



aktiv.

Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER

**Innholdsrikt rekkehus i
barnevennlig boområde. 3
soverom | Oppusset bad | Nytt
kjøkken | Garasje | Nært skole.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 840 000,-
Omkostn.: Kr 72 390,-
Total ink omk.: Kr 2 912 390,-
Selger: Luwam Tedros Algheda

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 152/178 kvm
Tomtstr.: 354.9 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 47
Oppdragsnr.: 1708260054

Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Øvre Rishalla 15.

Boligen ligger fint til i et etablert boligfelt på Byafossen. Fin utsikt utover landbruksarealer i retning sentrum. Blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Verdt å merke seg:

3 soverom.
2 stuer.
Stor veranda.
Oppusset kjøkken.
El-billader
Nært skole, barnehage og idrettsanlegg.
Naturen med mange fine turområder i umiddelbar nærhet.

Velkommen på visning, husk påmelding!)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Egenerklæring	71
Energiattest	77
Nabolagsprofil	82
Tegninger mottatt fra kommunen	84
Vedtak fra kommunen	89
Kommunale avgifter	95
Kommunal tilknytning	97
El-opplysninger fra Tensio	98
Opplysninger pipe/ildsted	99
Eiendomsrapport	100
Grunnkart	103
Planopplysninger	104
Reguleringsplankart	105
Tinglyst erklæring	107
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 178 kvm

TBA: 102 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Bad, 3 soverom, gang, 3 boder.

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang, stue.

2. etasje

BRA-i: 13 kvm Loftstue.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

25 kvm

1. etasje

77 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje, utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig kommentar:

Deler av arealene er ikke målbare grunnet skråhimlinger og lav himlingshøyde.

Garasje kommentar:

Delvis åpen bod ved siden av garasjen er ikke medregnet i Bra-e.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

354.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 354,9 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen, plattinger og beplantning.

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.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Byafossen, like utenfor Steinkjer sentrum. Umiddelbar nærhet til barnehage og barneskole. Gang/sykkelstiforbindelse til Guldbergaunet og sentrum. Flotte tur/friområder like utenfor ytterdøra.

Adkomst

Ta opp til høyre i feltet rett etter Riise Gård. Litt opp i bakken tar du av til høyre inn i Øvre Rishalla. Boligen får du etter litt på din høyre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et veletablert boligfelt bestående av rekkehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Byafossen barnehage (1-5 år) 500 meter

Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 2.6 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 3.7 km

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 500 meter

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 5.9 km

Steinkjer vgs. 3 km

Mære landbruksskole 15.9 km

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, fordelt over totalt 5 plan.

Boligen har grunnmur av leca og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning på fasader. Sperretak med saltakform, tekket med betongstein.

Utvendig:

Taktekking:

Taket er teknet med takstein, ukjent alder.

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

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

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.

Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Himling på vaskerom er senket ned, med inspeksjonsmulighet via luke i himling. Ingen unormale forhold registrert ved befarung.

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1986, 1993

Vindu på bad stemplet 2011.

Vinduer - 2:

Loftsvindu.

Dører:

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

Utadslående ytterdør fra vaskerom.

Utadslående balkongdører i kjeller og 1.etg med 2-lags isolerglass i høy og lav brystning. Glass datostemplet 1987.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Altan 1.etg. fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og

spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Plattinger etablert flere steder på forskjellige plan rundt boligen med trapper i tre som forbinder disse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn på deler.

Pipe og ildsted:

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en peisinnsats på stue 1.etg.

Innsats opplyst montert i 2014.

Rom Under Terreng:

Innredet underetasje.

Registrert bruk av utforede vegger mot terreng.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

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

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

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av lettklinker/leca.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

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

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har

ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anbringning på offentlig ledning.

GARASJE

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak tekket med betongstein, undertak av papp.

Port er ikke montert.

Vinduer med enkelt glass.

Ytterdør av tre.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.

El-billader montert.

Registrert oppsprekninger og skjevheter i gulv.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Registrert mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Nedløp og beslag:

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

Registrert misfarginger på renner, nedløp og beslag.

Taket mangler snøfangere.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis overmalte og stive pakninger. Løs foring på bad.

Registrert punktert glass på loftsvindu.

Ett vindu på kjøkken er malt fast, ikke åpnet for kontroll. Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaringsomvisning som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Dører:

Registrert stive og overmalte pakninger. Oppfliset finér med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør.
Avskallinger på ytterdører. Ytterdør til vindfang lar seg ikke åpne, defekt kodelås.
Eldre dører og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Registrert noe misfarginger på terrassebord og malingsavskallinger i treverk.

Andre utvendige forhold:
Registrert sprekk i lecamur. Boden har ikke montert dør.

Overflater:
Registrert stedvise glipper i laminat.
Hakk i gulv ved trapp. Stedvis manglende overgangslister.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bemerket om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 16mm.
Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rom Under Terreng:
Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.
Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14%.
Dette betraktes som tørt trevirke, kan med fordel overvåkes.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0-16 % betegnes som tørt trevirke.
16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).
Registrert bruk av damsperre via hulltaking. Dette danner tett sjikt uten muligheter for utlufting, økt fare for kondens.
Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på gulv under trapp.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av

enklerer former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Innvendige trapper:
Registrert avskallinger på plastlister.

Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Kjeller plan 1 og 2 - Bad - Overflater Gulv:
Registrert svertesopp på fuger i dusjonenen.
Registrert hullyd i flis ved WC, ingen tegn til sprekk eller riss i fuger.
Gulv ved servant og mot sluk er tilnærmet flatt, Evt. lekkasje utenfor dusjonenen vil medføre vannspeil på gulvet.

Kjeller plan 1 og 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.Etasje plan 1 og 2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkenet er under ferdigstilling.
Registrert manglende sokkelforinger, løs plate mot vegg bak koketopp, manglende dekkside på oppvaskmaskin, manglende komfyrvakt.

1.Etasje plan 1 og 2 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Registrert misfarging på vannlås under servant, samt noe rust ved innfesting på servant.
Løst dosete.
Halvparten av forventet levetid er passert på sanitærinstallasjonene.

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

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

Ventilasjon:

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

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Forstøtningsmurer:

Registrert skjevhet i mur, sannsynlig som følge av jordpress.

Terrengforhold:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Alder over 25 år er oppnådd.

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

TG3

Vinduer - 2:

Vinduene har råteskader. Registrert ett vindu med råteskader på loft.

1.Etasje plan 1 og 2 - Vaskerom - Generell:

Vaskerom i 1.etg av ukjent alder, pusset opp med nye veggoverflater og vinylflis i senere tid.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med vinylflis over opprinnelig vinylbelegg, vegger har mdf plater og himling har hvite himlingsplater.

Innredet med en vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilluftspalte i dør. ingen avtrekksløsning.

Plastsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Registrert tilnærmet flatt gulv, vinylfliser er lagt på opprinnelig vinylbelegg som utgjør tettesjikt. Tettesjiktet og slukløsningen har passert forventet levetid.

Ingen avtrekksløsning i rommet, økt fare for fuktrelaterte problemer med sopp og fuktskader.

Selv om rommet er oppgradert med nye overflater har imidlertid underliggende tettesjikt og slukløsning/røropplegg oppnådd en alder som tilsier at renovering må påregnes. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.

Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Himling på vaskerom er senket ned, med inspeksjonsmulighet via luke i himling. Ingen unormale forhold registrert ved befaring. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Manglende røykvarslere på loft og plan med kjøkken.

Manglende rekkverk på platting ved gårdsplass.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Lovlighet:

Enebolig

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

Loftsplan vises ikke på tegninger.

Bod med varmtvannsbereder vises ikke på tegninger.

Det er vist en bod i deler av gang i kjeller.

Utvendig bod i kjeller er ikke vist på tegninger.

Garasje

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

Utvendig bod vises ikke på tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 13.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: bademiljø bygget badet opp helt fra reisverket, skiftet rørsystem (til rør i røt-anlegg) i hele huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Faglært arbeid utført av Bademiljø under bygging av nytt bad.

Pkt. 3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: ble montert innsats oven på stue.

Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: enor

Beskrivelse av arbeidet: det er utført arbeide på garasjen i min eiertid. Garasjeporten er utvidet, og det er installert elbillader.

Generelt

Pkt. 38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Set ble bygd plattinger på uteareal og byttet bærekonstruksjon, gulv og rekkverk på veranda.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: det er installert nytt kjøkken i 2025 fra Epoq. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra familie. kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer, herunder stekeovn med innebygd airfryer.

Innhold

Kjeller:

Bad, 3 soverom, gang, 3 boder. Utvendig bod.

1. etasje:

Kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang, stue.

2. etasje:

Loftstue.

Garasje:

Garasje, utvendig bod

Standard

Hovedkonklusjon:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 13.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Nytt kjøkken i 2025.
- Lagt nytt gulv på soverom.
- Enkelte rom malt opp.
- Montert El-billader i garsje.
- Bad renoverert i 2011.
- Peisinnsats montert i 2014.
- Veranda og enkelte plattinger fra 2019.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 13.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det

heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 26.02.2018 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 02.05.24.

Se pkt. offentligrettslige pålegg for nærmere informasjon.

Neste tilsyn gjennomføres 2029. Siste feiing ble utført 26.04.2018.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 840 000

Omkostninger kjøper

2 840 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 390 (Omkostninger totalt)

89 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 912 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 929 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 932 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 431 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500,-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.

Det er varslet økning i kommunale gebyrer fra Steinkjer kommune for 2026. Se vedlagte informasjon i salgsoppgaven.

Formuesverdi primærbolig

Kr 733 658 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 934 630 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 47 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Anmerkninger som er registrert ved tilsyn 02.05.2024 av Brannvesenet Midt IKS:

1. Ildsted, Peisinnsats, Stue 1 etasje. Monteringsveiledningen til skorstein krever røykrørsinnføring. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner.

Den dagen ildstedene byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein.

2. Under tilsynet ble det observert at det mangler luke på 90 graders bend på ovnsrør. Uten luke blir feiing av ovnsrør vanskelig.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/187/47:

25.02.1987 - Dokumentnr: 1222 - Erklæring/avtale

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

13.11.1986 - Dokumentnr: 10806 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:187 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 187157 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:187 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 770309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:187 Bnr:47

26.05.1987 - Dokumentnr: 3086 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:187 Bnr:45
Rett til bruk av d.e. for vedlikehold av sitt hus

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.06.1987. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattesten har følgende anmerkninger:

1. Edel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.
2. Puss grunnmur gjenstår.
3. Inngangstrapp mangler.
4. Trapp mangler delvis rekkverk.
5. Mditsøyale under balkong er ikke festet til fundament.

Det foreligger tillatelse til bygging av garasje datert 21.07.1989.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.06.1987.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.
Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse
1 250 Digital salgsoppgave
7 000 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
19 100 Tilstandsrapport fra takstmann
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 102 325

