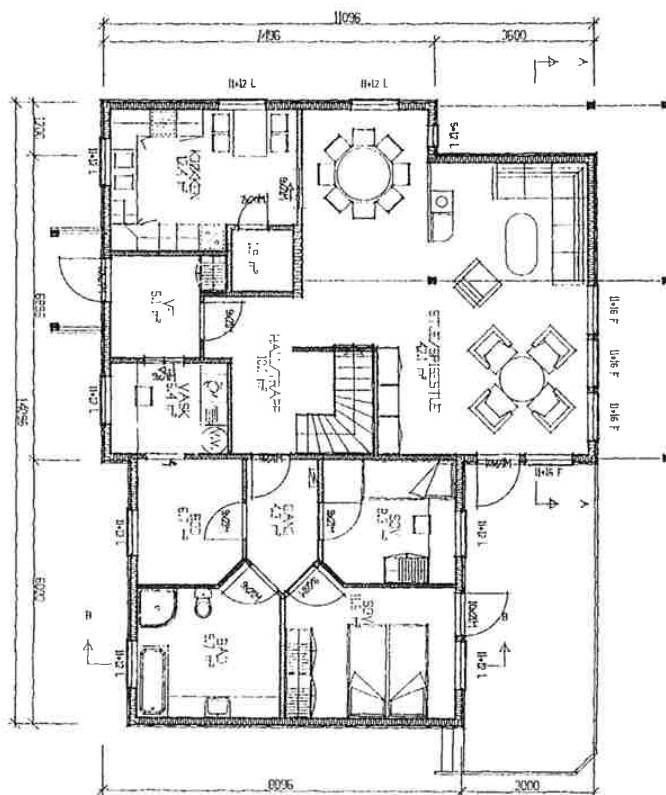
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	171/89	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0







 NORDBOHUS		Byggherre : <i>MERETHE og TROND ØSTEN</i>		AREA : 200,5 m ²	D 09.09.97
		Byggeplass :		B 26.02.96	
		Kommune : <i>STEINKJØPER</i>		A 16.09.94	
				BA : m ²	C 01.07.94
Tekn. A 01+	HusType ESPIRA	SNI 	Tegning PLAN + SNITT	Mail : 8100 Arkitekt :	Arkiv: G6021 Dato: 10.01.94
Prosjekt ledet av: Nordbohus AS				Utarbeidet av: Jørgen Østervik, 025.05.97	
				Slinet: MJB	



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

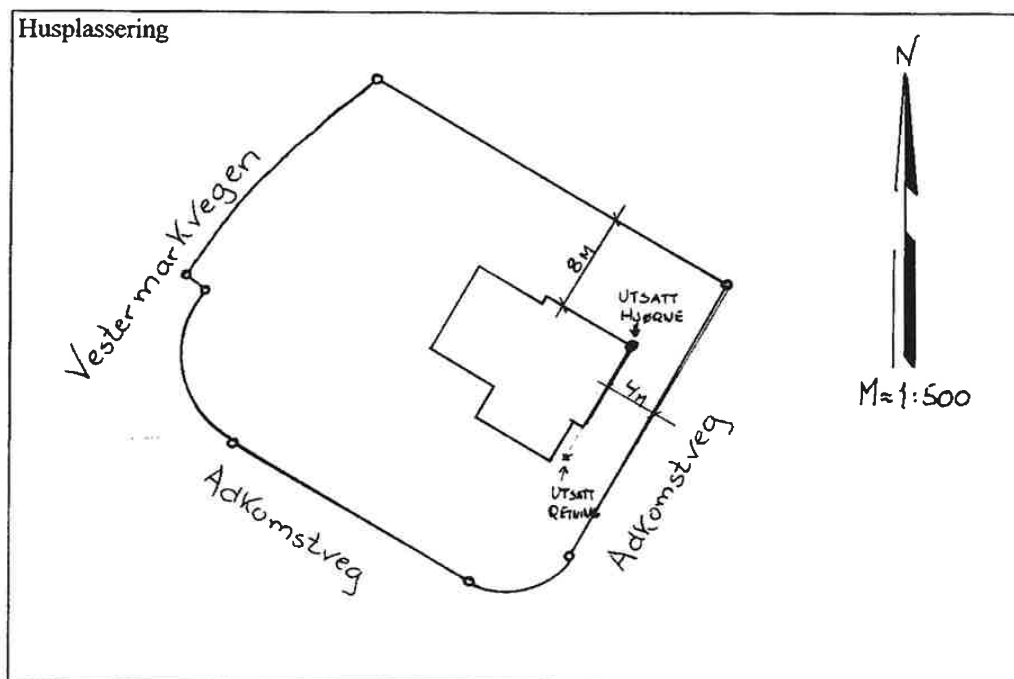
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Byggherre/tiltakshaver Merethe og Trond Øystad

Eiendom/byggested Vestermarkvegen gnr. 171 bnr. fnr.

