

aktiv.



Heggelivegen 19A, 7725 STEINKJER

**Heggelia | Praktisk selveierleilighet  
med 2 soverom | Utsikt. |  
Gangavstand butikk, skole og  
sentrum | Lave felleskost**





Eiendomsmegler

## Tomas Høin

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 898 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 400,-  
**Selger:** Bjørnar Wiseth  
Ellen Cathrine Reitan Wiseth

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 59/65 kvm  
**Tomtstr.:** 540 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 196, bnr. 221  
Gnr. 196, bnr. 96  
Gnr. 196, bnr. 218  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1708250027

# Heggelia | Praktisk selveierleilighet med 2 soverom | Utsikt. | Gangavstand butikk, skole

Velkommen til Heggelivegen 19A - en pen 3-roms selveierleilighet med en smart planløsning!

Leiligheten ligger fint på enden i et veldrevet boligsameie i Heggelia. Fra leiligheten vil man ha gangavstand til alt man trenger av servicefasiliteter, samt skole og barnehage.

Leilighetens endeplassering i bygget sørger for ekstra godt med lysinnslipp.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Lave felleskostnader
- God planløsning med 2 soverom
- Gjennomgående god standard
- Hjørnebeliggenhet
- Parkering
- God utsikt og gode solforhold

Velkommen til en trivelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	29
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	52
Energiattest .....	58
Nabolagsprofil .....	64
Tinglyst festekontrakt .....	67
Opplysninger fra bortfester .....	71
Tegninger mottatt fra kommunen .....	73
Vedtak fra kommunen .....	75
Byggetillatelse og ferdigattest .....	76
Vedtekter for sameiet .....	82
Opplysninger fra sameiet .....	84
Tilsynsrapport pipe/ildsted .....	87
Kommuneplankart .....	88
Planopplysninger .....	90
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksterne boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

### Tomtetype

Festet

**Tomtestørrelse**

540 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles festet tomt for eierseksjonssameiet.

Grunneier/bortfester: Casper, Claus og Dag Lian og Sivert Lian Opdahl

Årlig festeavgift: kr. 3.280,-

Regulering av festeavgift: KPI

(det er foretatt engangsløft for tomtene i Helleglia, så det regnes med at KPI blir brukt fremover)

Neste regulering av festeavgift: 2031

Festekontrakten utløper 01.06.2068

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 01.06.2068. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 1.250,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

Det er anledning til å innløse tomten, ta kontakt med megler for nærmere informasjon. 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**

Leiligheten ligger i Heggelia på nordsia bydel. Gangavstand inn til sentrum. Kort veg til nærbutikker på Nordsileiret.

Sørvendt utsikt mot by og fjord.

Flotte tur/friområder i Eggemarka og Byafjellet.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet frem til leiligheten ved visning

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.7 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 1.8 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.9 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.6 km  
Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.7 km  
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.7 km  
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km  
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km  
Steinkjer vgs. 1.7 km  
Mære landbruksskole 13.7 km

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er pusset og kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille i betong. Vindu med 2-lags isolerglass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 26.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Lekkasje ved sluk på bad i 2016. Ble utbedret av Askola AS v/Steinar Egge. Mandelid Rør.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Riving av bad ble gjort med egeninnsats. Oppbygging med nytt golvstøp/ varmekabler, utvidelse av badet med dusjhjørne og flislegging ble utført av Askola.

Mandelid Rør utførte rørleggerarbeidet.

Arbeid utført av: Askola AS og Mandelid Rør AS.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Lagt nytt golv med ny sluk, membran og flis.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utbedring etter tilsynsrapport i 2019.

Arbeid utført av: Elman Steinkjer AS.

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

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

Beskrivelse: Har gjort egeninnsats sammen med min bror - gjelder bordkledning/skifting av vindu på frontvegg samt nytt rekkverk på veranda i 2023 og oppsetting av utebod i 2016.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utbygging ekstra soverom og skifte av vinduer på vest- og nordvegg i 2016. Askola gjorde arbeid med fundament og reisverk/kledningsarbeid/vinduskifte. Har selv sammen med bror isolert og lagt innvendige plater.

Arbeid utført av: Askola AS v/Steinar Egge

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

Beskrivelse: Bygd ekstra soverom og utebod i 2016.

## **Innhold**

Vindfang, 2 soverom, gang, bad, stue og kjøkken.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og avstand mellom liggende rekkverksbord reduseres til 20 mm.

Balkong, terrasse, platting: Bak hagebod

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Om det er fukt/råteskader i bjelkelaget er ikke mulig å kontrollere.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Skjevheter bør rettes opp og terrassebord må påregnes skiftet/overflatebehandlet.

## Vinduer og dører

### Oppsummering:

Karmer på de eldste vinduene er værslitte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Balkongdør er noe treg å åpne/lukke.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

### Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres en musefelle på loftet. Eier informerte om at den er gammel, og at det ikke er registrert mus i boligen i senere tid.

### Anbefalte tiltak:

Da det tidligere har vært mus i boligen anbefales det å følge med på om mus kommer inn i boligen igjen.

Fuktmerker bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet er gammelt.

## Avløpsrør

### Oppsummering:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak:

Gjenstående deler fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

## Vannledninger

### Oppsummering:

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

### Anbefalte tiltak:

Gjenstående deler av vannrør fra byggeår må skiftes for å få TG-1.



#### Elektrisk

##### Oppsummering:

Det er ikke forevist samsvarserklæringer på bytte til automatsikringer og heller ikke på utvidelsen av anlegget ifm etablering av tilbygg. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det opplyses om at det ble foretatt en el-kontroll i 2019 der avvik ble utbedret.

##### Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør på grunn av ovenfornevnte punkter gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, selv om det ble utført i 2019, for å utelukke avvik.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering:

Det registreres ikke tegn til lekkasjer utenfor kjøkkeninnredningen.

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

TG-2 er satt med bakgrunn i at alder på bereder er ukjent, at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon og at det er ukjent om den er lekkasjesikret.

##### Anbefalte tiltak:

Adkomst til bereder må etableres og kontroll utføres.

#### Våtrom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

##### Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres en avskalling på servant. Dette er kun estetisk og har ikke betydning for funksjon.

##### Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Servanten bør skiftes om det estetiske oppfattes som viktig.

##### Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

##### Forhold som har fått TG3:

Ingen.

##### Lovlighet:

Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 26.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

2016

Hagebod ble oppført. Boligen ble tilbygd med et soverom. Byggesøknad ble godkjent i 2016 og ferdigattest på tilbygget utstedt 15/3-2018. Vinduer på vest- og nordvegg. I egenerklæringen er det opplyst at Askola utførte følgende av nevnte arbeid: Fundament, reisverk, bordkledning og vindusbytter. Askola har bekreftet dette i et eget skriv. Innvendig arbeid som isolering og platekledning er opplyst utført som egeninnsats. Ny varmepumpe ble etablert. Montert av Elesco Midt-Norge AS (service gjennomført i 2024). Opplyst i egenerklæringen.

2017

Badet ble utvidet og renoveret. I egenerklæringen står det følgende: Riving av bad ble gjort med egeninnsats. Oppbygging med nytt golvstøp/varmekabler, utvidelse av badet med dusjhjørne og flislegging ble utført av Askola. Mandelid Rør utførte rørleggerarbeidet. Lagt nytt golv med ny sluk, membran og flis. Faktura på rørleggerarbeid er forevist, ingen dokumentasjon ut over det.

2020

Vannledninger fra utvendig felleskumme og inn til boligen ble skiftet. Arbeid utført av Svein Hansens vaktmestertjenester AS. Pristilbud og faktura på arbeidet er forevist.

2023

Skiftet bordkledning og vindu på frontvegg, og byttet rekkverket på balkongen. Arbeid utført som egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen.

2024

Terrassebord på balkong/terrasse ved inngangsparti ble skiftet. Egeninnsats. Opplyst av eier.

**Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass ute på fremmed grunn, ingen tinglyst rettighet

**Forsikringsselskap**

Frende

**Polisenummer**

687268

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det foreligger anmerkning fra Brannvesenet Midt IKS, se punktet "Offentligrettslige pålegg".

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

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 850 000

**Kommunale avgifter**

Kr 15 194

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt

eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.- kommer i tillegg.

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

**Formuesverdi primær**

Kr 406 867

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 627 469

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/2

**Felleskostnader inkluderer**

Kr 400,- pr. måned inkluderer ytre vedlikehold (kledning= og fellesareal, brøyting, strøing og bygningsforsikring.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 400

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Heggelivegen 19

**Organisasjonsnummer**

914820049

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

**Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bjørnar Wiseth

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 196, bruksnummer 221, seksjonsnummer 2 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 196, bruksnummer 96 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 196, bruksnummer 218 i Steinkjer kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 09.01.2025:

Det er ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkning etter tilsyn:

Ildsted, vedovn, stue i 1. etasje:

Under tilsyn ble det observert en TV-benk som står helt inntil ildstedet på stue, ildstedet må ikke benyttes slik som TV-benk står plassert i dag.



### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/196/221/2:

28.04.1972 - Dokumentnr: 1921 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Framfestekontrakt

Årlig avgift NOK 438

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Overført fra: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:221 F

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1972 - Dokumentnr: 1921 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Framfestekontrakt

Årlig avgift NOK 438

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2013 - Dokumentnr: 54330 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det foreligger godkjenning av byggemelding datert 01.10.1970. Det foreligger ferdigattest for tilbygg soverom og utebod datert 15.03.2018

### **Vei, vann og avløp**

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

driftes av seksjonseier.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen 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**

Forretningsfører opplyser at framleie er tillatt.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 250 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

48 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 898 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 909 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 912 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 48 850

### **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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,



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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 39.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 000 Utlegg fotograf
- 1 250 Utlegg opplysninger bortfester faktura 27353
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 76 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 5.000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2  
7713 Steinkjer  
Tlf: 474 79 990

### **Salgsoppgavedato**

05.03.2025























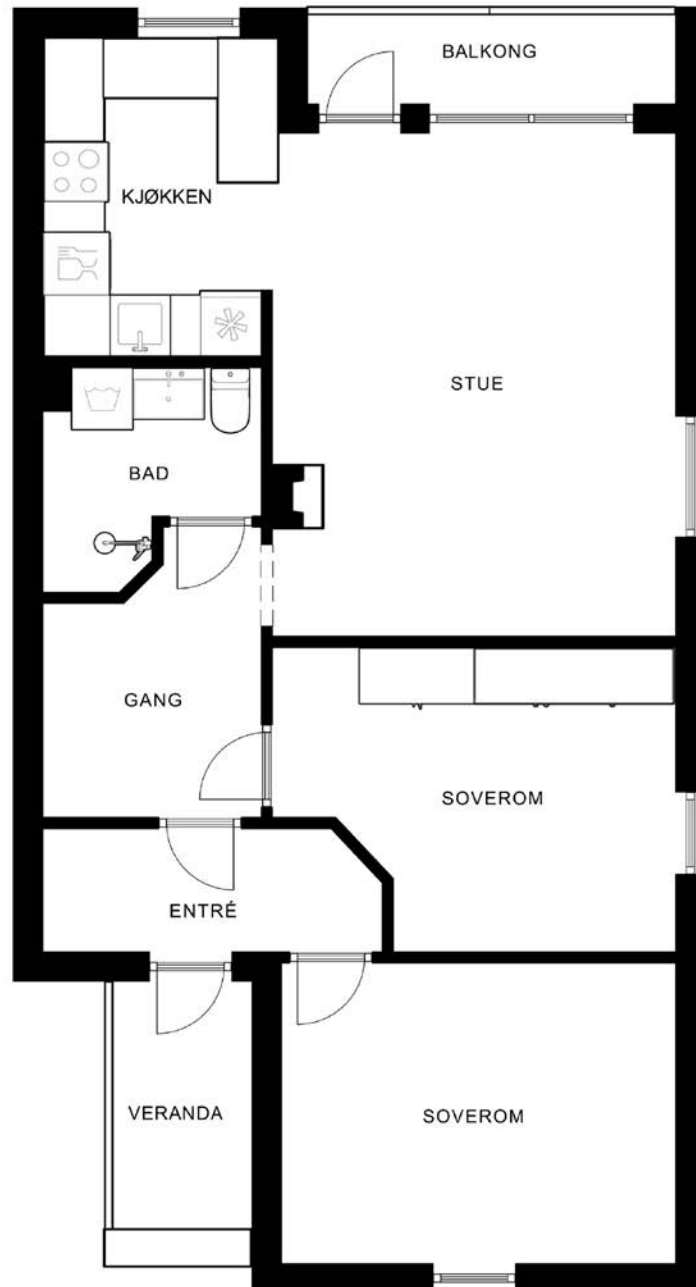








# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Heggelivegen 19 A 7725 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

BRA: 59 m<sup>2</sup>

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

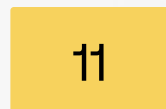
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



 **Supertakst**

GNR: 196 BNR: 221 SNR: 2

Tommy Berg  
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com  
41301188

Heggelivegen 19 A  
7725 Steinkjer

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27390>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og avstand mellom liggende rekkverksbord reduseres til 20 mm.