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

16.04.2026



















Plantegning

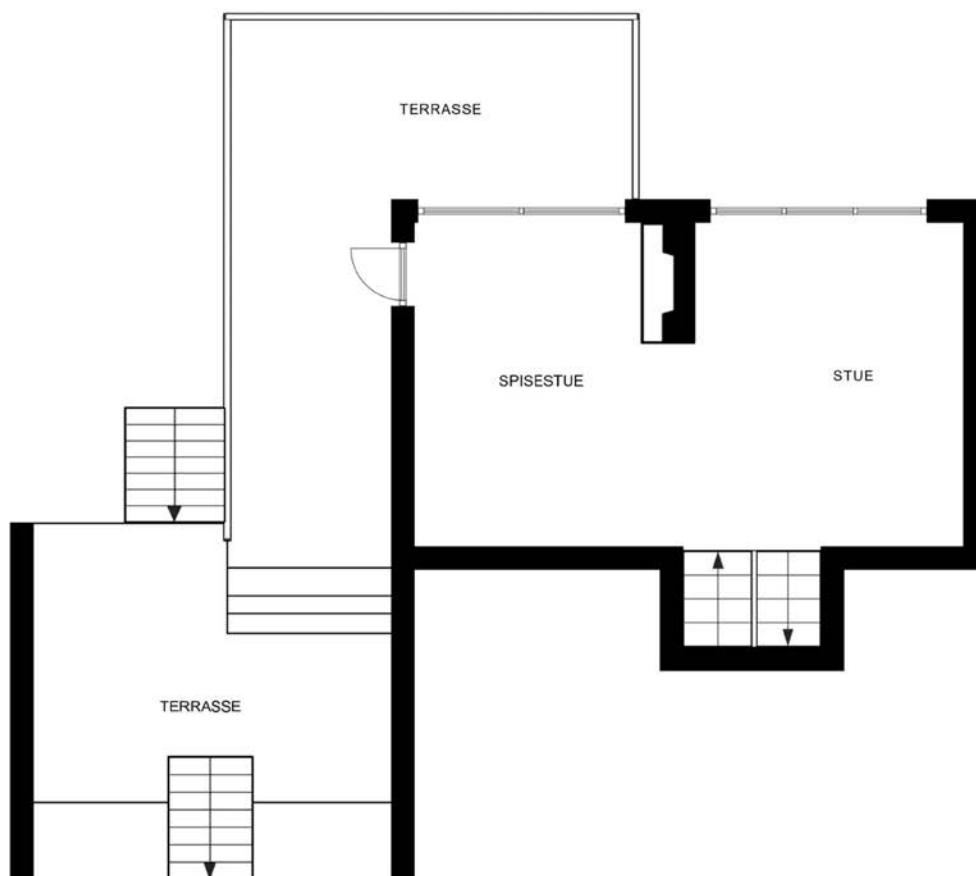


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

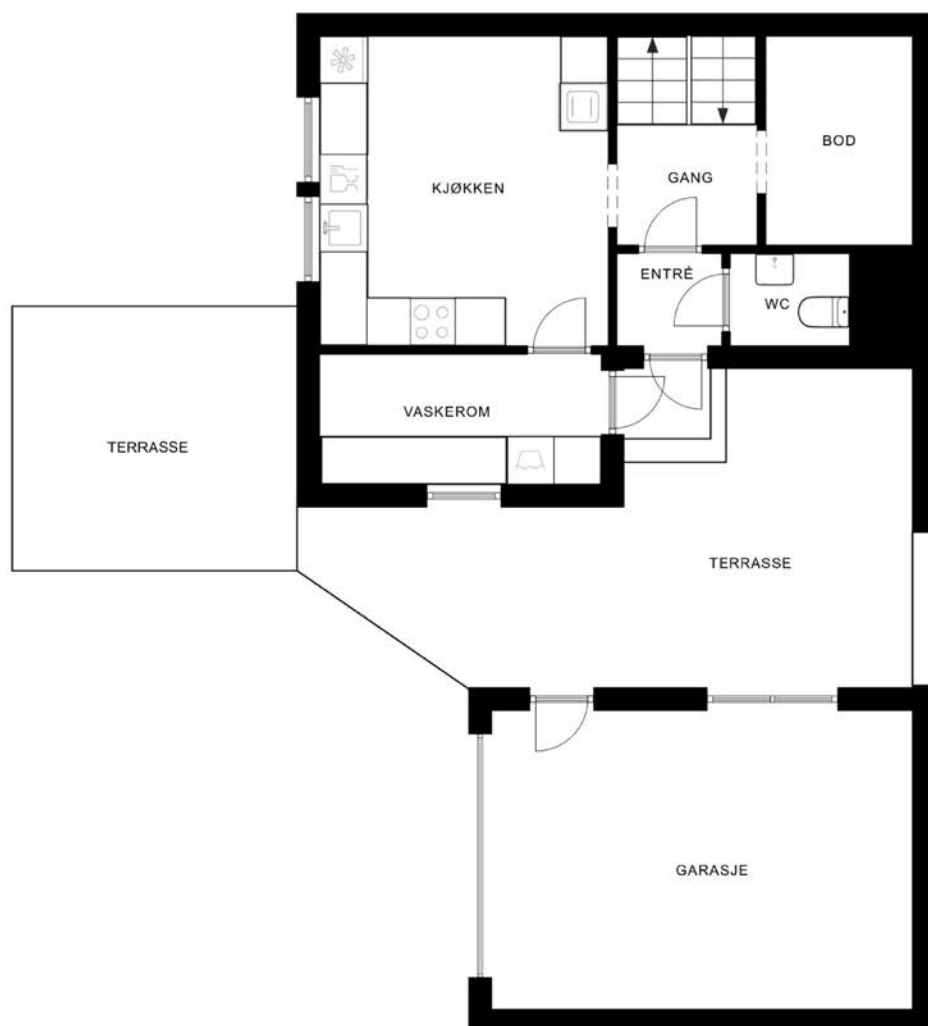


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

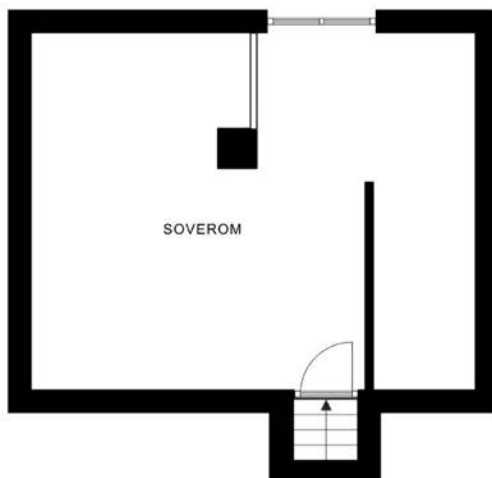


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

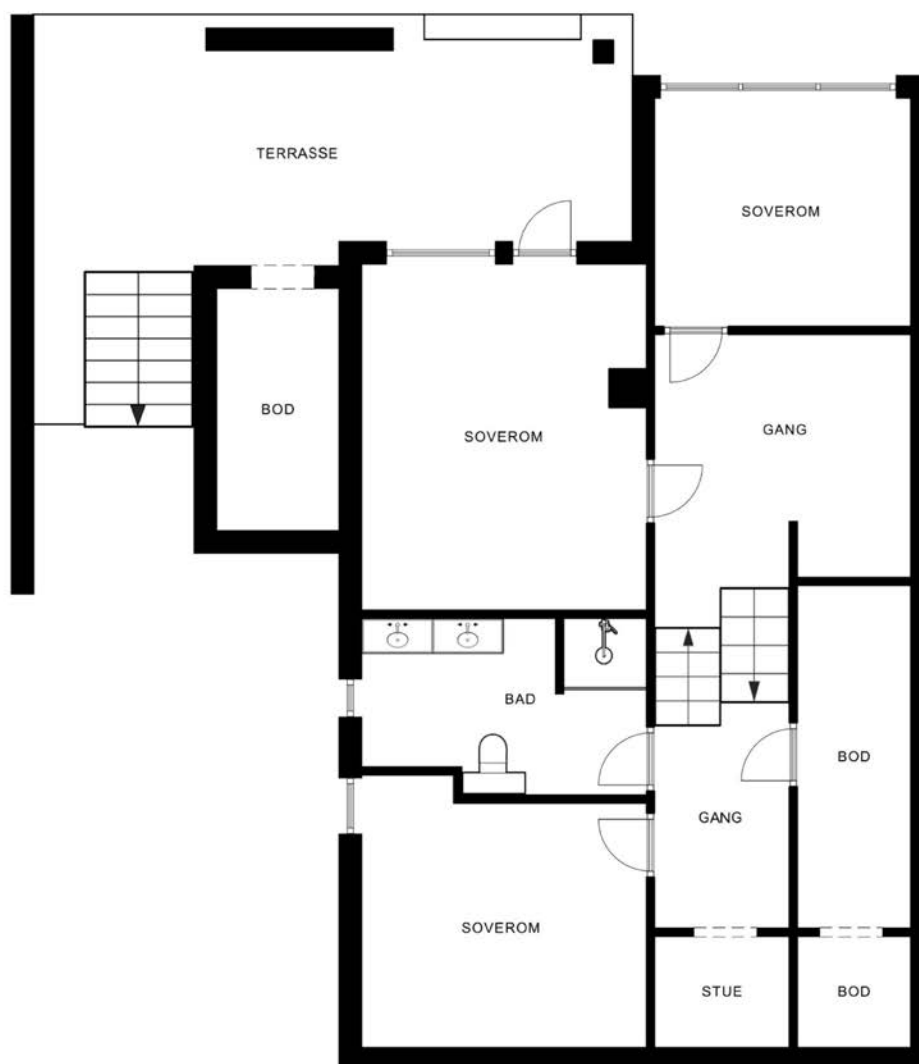


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

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.

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Rishalla 15 , 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 187, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 152 m²



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

Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22588-1103

Referansenummer: FP7417

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, fordelt over totalt 5 plan.

Boligen har grunnmur av leca og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning på fasader.

Sperretak med saltakform, teknet med betongstein.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Nytt kjøkken i 2025.
- Lagt nytt gulv på soverom.
- Enkelte rom malt opp.
- Montert El-billader i garsje.
- Bad renovert i 2011.
- Peisinnsats montert i 2014.
- Veranda og enkelte plattinger fra 2019.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1987

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

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.

Loftsplan vises ikke på tegninger.

Bod med varmtvannsbereider vises ikke på tegninger.

Det er vist en bod i deler av gang i kjeller.

Utvendig bod i kjeller er ikke vist på tegninger.

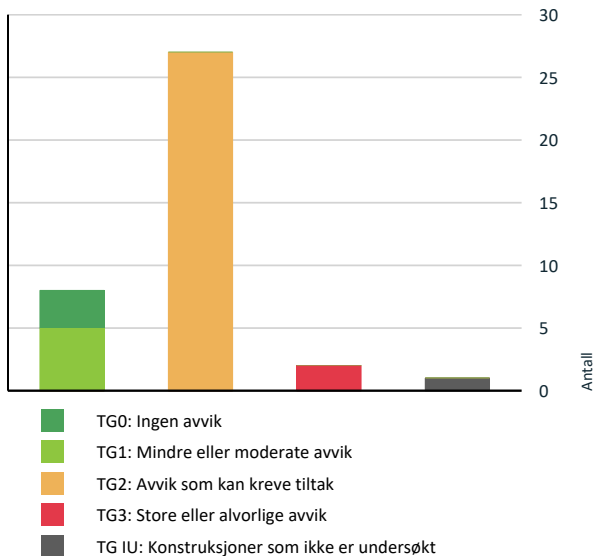
Garasje

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

Utvendig bod vises ikke på tegninger.

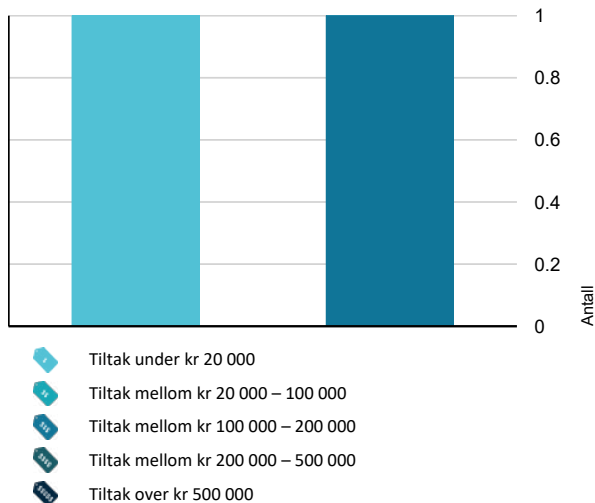
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje plan 1 og 2 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

- ! **Kjøkken > 1.Etasje plan 1 og 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > 1.Etasje plan 1 og 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller plan 1 og 2 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller plan 1 og 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein, ukjent alder.

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

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

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Registrert mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Registrert misfarginger på renner, nedløp og beslag.