Byggets art Enebolig

Dato for byggetillatelse/igangsettingstillatelse



Murkronehøyden er satt til cote 127.10 m.o.h.

Høydereferanse cote 127.90 m.o.h. avsatt på Kabelskap

Merknader Angitte cotehøyde/murkronehøyde vurdert i

samarbeid entreprenør/saksbehandler

Ustikking utført dato 14.01.98 Sign. saksbehandler Odd Venstad

Sign. ansvarshavende/byggherre O. Ness Merethe Øystad

Vend



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Merethe og Trond Ofstad
Vestermarkvegen 33

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/10744-5/OVE

Arkiv
171/89

Deres ref:

Dato:
30.07.98

Merethe og Trond Ofstad - Vestermarkvegen 33, gnr. 171, bnr. 89 Midlertidig brukstillatelse for enebolig

En viser til fedigbefaring på ovennevnte sted, Vestermarkvegen 33, hvor byggherre (Trond Ofstad) og saksbehandlere (May Britt Hovland og Odd Vengstad) var tilstede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygning. Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 15.01.98.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Utomhusarbeid gjenstår
- Ildsted er ikke montert
- Diverse innredningsarbeid gjenstår

Når disse merknadene er utbedret/ ferdigstilt, kan det gis ferdigattest på bygget.

Med hilsen

Odd Vengstad

for Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

May Britt Hovland
May Britt Hovland
avdelingsingeniør

Rådhuset
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 91 02
Org.nr. 840 029 212 mva

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444



MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f..	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	07.10.98	97/10744-8	98/289

Saksbehandler: Odd Vengstad

**MERETHE OG TROND OFSTAD - VESTERMARKVEGEN 37 ,171/89 -
TILLATELSE TIL OPPFØRING AMATØRRADIOMAST****Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis tillatelse til oppføring av amatørradiomast under følgende vilkår:

- Radiomasten skal ikke ha en større høyde enn 10 meter.

**Saksopplysninger:**

Søknad mottatt: 27.08.98

Tiltak: Oppføring av amatørradiomast

Eiendom: Vestermarkvegen 37, gnr. 171, bnr. 89

Tiltakshaver/ Ansvarlig søker: Trond Ofstad

Planstatus: Reguleringsplan Røysing Grendesenter

Planformål: Bolig

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten godkjenner oppføring av amatørradiomast på inntil 10 meter.



Geir Gilde

bygnings- og oppmålingssjef



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Merethe og Trond Ofstad
Vestermarkvegen 37

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/10744-9/OVE

Arkiv
171/89

Deres ref:

Dato:
07.10.98

**SÆRUTSKRIFT : Merethe og Trond Ofstad - Vestermarkvegen 37 ,171/89 -
Tillatelse til oppføring amatørradiomast**

Bygningssjefen har i delegasjon den 07.10.98 i sak 98/289 fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis tillatelse til oppføring av amatørradiomast under følgende vilkår:

- Radiomasten skal ikke ha en større høyde enn 10 meter.

Merknader:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

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

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.



STEINKJER KOMMUNE

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde

Geir Gilde

byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør



MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f..	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	12.01.98	97/10744-2	98/016

Saksbehandler: Odd Vengstad

**MERETHE OG TROND OFSTAD - RØYSING 171/ -
BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG OG GARASJE****Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Skjema "Ansvarsrett" er undertegnet og godkjent.
- Boligen skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- Garasjen skal plasseres i.h.h til situasjonsplan.



Saksopplysninger:

Søknad mottatt: 19.12.97
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Enebolig og garasje
Brutto grunnflate: bolig; 131 m², garasje; 48 m²

Det er i samme sak søkt om å få sette opp en radiomast, festet til garasje. Masta er 12 m høy, utført i stål fagverksgitter, og vil stikke 7,5 m over mønet på garasjen. Denne del av søknaden vil bli behandlet som egen sak..

Søknaden behandles etter gammelt regelverk.

Saksvurdering:

Gjeldende plan for området er Reguleringsplan for Røysing grendesenter. Tomta ligger i et felt som ikke er så sterkt utbygget ennå og eiendommene som grenser inntil den omsøkte tomte er ikke bebygde.