#### Balkong, terrasse, platting: Bak hagebod

##### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Om det er fukt/råteskader i bjelkelaget er ikke mulig å kontrollere.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

##### Anbefalte tiltak

Skjevheter bør rettes opp og terrassebord må påregnes skiftet/overflatebehandlet.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Karmer på de eldste vinduene er værslitte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Balkongdør er noe treg å åpne/lukke.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres en musefelle på loftet. Eier informerte om at den er gammel, og at det ikke er registrert mus i boligen i senere tid.



### Anbefalte tiltak

Da det tidligere har vært mus i boligen anbefales det å følge med på om mus kommer inn i boligen igjen.

Fuktmerker bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet er gammelt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak

Gjenstående deler fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

### Anbefalte tiltak

Gjenstående deler av vannrør fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forevist samsvarserklæringer på bytte til automatsikringer og heller ikke på utvidelsen av anlegget ifm etablering av tilbygg. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det opplyses om at det ble foretatt en el-kontroll i 2019 der avvik ble utbedret.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør på grunn av ovenfornevnte punkter gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, selv om det ble utført i 2019, for å utelukke avvik.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det registreres ikke tegn til lekkasjer utenfor kjøkkeninnredningen.

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

TG-2 er satt med bakgrunn i at alder på bereder er ukjent, at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon og at det er ukjent om den er lekkasjesikret.

---

## Våtrom

### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder må etableres og kontroll utføres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en avskalling på servant. Dette er kun estetisk og har ikke betydning for funksjon.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten bør skiftes om det estetiske oppfattes som viktig.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
26.2.2025

Rapportdato  
28.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn:	Bjørnar Wiseth	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Casper Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Claus Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Dag Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Ellen Cathrine Reitan Wiseth	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Sivert Lian Opdahl	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tommy Berg      Telefon: 41301188  
Firma: Norconsult Norge AS      Epost: tommy.berg@norconsult.com  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer



#### Om bygningsakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Heggelivegen 19 A, 7725 Steinkjer

Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	196	Bruksnr:	221	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1971 - Basert på ferdigattest datert 18/6-1971.  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er pusset og kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille i betong. Vindu med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2016	Hagebod ble oppført. Boligen ble tilbygd med et soverom. Byggesøknad ble godkjent i 2016 og ferdiggattest på tilbygget utstedt 15/3-2018. Vinduer på vest- og nordvegg. I egenerklæringen er det opplyst at Askola utførte følgende av nevnte arbeid: Fundament, reisverk, bordkledning og vindusbytter. Askola har bekreftet dette i et eget skriv. Innvendig arbeid som isolering og platekledning er opplyst utført som egeninnsats. Ny varmepumpe ble etablert. Montert av Elesco Midt-Norge AS (service gjennomført i 2024). Opplyst i egenerklæringen.	Ja
2017	Badet ble utvidet og renoveret. I egenerklæringen står det følgende: Riving av bad ble gjort med egeninnsats. Oppbygging med nytt golvstøp/varmekabler, utvidelse av badet med dusjhjørne og flislegging ble utført av Askola. Mandelid Rør utførte rørleggerarbeidet. Lagt nytt golv med ny sluk, membran og flis. Faktura på rørleggerarbeid er forevist, ingen dokumentasjon ut over det.	Ja
2020	Vannledninger fra utvendig felleskumme og inn til boligen ble skiftet. Arbeid utført av Svein Hansens vaktmestertjenester AS. Pristilbud og faktura på arbeidet er forevist.	Ja
2023	Skiftet bordkledning og vindu på frontvegg, og byttet rekkverket på balkongen. Arbeid utført som egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen.	Nei
2024	Terrassebord på balkong/terrasse ved inngangsparti ble skiftet. Egeninnsats. Opplyst av eier.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	59	59	0	0	7
Hagebod	6	0	6	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	59	0	Vindfang, 2 soverom, gang, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>		

### Bygning: Hagebod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>		

### Kommentar til arealberegning

Eksterne boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverket på balkongen er i egenerklæringen opplyst skiftet i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og avstand mellom liggende rekkverksbord reduseres til 20 mm.	

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen/terrassen ble etablert i 2017.	
Terrassebordene ble skiftet i 2024. Opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-1</b>
Det er lagt litt fall på balkongen fra ytterdør ned mot terreng.	

## 6.3 Balkong, terrasse, plattning: Bak hagebod

Type	Plattning
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen ble etablert i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	
Om det er fukt/råteskader i bjelkelaget er ikke mulig å kontrollere.	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skjevheter bør rettes opp og terrassebord må påregnes skiftet/overflatebehandlet.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Innvendige dører er slette dører og fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på vest- og nordvegg ble skiftet/montert i 2016 ifm etablering av tilbygg. Opplyst i egenerklæringen.	
Skiftet bordkledning og kjøkkenvindu på frontvegg i 2023. Opplyst i egenerklæringen.	



Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Karmen på de eldste vinduene er værslitte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Balkongdør er noe treg å åpne/lukke.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

## 6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres en musefelle på loftet. Eier informerte om at den er gammel, og at det ikke er registrert mus i boligen i senere tid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da det tidligere har vært mus i boligen anbefales det å følge med på om mus kommer inn i boligen igjen.

Fuktmerker bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet er gammelt.

## 6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig. Dette er lokalt ved vedovn og kan skyldes varig vektbelastning etter ovnen.	