Taket mangler snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere anbefales montert.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokal utbedring.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Himling på vaskerom er senket ned, med inspeksjonsmulighet via luke i himling. Ingen unormale forhold registrert ved befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1986, 1993
Vindu på bad stemplet 2011.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis overmalte og stive pakninger. Løs foring på bad.

Registrert punktert glass på loftsvindu.

Ett vindu på kjøkken er malt fast, ikke åpnet for kontroll. Eldre vinduer og innsetningsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer. Vindu med punktering bør skiftes.



TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Loftsvindu.

Vurdering av avvik:

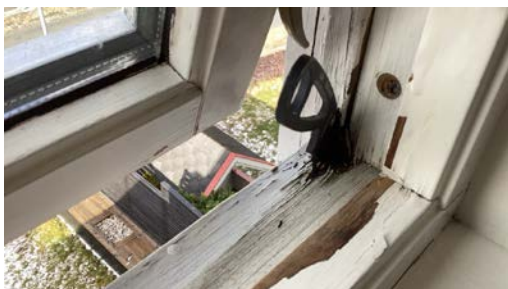
- Vinduene har råteskader.

Registrert ett vindu med råteskader på loft.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Utadslående ytterdør fra vaskerom.

Utadslående balkongdører i kjeller og 1.etg med 2-lags isolerglass i høy og lav brystning. Glass datostemplet 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert stive og overmalte pakninger. Oppfliset finér med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør.

Avskallinger på ytterdører. Ytterdør til vindfang lar seg ikke åpne, defekt kodelås.

Eldre dører og innsetningsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser.



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan 1.etg. fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Plattinger etablert flere steder på forskjellige plan rundt boligen med trapper i tre som forbinder disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe misfarginger på terrassebord og malingsavskallinger i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod ved kjeller.

Boden har jordgulv og vegger av leca og trekonstruksjoner.

Pulttak tekket med betongtakstein, intet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i lecamur. Boden har ikke montert dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer



INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise glipper i laminat.

Hakk i gulv ved trapp. Stedvis manglende overgangslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



📍 TG 1 Overflater - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, flis, vinylbelegg.

Vegger: Panel, malt strie, glatte veggplater, tapet,

Himlinger: Panel, åpent bjelkelag, hvite himlingsplater.

Overflatene har normale brukslitastjer med hensyn til alder.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn på deler.

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.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 16mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en peisinsats på stue 1.etg.

Innsats opplyst montert i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet underetasje.

Registrert bruk av utforede vegger mot terreng.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14%. Dette betraktes som tørt trevirke, kan med fordel overvåkes.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Registrert bruk av damsperre via hulltaking. Dette danner tett sjikt uten muligheter for utlufting, økt fare for kondens.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på gulv under trapp.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.

Åpne og lukkede stusstrinn.

Innrinn belagt med vinylbelegg, forøvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avskallinger på plastlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør til vindfang med glass og utenpåliggende sprosser. Enkelte dører av nyere formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løpende vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etg av ukjent alder, pusset opp med nye veggoverflater og vinylflis i senere tid.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med vinylflis over opprinnelig vinylbelegg, vegger har mdf plater og himling har hvite himlingsplater.

Innredet med en vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilluftspalte i dør. Ingen avtrekksløsning.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Registrert tilnærmet flatt gulv, vinylfliser er lagt på opprinnelig vinylbelegg som utgjør tettesjikt. Tettesjiktet og slukløsningen har passert forventet levetid.

Ingen avtrekksløsning i rommet, økt fare for fuktrelaterede problemer med sopp og fuktskader.

Selv om rommet er oppgradert med nye overflater har imidlertid underliggende tettesjikt og slukløsning/røropplegg oppnådd en alder som tilsier at renovering må påregnes. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad i kjeller er renovert i 2011. Dokumentasjon fremlagt.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med dobbel servantinnredning, vegghengt WC og dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdør.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert svertesopp på fuger i dusjsonenen.

Registrert hull lyd i flis ved WC, ingen tegn til sprekk eller riss i fuger.

Gulv ved servant og mot sluk er tilnærmet flatt, Evt. lekkasje utenfor dusjsonen vil medføre vannspeil på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og fortløpende observasjoner.

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

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.



KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Registrert noe løse håndtak på innredningen.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje er opplyst fra 2025.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er under ferdigstillelse.

Registrert manglende sokkelforinger, løs plate mot vegg bak koketopp, manglende dekkside på oppvaskmaskin, manglende komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbrdringer.

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 1.etg.

Tilstandsrapport

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Mekanisk avtrekk, tilluft via dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert misfarging på vannlås under servant, samt noe rust ved innfesting på servant.

Løst dosete.

Halvparten av forventet levetid er passert på sanitærinstallasjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.

Fordelerskap er plassert i bod i kjeller.

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



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i bod i kjeller, enkelte innvendige vannledninger i kobber av eldre dato.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerket om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i gang i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i kjeller.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt ved befaring. Installasjon el-billader + arbeid kjøkken og loftsue.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

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

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

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinker/leca.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold.



1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevhet i mur, sannsynlig som følge av jordpress.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Manglende røykvarslere på loft og plan med kjøkken.

Manglende rekkverk på platting ved gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

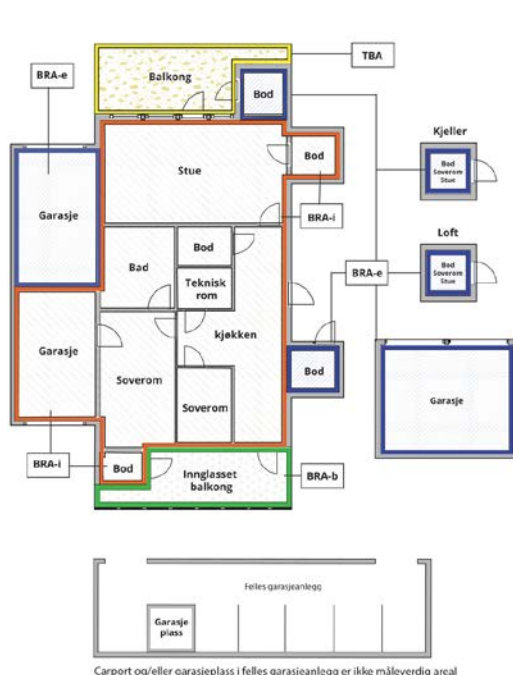
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Loft	13			13	
1.Etasje plan 1 og 2	64			64	77
Kjeller plan 1 og 2	75	6		81	25
SUM	152	6			102
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1.Etasje plan 1 og 2	Kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang, stue		
Kjeller plan 1 og 2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bod 2, bod 3	Utvendig bod	

Kommentar

Deler av arealene er ikke målbare grunnet skråhimlinger og lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftspan vises ikke på tegninger.
Bod med varmtvannsbereider vises ikke på tegninger.
Det er vist en bod i deler av gang i kjeller.
Utvendig bod i kjeller er ikke vist på tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Delvis åpen bod ved siden av garasjen er ikke medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig bod vises ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	187	47		0	354.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Rishalla 15

Hjemmelshaver

Algheda Luwam Tedros

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen.

Ca. 3,5 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i byggemeldingen og er derfor noe usikkert.

Standard

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak teknet med betongstein, undertak av papp.

Port er ikke montert.

Vinduer med enkelt glass.

Ytterdør i tre.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.

El-billader montert.