Eneboligen er planlagt med L-form 1 etasje med loft. Loftsetasjens bruksareal er 72 % av 1.etasjens bruksareal. Takvinkel er 42 grader.

Prøvestikking av bygget ble utført.

Plasseringen påvist Nordbohus Namdal A/S representant (søker) og ansvarshavende. Løsningen var o.k.

Garasjen er på 48 m² brutto, og søkes plassert 2 m fra boligbygning. Både bolig og garasje ligger innenfor byggegrensen mot veg og gangveg. Garasjen har 27 grader takvinkel, og vil dermed avvike fra boligen i form. Det synes imidlertid som om det i dette tilfellet er bedre med en lav og lite dominerende garasje enn en med brattere takvinkel.

Med hilsen

Hallgrím Bremset
Hallgrím Bremset
byggnings- og oppmålingssjef



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Merethe og Trond Ofstad
Åsveien 11

7800 NAMSOS

Vår ref:
97/10744-3/OVE

Arkiv
171

Deres ref:

Dato:
15.01.98

SÆRUTSKRIFT : Merethe og Trond Ofstad - Røysing 171/ - byggetillatelse for enebolig og garasje

Bygningssjefen har i delegasjon den 15.01.98 i sak 98/016 fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Skjema "Ansvarsrett" er undertegnet og godkjent.
- Boligen skal ha brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- Garasjen skal plasseres i.h.h til situasjonsplan.

Merknader:

Denne boligtomt er ikke registrert som egen tomteenhet. I h.h. til delingslovens §§ 2.1 og 3.1 er alle tomter som skal selges/bortfestes underlagt måleplikt. Dette betyr at grunneier (selger/bortfester) må søke om delingstillatelse før bygging igangsettes, slik at målebrev blir utstedt. Målebrev er en forutsetning for at skjøte/festekontrakt kan tinglyses.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.



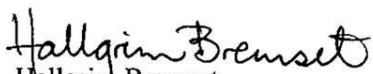
STEINKJER KOMMUNE

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

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

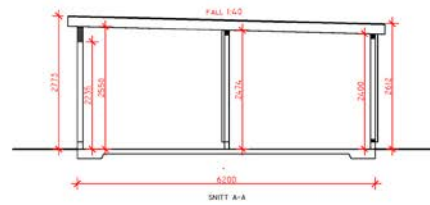
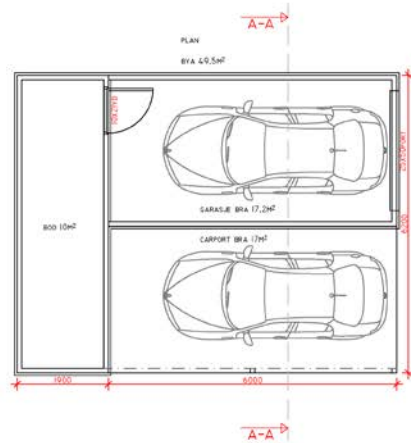
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