## 6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det er plassert en tv-benk for nært ildstedet pr i dag, men den er flyttbar og derfor ikke bemerket.	
Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feierevesen for utfyllende informasjon. Det informeres om at eier har kjøpt nytt brannslukkingsapparat etter at brann/feierevesen var på befaring, så punktet om brannslukkingsapparatet i rapporten kan ses bort i fra.	

## 6.8 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Det opplyses om at det er lagt foliering over benkeplaten. Folieringen er stedvis mangelfull. Tilstand til benkeplaten under folieringen er ukjent.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket er funksjonstestet med papir og det registreres sug i avtrekket.	

## 6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 18. juni 1971 er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegget på badet ble skiftet ifm renovering av badet i 2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Gjenstående deler fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

**6.11 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Deler av vannledninger er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Er det etablert fordelskap?	Nei
-----------------------------	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Gjenstående deler av vannrør fra byggeår må skiftes for å få TG-1.

## 6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble tilbygd med et soverom i 2016, og el-anlegget ble derfor utvidet.	
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Det er skiftet til automatsikringer, men det er ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke forevist samsvarserklæringer på bytte til automatsikringer og heller ikke på utvidelsen av anlegget ifm etablering av tilbygg. Dette er årsak til at TG-2 er satt.	
Det opplyses om at det ble foretatt en el-kontroll i 2019 der avvik ble utbedret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	
Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Det bør på grunn av ovenfornevnte punkter gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, selv om det ble utført i 2019, for å utelukke avvik.	

## 6.13 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Forrige service er opplyst utført i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

## 6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Antatt ca 100 liter, men ikke mulig å kontrollere.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres ikke tegn til lekkasjer utenfor kjøkkeninnredningen.	
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.	
TG-2 er satt med bakgrunn i at alder på bereder er ukjent, at den ikke er tilgjengelig for inspeksjon og at det er ukjent om den er lekkasjesikret.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder må etableres og kontroll utføres.

## 6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen har bare naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og/eller spalteventiler på vindu. Dette var godkjent på oppføringstidspunktet. Det presiseres at ventiler må være åpne for at ventileringen skal fungere som tiltenkt. En tetting/igjenkledning/stenging av ventiler vil føre til dårlig innelima og på sikt kunne føre til skader på boligen.

## 6.16 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst renovert i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det kvalifiserer til å regnes som bom.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og en dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det registreres en avskalling på servant. Dette er kun estetisk og har ikke betydning for funksjon.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Servanten bør skiftes om det estetiske oppfattes som viktig.

**Ventilasjon**

Type ventilering Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er forevist dokumentasjon på deler av arbeidet.

**6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.19 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.20 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708250027	
<b>Selger 1 navn</b>	
Bjørnar Wiseth	
<b>Gateadresse</b>	
Heggelivegen 19A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7725
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Bjørnar Wiseth, Ellen Cathrine Wiseth
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	687268

Document reference: 1708250027

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje ved sluk på bad i 2016. Ble utbedret av Askola As v/Steinar Egge

Initialer selger: BW

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Riving av bad ble gjort med egeninnsats. Oppbygging med nytt golvstøp/varmekabler, utvidelse av badet med dusjhjørne og flislegging ble utført av Askola. Mandelid Rør utførte rørleggearbeidet.

Arbeid utført av

Askola AS og Mandelid Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lagt nytt gulv med ny sluk, membran og flis.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mandelid Rør utførte rørleggearbeid bad. Svein Hansen utførte utskifting av vannledning fra kommunal vei og til leilighetene i Heggelivegen 19

Arbeid utført av

Mandelid Rør AS og Svein Hansen Vaktmestertjenester A/S

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utbedring etter tilsynsrapport i 2019

Arbeid utført av

Elman Steinkjer AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

EL-tilsyn i 2019, utbedret av Elman Steinkjer AS Ny varmepumpe 2016 og service varmepumpe i 2024 utført av Elesco Midt-Norge AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har gjort egeninnsats sammen med min bror - gjelder bordkledning/skifting av vindu på frontvegg samt nytt rekkverk på veranda i 2023 og oppsetting av utebod i 2016

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utbygging ekstra soverom og skifte av vinduer på vest- og nordvegg i 2016. Askola gjorde arbeid med fundament og reisverk/kledningsarbeid/vinduskifte. Har selv sammen med bror isolert og lagt innvendige plater

Arbeid utført av

Askola AS v/Steinar Egge

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bygd ekstra soverom og utebod i 2016

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Byggetillatelse gitt 7.07.16 og ferdigattest 15.03.18 av Steinkjer kommune.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Dokumenter

[Byggetillatelse og ferdigattest.pdf](#)

[Elman - tilsynsrapport og utbedring.pdf](#)

[Mandelid Rør AS - dokumentasjon faktura.pdf](#)

[Svein Hansen Vaktmestertjenester - ny vannledning.pdf](#)

[Askola AS - bekreftelse på utført arbeid bad.pdf](#)

Document reference: 1708250027



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1708250027

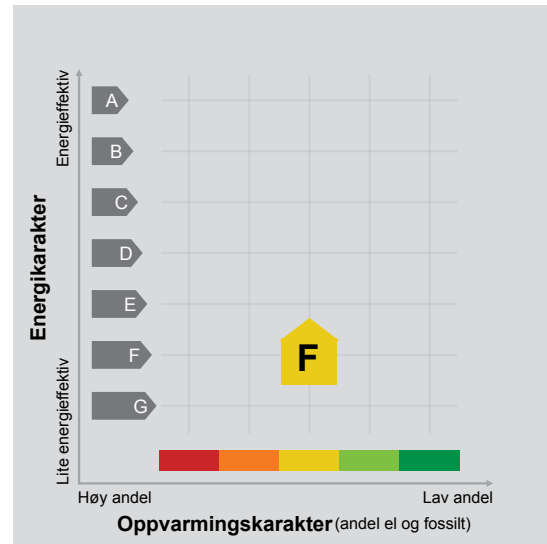
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Wiseth	c4b33daa571e7da83cbf2f8e 89afaa2f8ced651e	10.02.2025 17:45:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250027

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Heggelivegen 19A
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185062244
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85013
Dato	26.02.2025