Registrert oppsprekninger og skjevheter i gulv.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.06.1987		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	03.11.1986		Gjennomgått		Nei
Byggemelding garasje	21.07.1989		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Luwam Tedros Algheda

Boligen

Øvre Rishalla 15

7716 Steinkjer

5006-187/47/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: bademiljø bygget badet opp helt fra reisverket, skiftet rørsystem (til rør i røt-anlegg) i hele huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

faglært arbeid utført av Bademiljø under bygging av nytt bad.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: ble montert innsats ovn ny på stue.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: enor

Beskrivelse av arbeidet: det er utført arbeide på garasjen i min eiertid. Garasjeporten er utvidet, og det er installert elbillader.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: det ble bygd plattinger på uteareal og byttet bærekonstruksjon, gulv og rekkverk på veranda.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: det er installert nytt kjøkken i 2025 fra Epoq. arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra familie. kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer, herunder stekeovn med innebygd airfryer.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER

Dato for energimerking

27.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275711

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10792185

Gårdsnummer

187

Bruksnummer

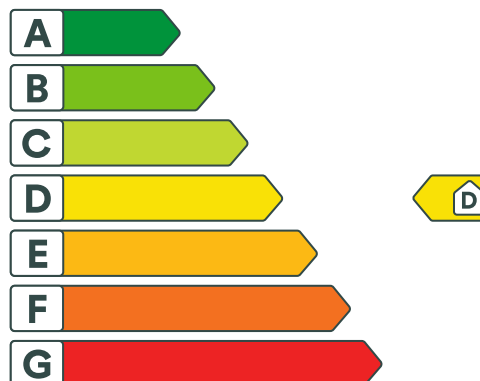
47

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 001 kWh



Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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: 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 myggespiral/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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Øvre Rishalla 15

Offentlig transport

🚶 Helgesvegen Linje 733	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 🚶 3.8 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 13 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 28 min 🚶

Skoler

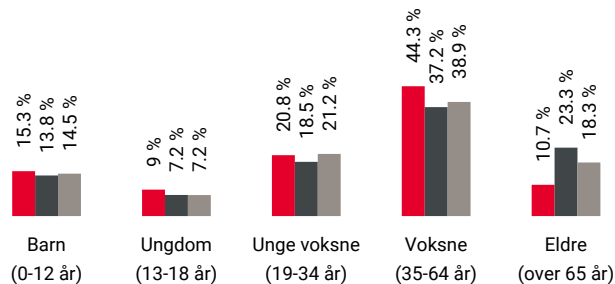
Byafossen skole (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	5 min 🚶 3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	5 min 🚶 3 km
Mære landbruksskole 165 elever	18 min 🚶 15.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
20% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Fagerheim	368	165
🟤 Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byafossen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 🚶 0.8 km
Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 🚶 2.6 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 🚶 3.7 km

Dagligvare

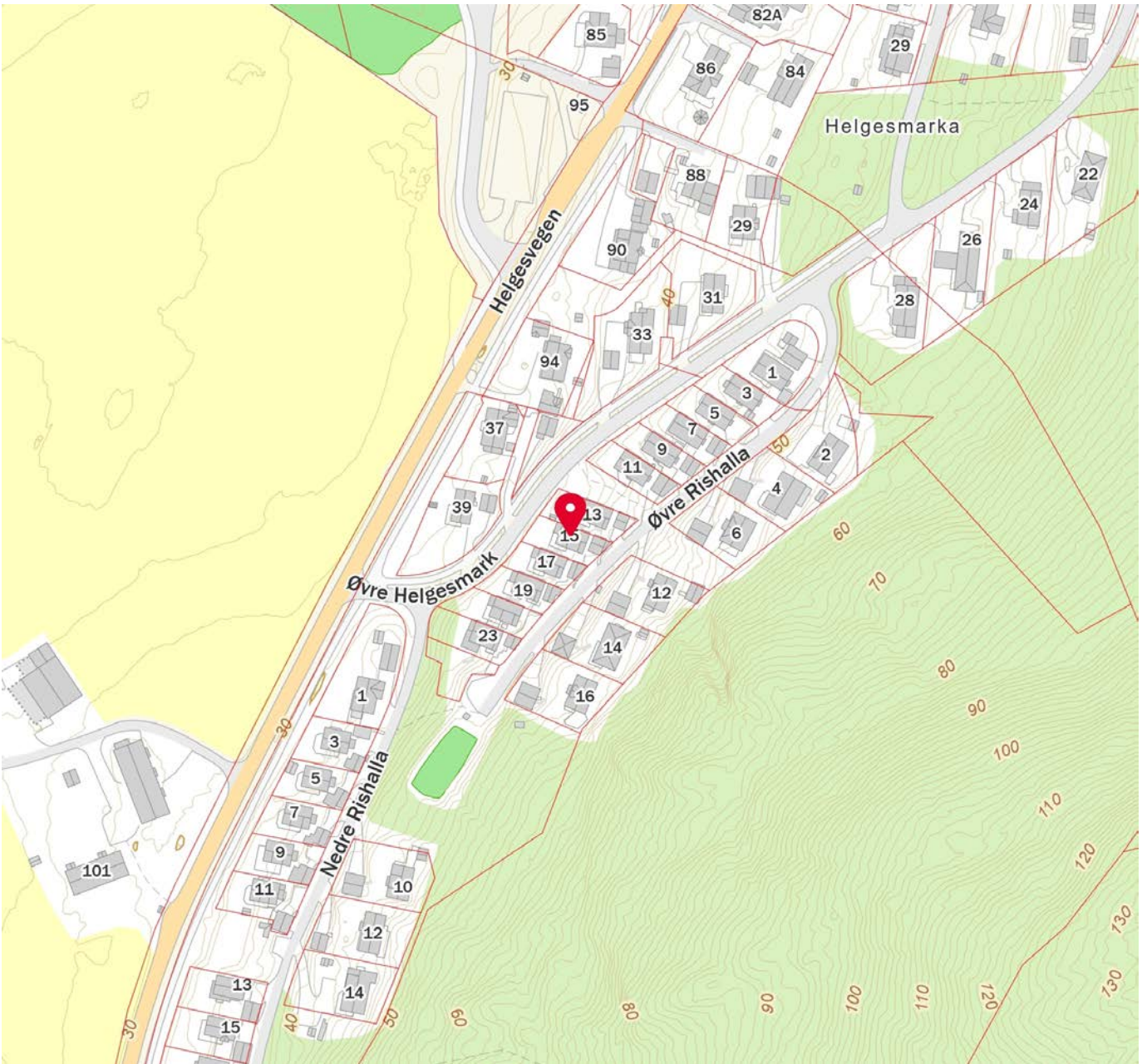
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.5 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 🚶 3 km

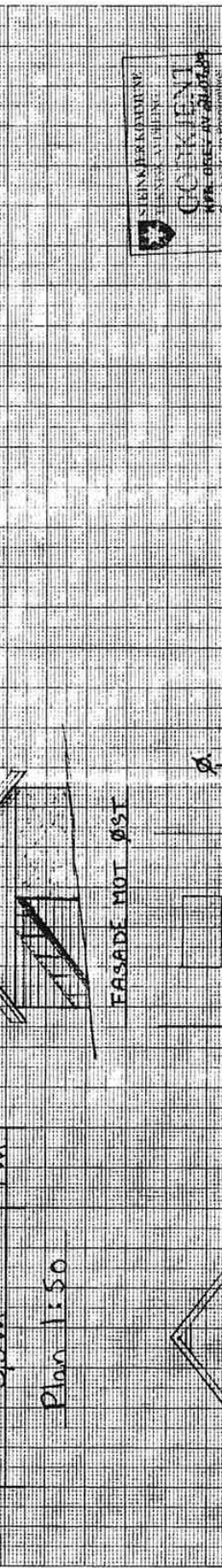
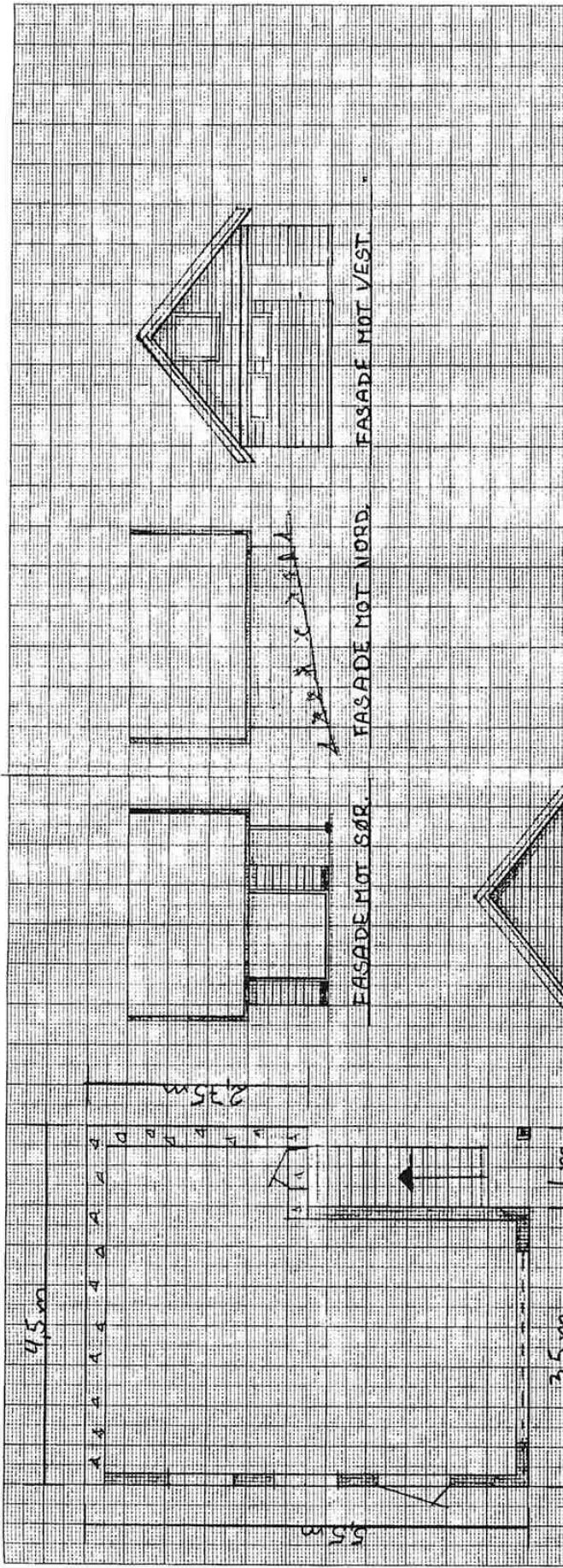
Sport