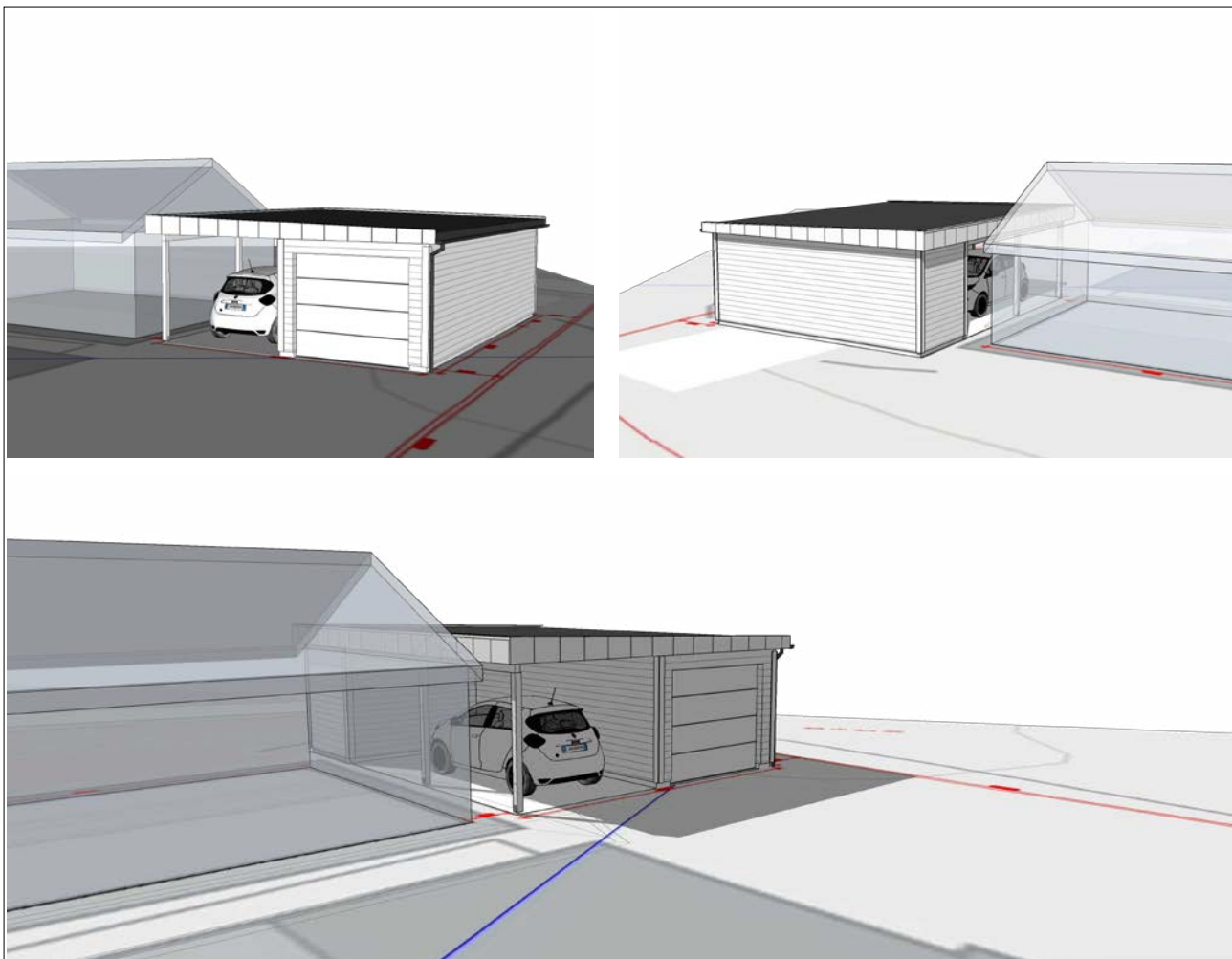

Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef


Odd Vengstad
avd.ingeniør

Midt-Norsk Byggkonsulent A/S v/ Odd Nessø	Øvergata 21	7670	Sakshaug
Nordbohus Namdal A/S	Niels Bjørums gt. 2C	7800	NAMSOS



KLYDSTAD Morten Overrein Vestermarkvegen 37, 7718 Steinkjer		Rev:	
Carport		Dato:	01.06.2023
Plan og snitt		Gnr: 171 Bnr: 89 Fnr:	BRA:
Prosjektant <i>Børge Finstad</i>		Målt: 1:75 A3	BRA utv:
A-FINSTAD-CAD BYGGPROSJEKTERING		Tegningsnummer	BYA:
		Prosjektnummer	BYA utv:



Tiltakshaver:
Morten Overrein
Vestermarkvegen 37
7718 Steinkjer

Fasader

Gnr/bnr: 191/89

Dato: 01.06.2023

Rev:

Ny carport

Mål: 3D

A FINSTAD CAD AS
BYGGPROSJEKTERING





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestermarkvegen 37, 7718 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

- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

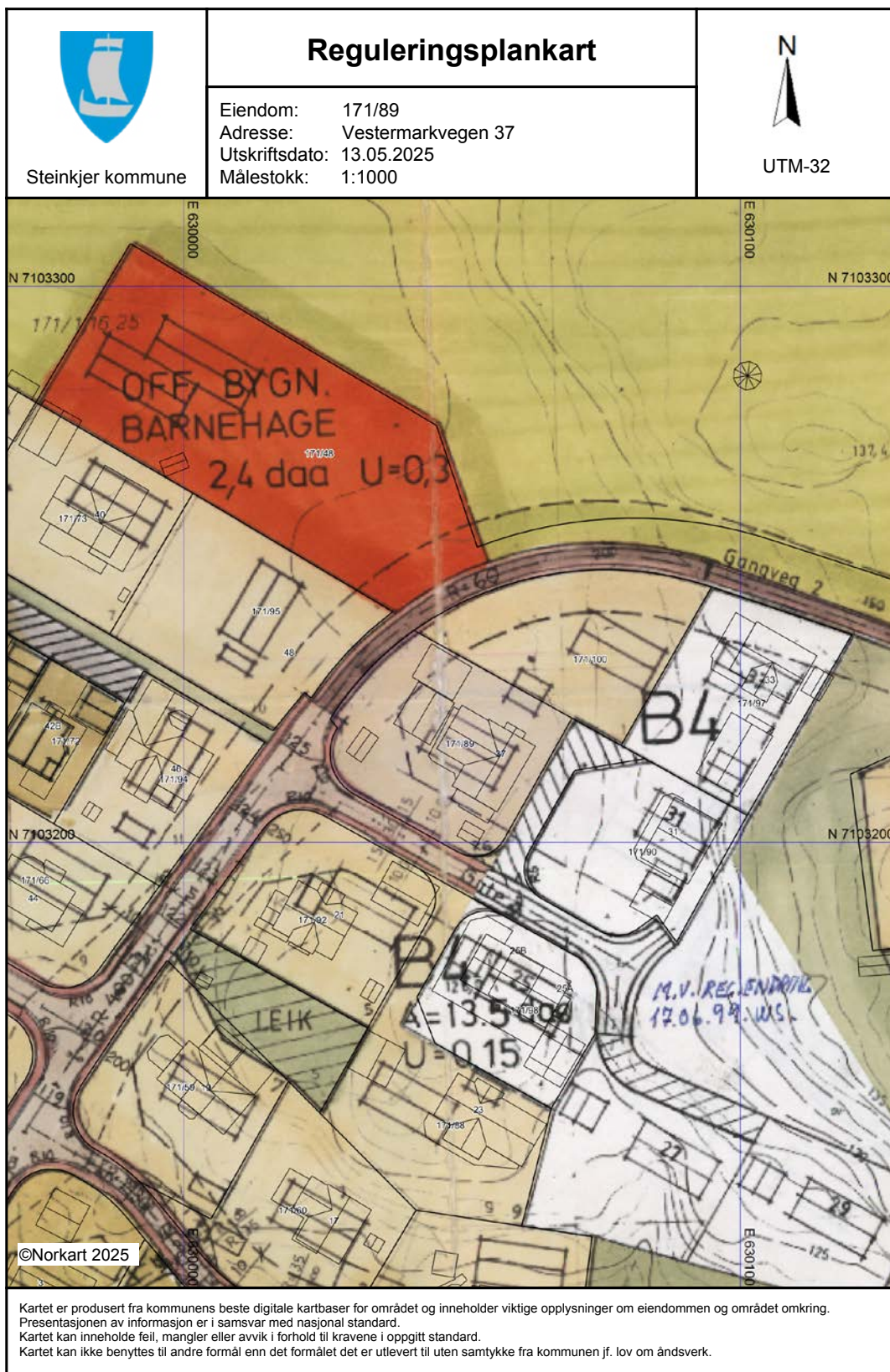
Id	50042018005
Navn	Kommunedelplan Røysing
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1480/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	1 090 m ²
	KPHensynsonenavn	H740_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
	Delareal	1 090 m ²
	KPHensynsonenavn	1702089
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702089
Navn	Røysing grendesenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/116/1702089_best.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