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

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

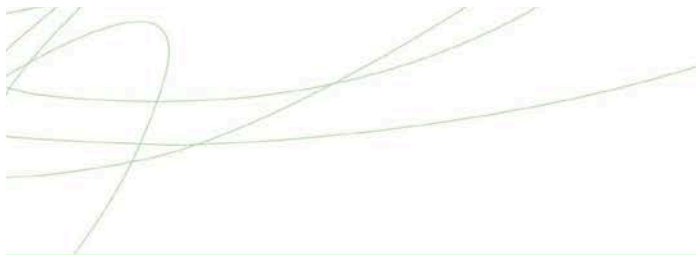
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

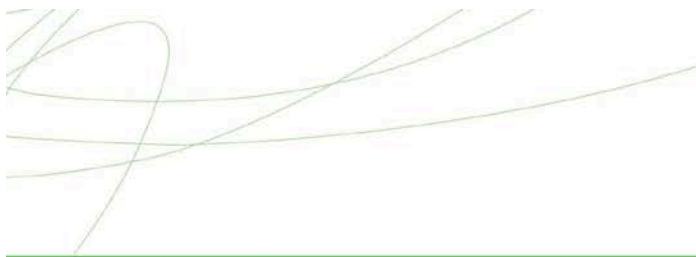
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tiltak utendørs**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon







---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 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: 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 7: 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 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: 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 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 elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 15: 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 utendørs**

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

# Nabolagsprofil

Heggelivegen 19A - Nabolaget Hegge/Heggesenget - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Steinbrua	6 min	🚶
Linje 630, 732	0.4 km	
Steinkjer stasjon	22 min	🚶
Linje F7, R70	1.7 km	
Namsos lufthavn	1 t 6 min	🚗
Trondheim Værnes	1 t 21 min	🚗

## Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.)	22 min	🚶
314 elever, 21 klasser	1.6 km	
Steinkjer skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
342 elever, 21 klasser	1.7 km	
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	23 min	🚶
113 elever, 9 klasser	1.7 km	
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min	🚶
499 elever, 37 klasser	1.7 km	
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
293 elever, 17 klasser	3 km	
Steinkjer vgs	24 min	🚶
750 elever, 44 klasser	1.7 km	
Mære landbruksskole	15 min	🚗
165 elever	13.8 km	

«Greie naboer, sentralt, men har en landlig følelse.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

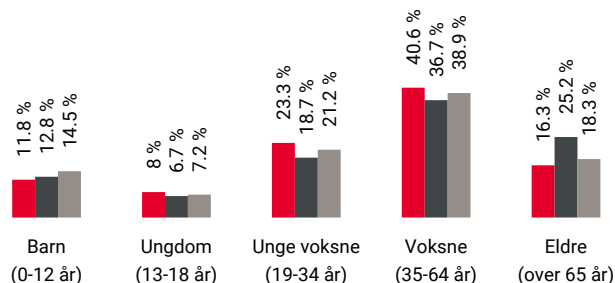
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegge/Heggesenget	955	482
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)	23 min	🚶
45 barn	1.7 km	
Gulbergaunet barnehage (0-5 år)	25 min	🚶
55 barn	1.8 km	
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	26 min	🚶
16 barn	1.9 km	

## Dagligvare

Kiwi Nordsia	5 min	🚶
Coop Extra Nordsileiret	11 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



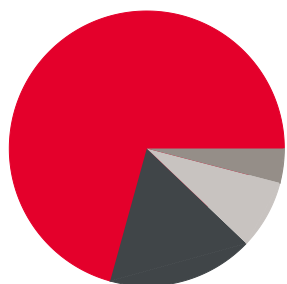
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Heggessåsen Nærmiljøanlegg	22 min
Ballspill	1.5 km
Egge vgs, barne- og ungdomsskole	21 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.6 km
3T-Steinkjer	23 min
Care Treningssenter Steinkjer	26 min

## Boligmasse



- 70% enebolig
- 17% rekkehus
- 4% blokk
- 8% annet

«Fantastisk flott utsikt, rolige og flotte omgivelser med umiddelbar nærhet til lysløyper, alpinbakke og kun 10 min gange til sentrum.»

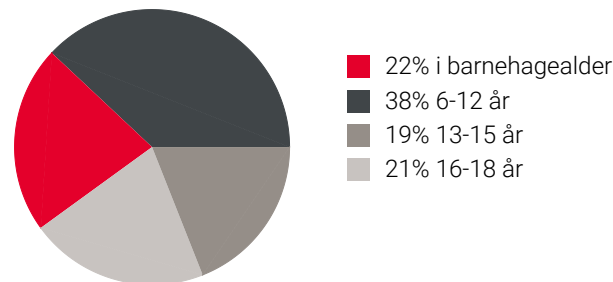
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	14 min
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Hegge/Heggeseaget
- Steinkjer
- Norge