🏈 Byafossen stadion Ballspill, fotball	12 min 🚶 0.8 km
🏈 Fagerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 🚶 1.1 km
🏊 3T-Steinkjer	7 min 🚶
🏊 Motus Treningssenter	8 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 2026

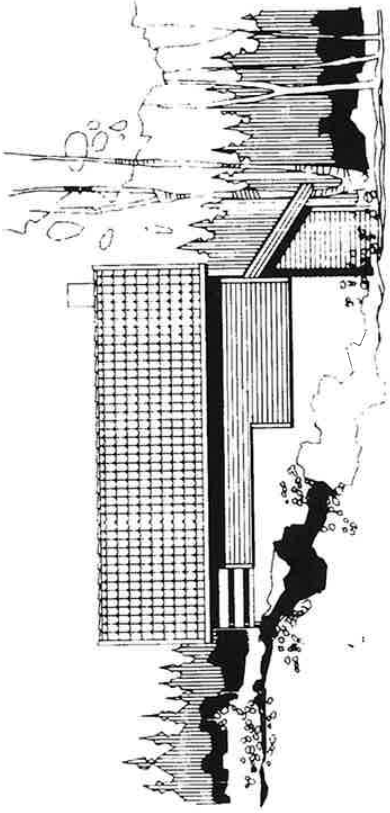




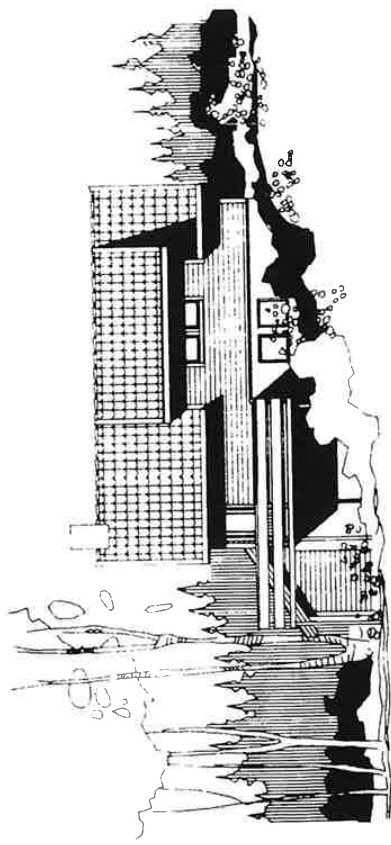
STENINGEN
 ARKITEKTBYGGERI
 GROTKJØNT
 4740 ØRE-ÅV-ØSTRE
 Telefon: 020789

GARASJE. BRÅ 18,3m²
 KURT OLE OLDREN/ KARIN WAHL
 ØVRE RIISHALLA IS
 GÅRDSNR. 187 BRUKSNR. 47
 PLAN, SNITT, SITUASJONSPLAN
 OG FASÅDE TEGNINGER

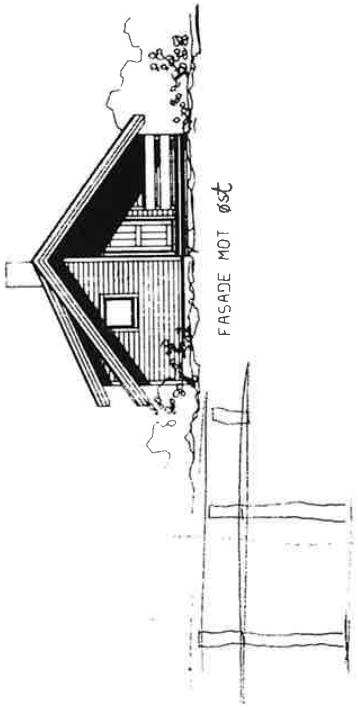
FASADE MOT VEST
 FASADE MOT NØRD
 FASADE MOT SØR
 FASADE MOT ØST
 SITUASJONSPLAN