 Bestemmelsegrense

 Boligbebyggelse

 Annen veggrunn - grøntareal

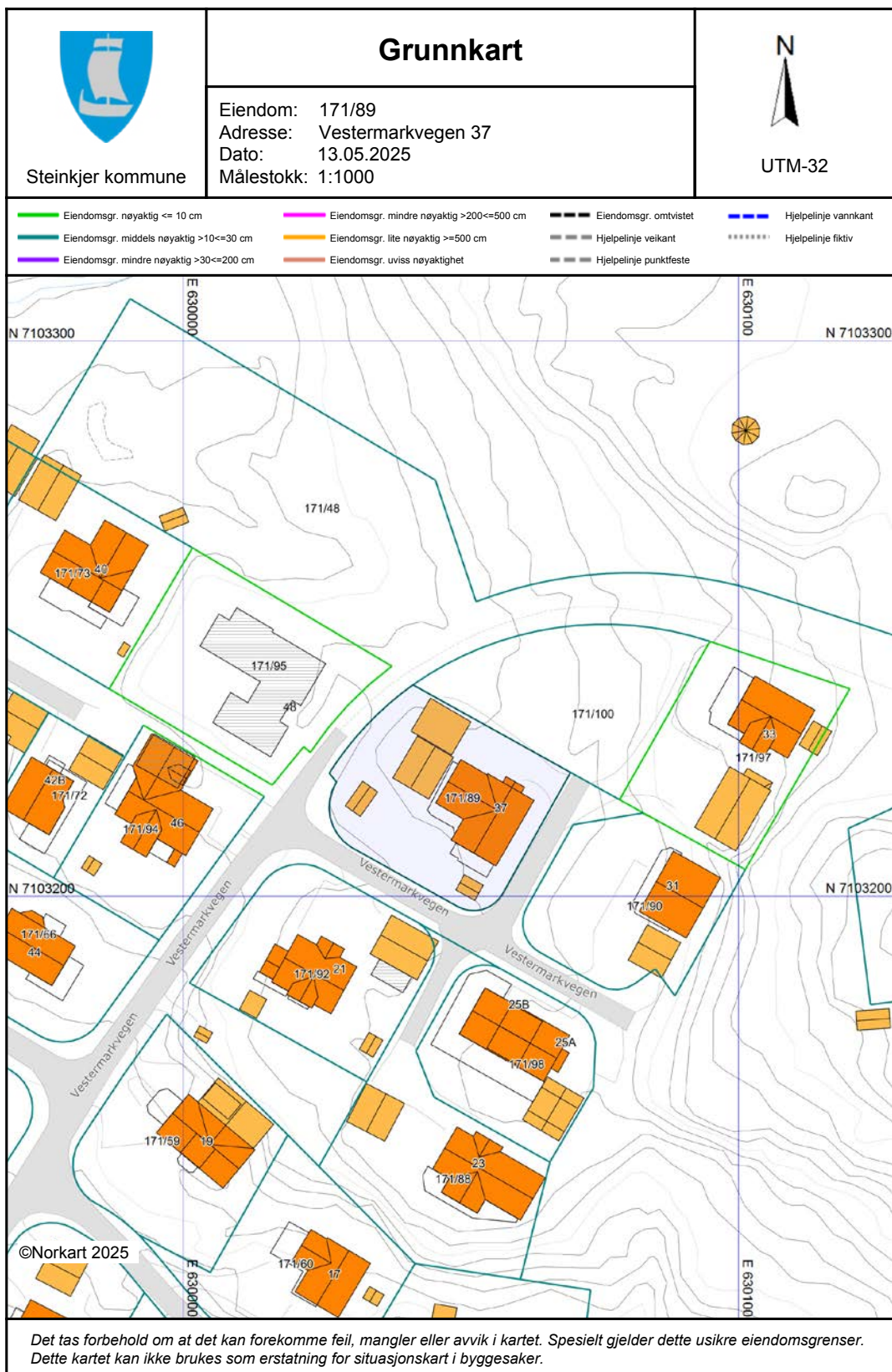
 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense




Doknr: 1169 Tinglyst: 27.03.1998 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST Festekontrakt

27 MAR 1998

SØRENKRIVEREN, LINDERØY

DAGBOKNR.: 1169

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)	
Kommunenr./kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr. Underfestenr.
Steinkjer	171 89
Beskaffenhets: Hva skal grunnen brukes til?	
☐ Bebyggd ¹ ☒ Ubebyggd ☒ Bolig-eiendom ☐ Fritids-eiendom ☐ Forretn./kontor ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Industri ☐ Annet	

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

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
1	Trond Ofstad	
	Carol Engeseth	
	Merethe Ofstad	

4. Festeavgift pr. år	
Kr	725,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	01.01.79

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

7. Supplerende tekst ⁴	
- Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften etter 10 år, regnet fra 01.01.79, og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med bestemmelsene i lov om tomtefeste. Avgiften reguleres opp eller ned i samsvar med endringene i konsumprisindeksen i vedkommende periode. - I tillegg til festeavgift betaler fester innfestningssum kr 110.000,- og det til enhver tid gjeldende administrasjonsgebyr, p.t. kr 55,- pr. år - Kommunen har rett til å legge ledninger for vann og kloakk over tomta uten erstatning til fester. - Den enkelte fester av tomt utskilt fra samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger over nærliggende tomt etter bygningsmyndighetens anvisning.	

*Påført etter vedlegg
 for bekreftelse
 27.03.98
 G. Østerås
 ef.*

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

² Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

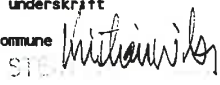
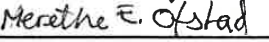
³ Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (5 12).