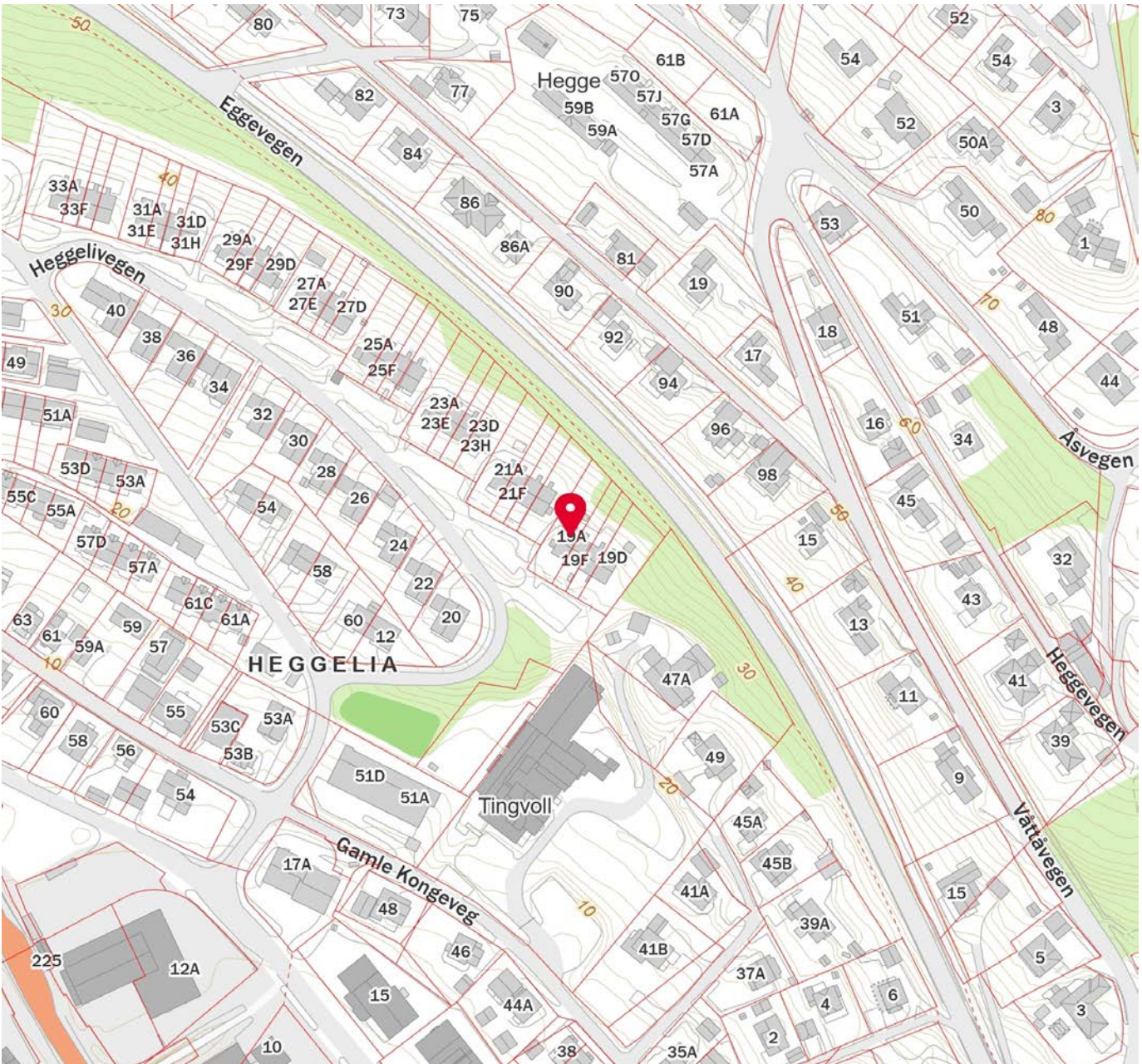
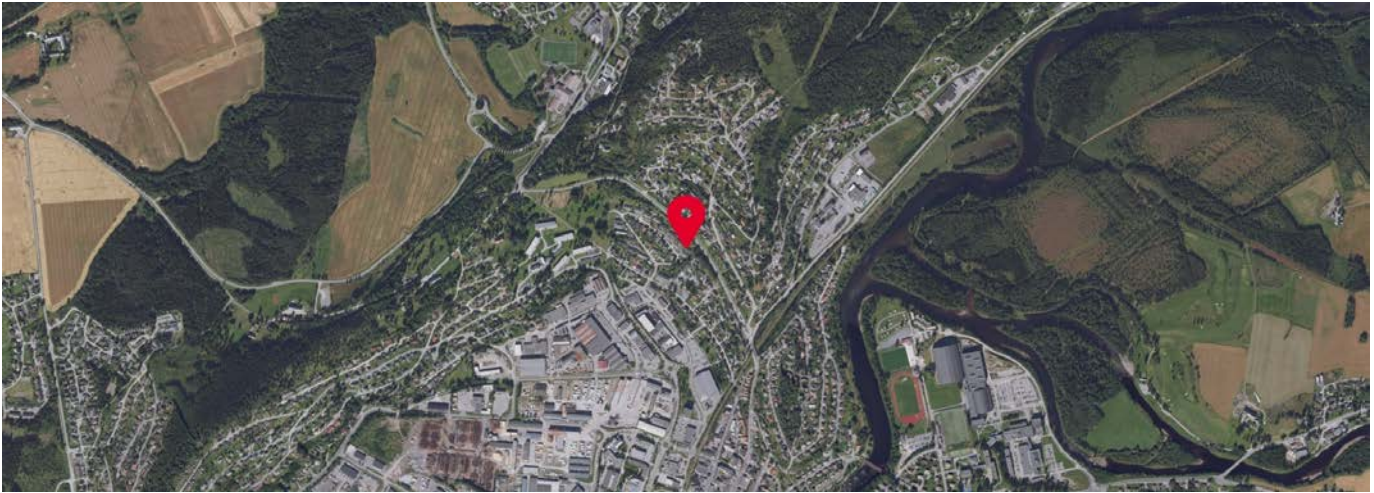
## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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





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



Formularen er godkjent av  
Den Norske Stats Husbank  
som bankens skjema nr. 25.

Dagboknr. 1921 dbf. 28/4 1972  
Løderøy sarskriverambete.

2

## FESTE KONTRAKT<sup>1)</sup>

### § 1.

#### Partene og tomta.

Undertegnede 1/3 Lottbotanhus, Lørdags, 68, Oslo 5,

født ..... som eier av eiendommen Heggelivn

gnr. 126, bnr. 26  
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Steinkjer kommune, Nord-Troms fylke

frø m fester herved bort til Kari Ellen, f. 10/9-31 og Paul Helten

født 15/5 1952 en hustomt stor 341,- m<sup>2</sup> av eiendommen.

### § 2.

#### Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Heggelivn, I a og I c, se målebrev datert 3/7 og  
6/7 1971.

### § 3.

#### Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 638,-, kroner firehundreogtrenti

beregnet etter ..... % om året av tomteverdi kr. ....

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1/6

og 1/12. Festerne er enige om at eieren av Heggelivn, I a  
betaler termisen pr. 1/6, mens eieren av Heggelivn, I c betaler  
termisen pr. 1/12.

1) Feste kontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når feste kontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerking om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

## § 4.

**Sikkerheten for festeavgiften.**

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

## § 5.

**Festetiden.**

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

## § 6.

**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

## § 7.

**Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.**

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festelediget være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

## § 8.

**Spesielle vilkår.**

Festeavgiften er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå, hvert 10. år i festetiden skal festeavgiften av begge parter kunne kreves regulert i forhold til det da gjeldende pris- og rentenivå, sammenholdt med pris- og rentenivået nå ved



innfølelsen av kontrakten ( 1969). Hvis det kreves regulering, og det ikke oppnås enighet om avgiftens størrelse, skal denne fastsettes ved voldgift. Grunneieren og festeren oppbevarer hver sin voldgiftsmann. Hvis disse ikke enige, oppbevarer sørenskriveren i Indersøy en oppmann. Voldgiftsavgjørelsen er bindende for partene.