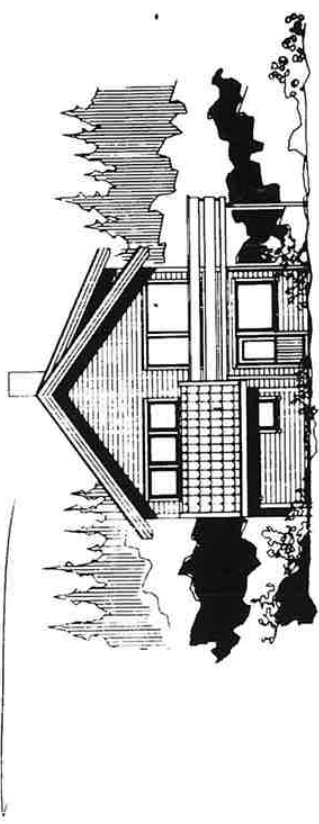
FASADE M.1 nord



FASADE M.1 syd



FASADE M.2 øst



FASADE M.2 vest

Bygningstegning i Skidslipen
S. 6. 87

BYG. NR. 40406
BYG. SÆTTELSE 40406
BYG. SÆTTELSE 40406

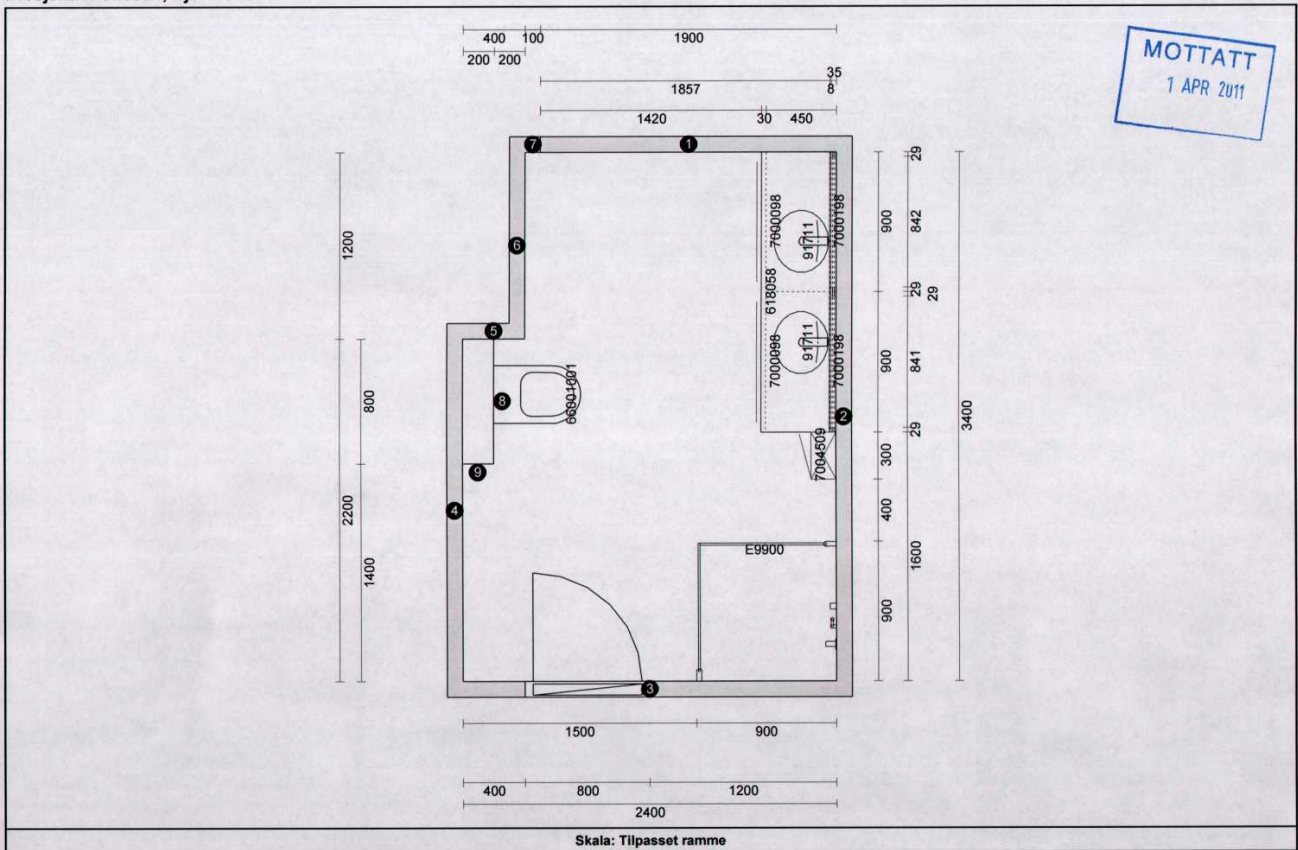
ENERBOLIG. FOR	KUET OLF OLDEREN
FASADER	ØVEE TRIMMELIN IS STEINKJEE
	TEK. VO TEGNING NR.
	40406 463488
	M. 1:100 PROJ. NR.
	ØST 151184 BLOCK 275
	BKEL

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

Plantegning: 244/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Hanssen, Bjørn Ove

Skrevet ut: 30.03.2011



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Side:1 (1)

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Kurt Ole Oldren
Åsvegen 66

7700 STEINKJER

BS864177 UR/ed Steinkjer, den 30. okt. 1986.

ENEBOLIG PÅ ØVRE RISHALLA 15.

Byggemelding datert 16.10.86 er mottatt. Nabovarsel er fremmet tidligere, i forbindelse med bebyggelsesplan. (godkjent) 28.10.86.

Bygget får en grunnflate på 79 m², og skal oppføres i 1 etasje med sokkel (gavl) mot vest, og har halvplans forskyvning i møneretningen. Takvinkel er 36°, hvilket gjør det mulig å innrede loft eller hems over vestre halvpart (stue). På langsnitt (B-B) er imidlertid stuen vist med himling til møne.

1. plan (laveste plan): 2 soverom, gang, bad med wc.
2. " : 1 soverom, gang.
3. " : stue.
4. " : inngang, vindfang, wc, hall, kjøkken, grovkjøkken.

Høyde ved langvegg (yttervegg) i grovkjøkken og hall blir ca 1,2 m. Veranda med utgang fra stue har en gulvflate på 21 m². Garasje er forutsatt frittliggende. Avstand til grense mot veg blir etter situasjonsplan 2 m, hvilket er minimum etter reguleringsbestemmelsene.

Med hjemmel i bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Vaskerom, bad, wc og kjøkken må ventileres over tak.
3. Trevegger rundt våtrom i sokkel må settes på oppstøpt såle.
4. Murt peis må fundamenters branntrygt.
5. Garasje (carport) må anmeldes særskilt når bygging blir aktuell.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Knut Ole Oldren
Øvre Rishalla 15
7700 STEINKJER

Vår ref.
8901788/L42/JTE/TV

Reg.nr.
89004677

Dato
21.07.89

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A PÅ
EIENDOMMEN ~~FINAR SOLSTADS VEG 54~~ GNR. ~~197~~, BNR. ~~629~~.

Øvre Rishalla 15 *187* *47*

Det vises til melding vedrørende garasje mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 06.07.89.

Garasjen kan plasseres inntil ^{1,2}~~1,5~~ m fra grense mot veg. som er meldt.

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

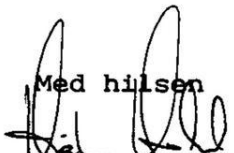
Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekomandert, med å avgi uttale. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr.400,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen


Hakon Holmli
e.f.

Rettet 1/8-89 Oor.


Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Vedlegg

STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Kurt Ole Olderen
Øvre Rishalla 15

7700 STEINKJER

BS871984

OY/gm

Steinkjer den, 9. juni 1987

FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG PÅ ØVRE RISHALLA 15, 187/47.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 4.6.87 hvor De selv var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 30.10.87.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

1. Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.
2. Puss grunnmur gjenstår.
3. Inngangstrapp mangler.
4. Trapp mangler delvis rekkverk.
5. Midtsøyle under balkong er ikke festet til fundament.

Med hilsen

Håkon Holmli
e.f.

Ola Ystad
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Takform, takteking og utvendig panel skal være som for bolig. Takfall skal være 24 ° (som for kobbhus).

6. Vegg i grense mellom eiendommene skal utføres i brannklasse B-30. Underkant gesims over veggen skal kles med tennvernende plater A-10. Det vises forøvrig til godkjenningsbrev 28.10.86 i forbindelse med bebyggelsesplan.

Merknader:

- A. Veranda anbefales utført i trykkimpregnerte materialer.
- B. Ved å forskyve pipe ca 1 m inn fra gavl, blir det mulig å montere ovn i soveromsgang. Dette kan gi en gunstig "sentraloppvarming".
- C. Det bør overveies å anlegge trapp fra veranda til terreng langs sydvegg.
- D. Byggherren må før ferdigattest avgi en tinglyst erklæring om rett for eier av naboeiendom i sør til uhindret vedlikehold av sin nordre langvegg.

Saken refereres i førstkommende bygningsråd.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert hertil i undertegnet stand.

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Gjenpart:Block Watne A.S.,
Sjøfartsgt. 6, her.

Bjørn Ove Hanssen
Øvre Rishalla 15

7716 STEINKJER

Vår ref:
2011/1225-9280/2011/STFJ

Arkiv:
187/47/L42

Deres ref:

Dato:
14.04.2011

Bjørn Ove Hanssen - Øvre Rishalla 15 - 187/47 - Tillatelse til renovering av bad

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 187/47	Adresse: Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Bjørn Ove Hanssen	
Ansvarlig søker: Rørtek A/S	
Tiltakets art: Renovering av bad	Bruksareal i m2: Som tidligere

Det vises til søknad registrert mottatt her 01.04.2011

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til renovering av eksisterende bad på eiendommen gbnr. 187/47

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.
- Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:
 - Rørtek AS

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksopplysninger:

Tiltak: I bolig søkes det om renovering av badrom.

Gjennomføringsplan:

Plan er vedlagt søknaden. Det framgår av planen at Rørtek AS er ansvarlig for alle arbeider med unntak av elektroinstallasjoner.

Ansvarsoppgaver:
Rørtek AS – PRO, UTF – Rørinstallasjoner, tømrer, mur, flis og membranarbeider.