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

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	... Kartforretning/målebrev	Datert	
	.X Attest etter delingslovens §2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

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

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

9. Underskrifter	
Sted, dato: Steinkjer,	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstav
Steinkjer kommune 	Kristian Wibe ordfører
Sted, dato: Steinkjer 27.01.98	
Festeres underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstav
 	TROND OFSTAD MERETHE OFSTAD

Nabolagsprofil

Vestermarkvegen 37

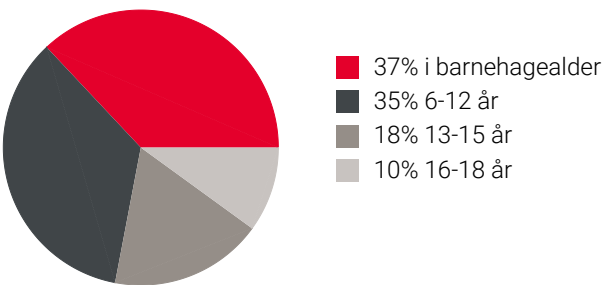
Offentlig transport

🚶 Fossebru Linje 733	4 min 🚶 4.7 km
🚶 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	11 min 🚶 9.3 km
✈ Namsos lufthavn	1 t 13 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	1 t 31 min 🚶

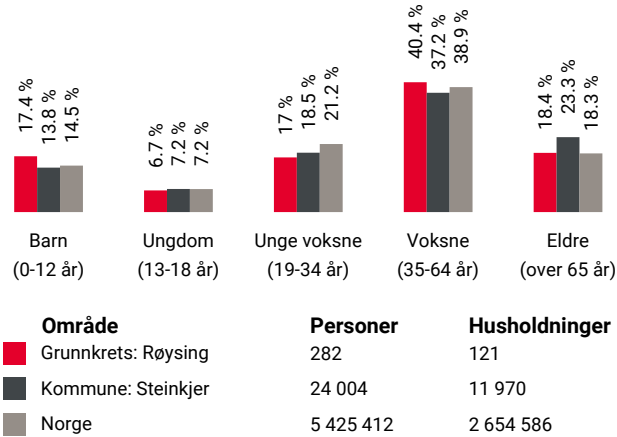
Skoler

Ogndal skole (1-7 kl.) 54 elever, 3 klasser	11 min 🚶 1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	9 min 🚶 8.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	13 min 🚶 11.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min 🚶 8.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	21 min 🚶 21.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Røysing barnehage (0-5 år) 23 barn	10 min 🚶 0.9 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	7 min 🚶 7.6 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	8 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