Eiernes vises for eventuell voldgiftssak til tvmf. kap 32 om voldgift.

Eierna gjelder vilkårene i hovedfestekontrakt av 20/7 1969 mellom eierna av Heggelia, gnr. 196/36 og A/S Lettbetonghus - kopi av hovedfestekontrakten vedheftes nærværende fremfeste-kontrakt.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stemping og tinglysing av festekontrakten bæres av bortfesteren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1/6 1971  
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

**bortfester**  
Som grunneier:  
Steinkjer den 21/4 1972  
For A/S Lettbetonghus  
*[Signature]*  
(grunneier)  
Iflg. spesialfullmakt  
advokat

**fremfester**  
Som fester:  
Steinkjer den 21. april 1972  
1. *Kar Arnes*  
Paul Hellerm v/ verger  
2. a) Selma Hellem b) Olav Hellem  
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. ....

1. *[Signature]*

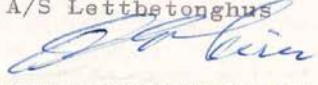
2. ....

2. ....

Retten til festeavgiften iflg.  
denne fremfeste kontrakt transporteres herved med alle  
rettigheter og forpliktelser tilbake til de to grunneierne  
av Heggelia gnr. 196/96, herr Carl Petter Lian og hans  
søken v/ herr Theraif Lian, og fru Martha Botterud.

Steinkjerden 21. april 1972

For A/S Lettbetonghus



.....  
Iflg. spesialfullmakt  
advokat

KFR  
aa

VÖEN'S NORMAL 2  
2000

**Fam Lian V/ Steinkjer Advokatene**

Vår ref: 1708250027  
Namsos, 05.02.2025

**Salg av Heggelivegen 19A, 7725 Steinkjer,  
gnr. 196, bnr. 221, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune  
Eier: Bjørnar Wiseth og Ellen Cathrine Reitan Wiseth**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3.280,- kroner Forfallsdato: 16.05.2025  
(Kr 3.240,- + kr 40,- i gebyr)

Neste avtalte regulering: 2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): \* KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2031

Avtalt utløp av festekontrakten: 01.06.2068

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Ta evt. kontakt med adv. Bertil V. Smalås, e-post: [bvs@steinkjeradvokatene.no](mailto:bvs@steinkjeradvokatene.no)

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_ Ta kontakt med adv. Bertil V. Smalås

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei Kr. 1.250,- inkl. mva. \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

\* Det er foretatt et engangsløft for tomtene i Heggelia, så jeg regner med at det brukes KPI fremover.





Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 74150810

E-post [firmapost@steinkjeradvokatene.no](mailto:firmapost@steinkjeradvokatene.no)

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

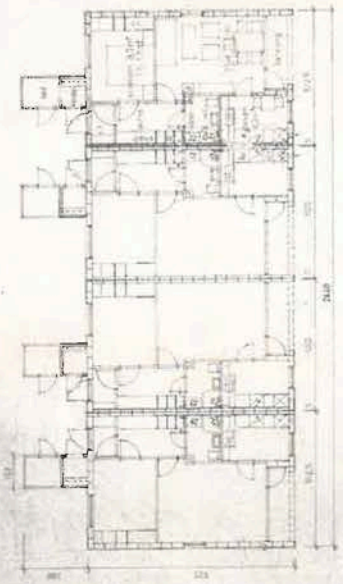
Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

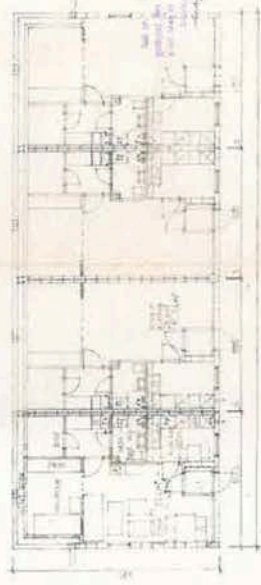
Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
[tci@aktiv.no](mailto:tci@aktiv.no)

22. 1/20



GENERAL OFFICE BUILDING - FIRST FLOOR



GENERAL OFFICE BUILDING - SECOND FLOOR

Handwritten notes in blue ink: '22. 1/20', '19. 1/20', '18. 1/20', '17. 1/20', '16. 1/20', '15. 1/20', '14. 1/20', '13. 1/20', '12. 1/20', '11. 1/20', '10. 1/20', '9. 1/20', '8. 1/20', '7. 1/20', '6. 1/20', '5. 1/20', '4. 1/20', '3. 1/20', '2. 1/20', '1. 1/20'.

22. 1/20

DATE	1914
BY	W. H. H. H.
CHECKED BY	
APPROVED BY	
PROJECT	GENERAL OFFICE BUILDING
DESCRIPTION	FLOOR PLAN
SCALE	1/4" = 1'-0"
NO.	11-27



4629/70.

Tr.

A/S Lettbetonghus,  
Lørenvn. 68,  
Oslo 5.

8 - mannsboliger i Heggelia.

Deres byggemelding av 19. august 1970 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 29. september 1970 (sak 517/70), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget må anmeldes til byingeniøren før byggestart. Det skal etableres septiktanker.
2. Fargesetting av treverk skal foretas etter en plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

Merknad:

Bodtilbyggene på oversiden kan by på praktiske vansker i forbindelse med opparbeidelse av gårds- plass og eventuelt forstøtningsmur, da denne nødvendigvis må komme i ca. 5 m. avstand fra husvegg. Bygningsrådet vil peke på muligheten av å bygge bodene som selvstendige bygg i t.eks. 3 m. avstand fra husvegg, med bodenes bakvegg som del av forstøtningsmur."

De bes gi beskjed hertil for kontroll.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvars rett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 1. oktober 1970.