Tegningsliste:
Plan hovedetasje
Plantegning nytt bad

Saksvurdering:

Rørtek AS søker og får ansvarsrett for hele tiltaket. Ordinære elektroarbeider i bolig er ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og ikke behandlet av bygningsmyndigheten i dette tilfellet.

Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler. Rørtek AS har sentral godkjenning for rørleggerarbeider og gis lokal godkjenning for tømrer, mur, puss og membranarbeider. Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Øvrige opplysninger:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen 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, jfr. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig søker skal ved samsvarserklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Samsvarserklæring og søknad om ferdigattest er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr iht. kommunens gebyrregulativ (evt. tilknytning for vann og avløp). Gebyrets størrelse fremgår av vedlagte fakturagrunnlag. Faktura vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen - Evt. klage sendes via kommunen.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder utbygging

Styrk Fjærtøft
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag

Kopi til:
Rørtek AS Bomvegen 4 7729 STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	187	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 887,44 kr
Eiendomsskatt	6 286,40 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	6 876,27 kr
Sum	26 431,31 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	795,82 kr
Vann stipulert forbruk, uten vannmåler	15%	136 m2	36.17	1/1	0 %	4 918,78 kr	819,79 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr
Avløp stipulert forbruk, uten vannmåler	15%	136 m2	54.36	1/1	0 %	7 393,03 kr	1 232,18 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					Sum	20 690,91 kr	3 448,45 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	187	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	187	Bruksnr:	47	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER						
Dato:	03.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	26.02.2018	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 19.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9027428
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 187
Bruksnr: 47

Adresse: Øvre Rishalla 15, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	26.04.18	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	02.05.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: peisinnssats på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Ildsted, Peisinnssats, Stue 1 etasje. Monteringsveiledningen til skorstein krever røykrørsinnføring. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedene byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein.
2. Under tilsynet ble det observert at det mangler luke på 90 graders bend på ovnsrør. Uten luke blir feiing av ovnsrør vanskelig

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

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	ØVRE RISHALLA 15	Beregnet areal	354.9
Etablert dato	12.11.1986	Historisk oppgitt areal	355
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	187/47
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	187/47
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.11.1986			187/16 (-355), 187/47 (355)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7102463.53	624338.26	0	Ja	354.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALGHEDA LUWAM TEDROS F120386*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øvre Rishalla 15 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Rishalla 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	701 Fagerheim	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	7 Byafossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10792185		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1987
2	185066223		Garasjethus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 10792185: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.06.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.11.1986	01.11.1986	
Igangsettingstillatelse	04.11.1986	04.11.1986	
Tatt i bruk	01.06.1987	01.06.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Rishalla 15	H0101	187/47	136	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	66	0	66	0	0	0
U01	0	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 185066223: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	187/47	-	-	-	-	-



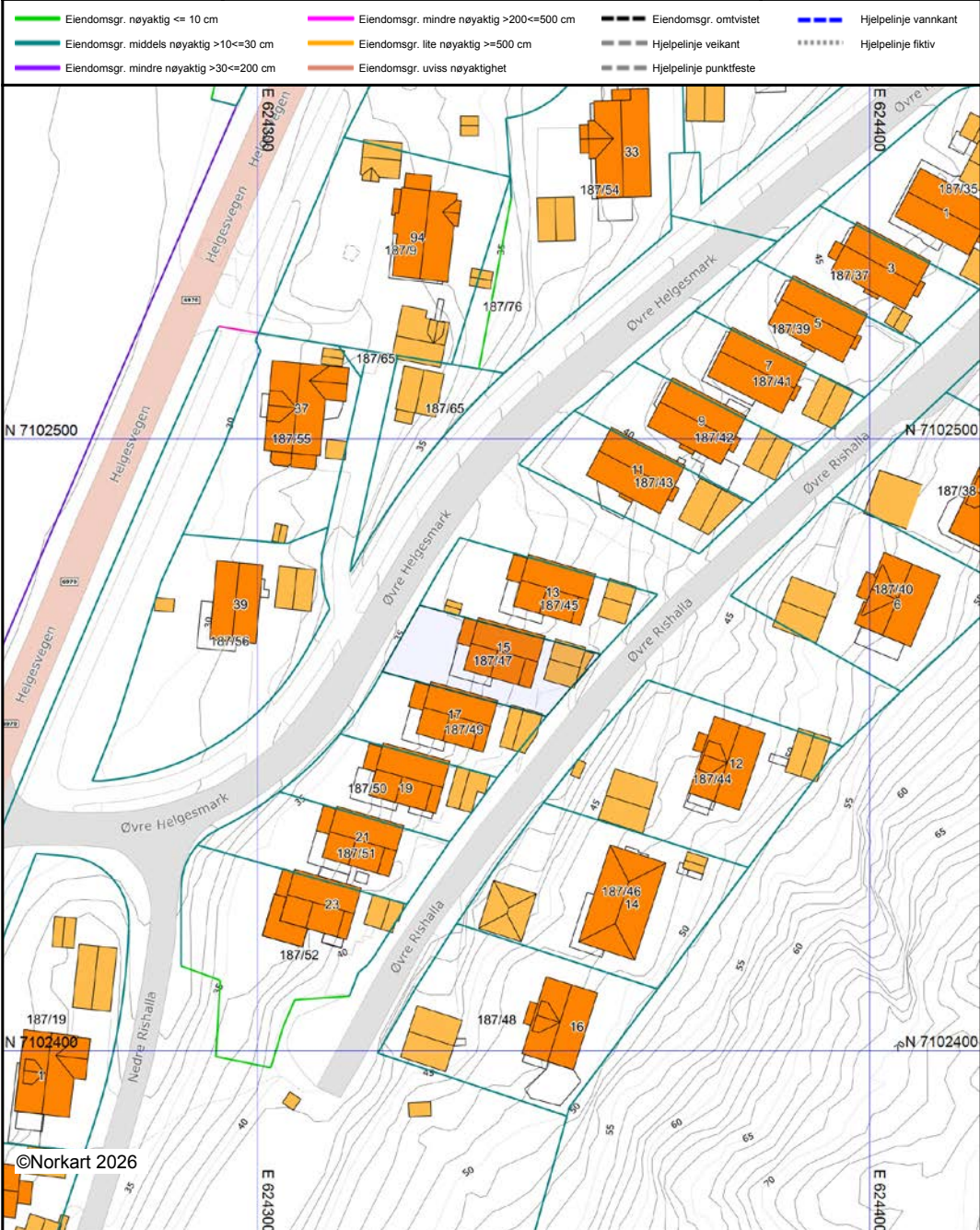
Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 187/47
Adresse: Øvre Rishalla 15
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	187	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Rishalla 15, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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




Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 355 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Energianlegg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

25 FEB 87 01222

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

Steinkjer kommune skjøter og overdrar herved til

Kurt Ole Olderen.....personnr.: 161258 [REDACTED].....

eiendommen .Øvre Rishalla 15.....gnr. 187 , bnr. 47

av boligfelt Riis for en kjøpesum kr. 48.720,20.

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen er forpliktet til å inngå kontrakt med G. Block Watne A/S om kjøp av bolig prosjektert for tomt, nr. 17, Øvre Rishalla 15.

Vedlikehold av stikkledninger fra anboringspunktet og inn til tomten og vedlikehold av avkjørslser, herunder snørydding, påhviler kjøperen av den eller de tomter som betjener seg av disse.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Steinkjer kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraceen.

Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. E-verket og Televerket er berettiget til å legge kabler uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Steinkjer, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemmelser. Selgeren overtar intet ansvar dersom reguleringsplan eller vedtekter måtte bli endret.

Uten bygningsrådets skriftlige tillatelse kan det ikke drives noen form for næringsvirksomhet fra kjøpers side. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre kjøpere.

Eier av denne eiendom gir tilliggende eiendom, gnr. 187, bnr. 49 rett til fri adkomst til vedlikehold av bygning i nabogrense på denne eiendom.

Steinkjer, den 23/12-86.....


.....

Steinkjer kommune, ordføreren



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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Rishalla 15
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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