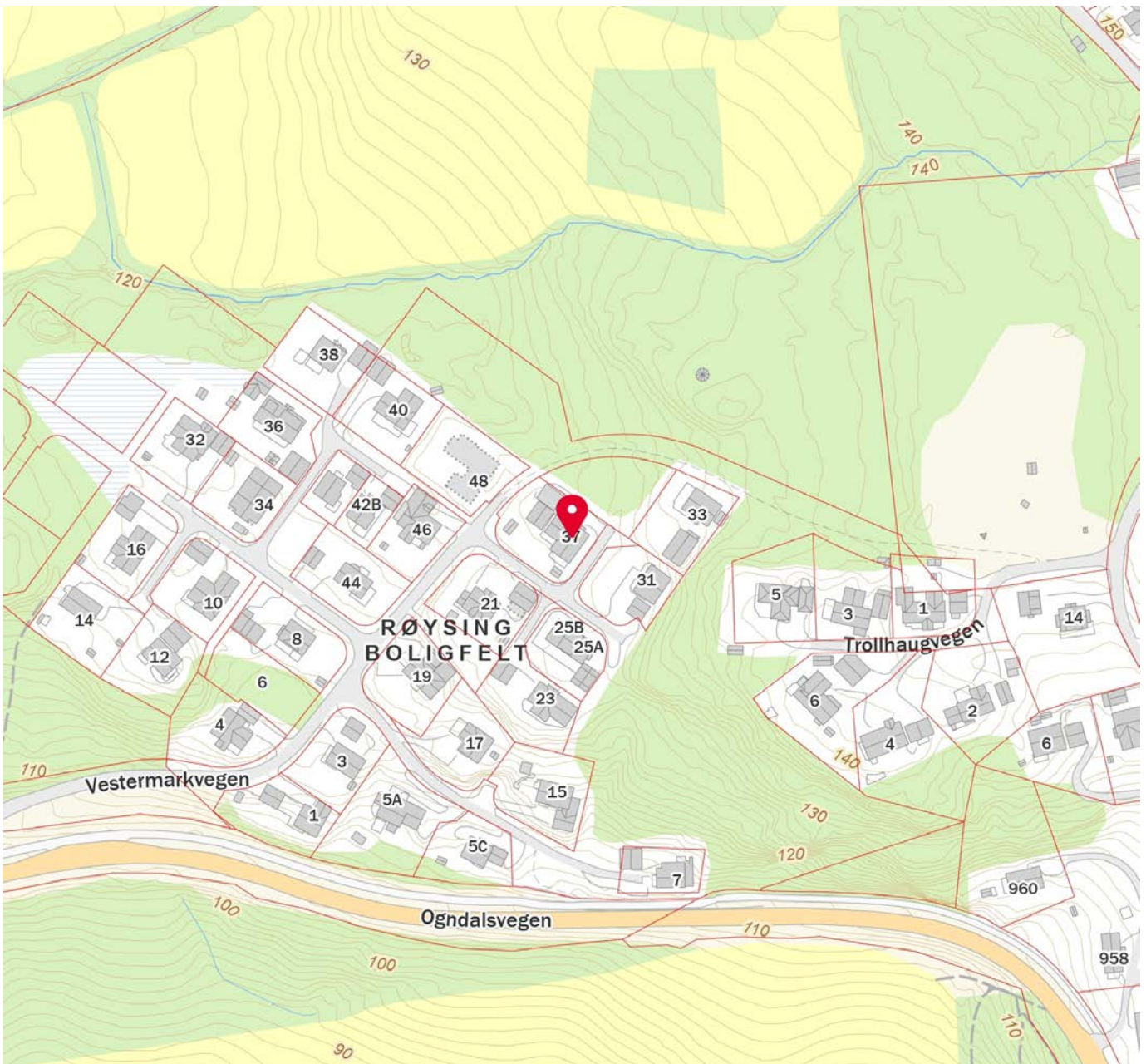
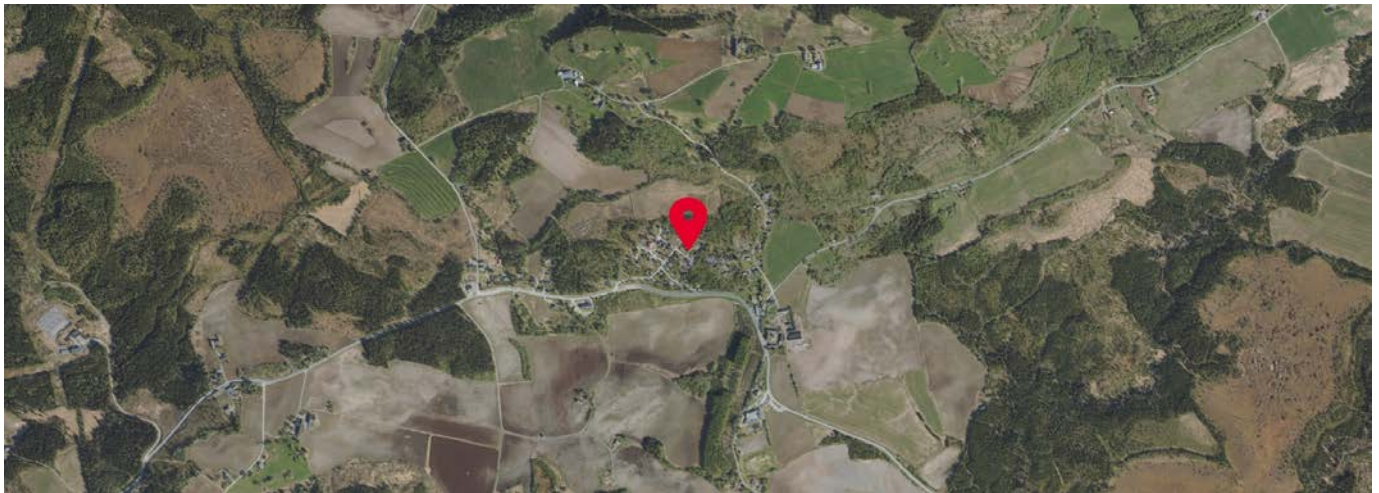
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 8 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	8 min 🚶 8.5 km

Sport

⚽ Vestermarka aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Røysing stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 🚶 1 km
🏊 3T-Steinkjer	10 min 🚶
🏊 Motus Treningssenter	12 min 🚶



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Vestermarkvegen 37
7718 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