*Ulf Rossen*  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

Aasta Trø  
ful



Ellen Cathrine og Bjørnar Wiseth  
Hervikmarka 12

7724 STEINKJER

Vår ref.:  
2016/3774-27325/2016/GRSM

Arkiv:  
196/221/L42

Deres ref.:

Dato:  
07.07.2016

### Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig

Gnr/bnr/fnr/snr.: <b>196/221</b>	Byggested: <b>Heggelivegen 1A, 7725 STEINKJER</b>
Tiltakshaver: <b>Ellen Cathrine og Bjørnar Wiseth</b>	
Tiltakets art: <b>Oppføring av tilbygg til bolig</b>	Bruksareal/bebygd areal: <b>BRA: 7,2 m<sup>2</sup></b> <b>BYA: 8 m<sup>2</sup></b>

Det vises til søknad om oppføring av tilbygg til bolig, registrert mottatt her 24.06.16.

*Søknaden omfattet også oppføring av frittliggende redskapsbod/uthus på ca. 8 – 10 m<sup>2</sup>. Dette tiltaket er unntatt søknadsplikt, og trekkes derfor ut av saken. Bygningmyndigheten forutsetter imidlertid at plassering av dette bygget, tilpasses trasé for kommunal vannledning i området.*

Bygningmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen Heggelivegen 1 A, gbnr. 196/221 i Steinkjer kommune.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tegningsliste og saksopplysninger som fremgår i søknaden er lagt til grunn for tillatelsen.

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4 780,-.

## Saksopplysninger:

### Tiltak:

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende bolig i Heggelivegen 1 A. Tilbygget blir i nordvestre hjørne av boligen på fasade mot nord, og skal brukes til soverom. Fasadeliv på boligen trekkes ut slik at den flukter med eksisterende bodvegg, og taket på boligen trekkes tilsvarende ut (ca. 3 m)

Gjeldende plan: Kommunedelplan sentrum, vedtatt 16.12.09 og 16.06.10.

Planformål: Boligområde B

### Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling ihht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader foreligger.

### Tegningsliste:

- Situasjonsplan, mottatt 24.06.16
- Fasade-, plan- og snitt-tegninger, mottatt 24.06.16

## Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

### Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre:

Pkt. 5: Særskilt tiltak – tilbygg: kr. 4 780,-

Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

## Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

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.



Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende søknad om ferdigattest/bekreftelse til kommunen om at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Kommunen utsteder deretter ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

**Matrikkelføring:**

Kommunen har ført opplysninger om det godkjente tiltaket i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

**Orientering om klageadgang:**

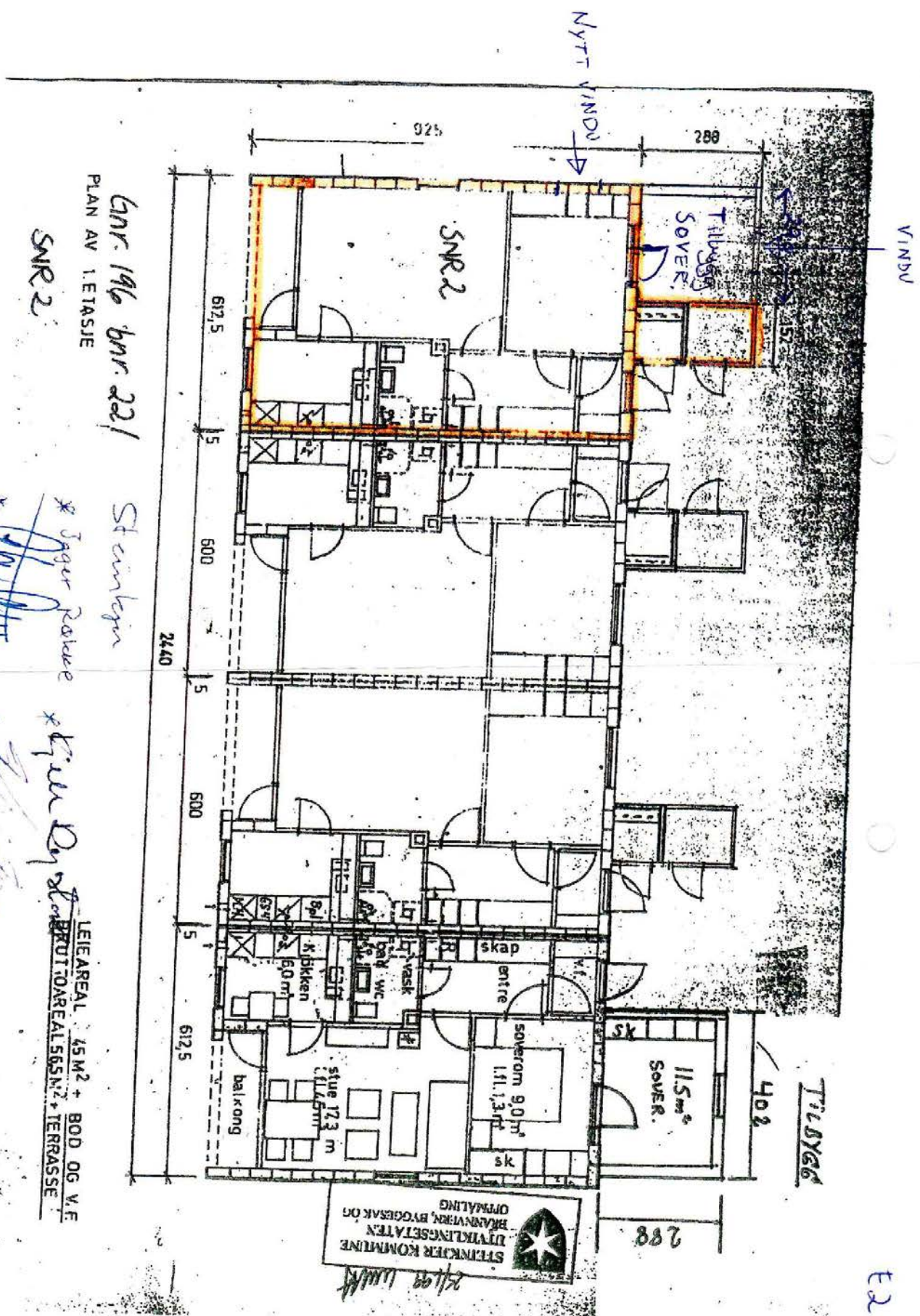
Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Grete Småvolla  
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*



Gnr. 196 bnr. 221  
 PLAN AV 1. ETASJE  
 SNR 2

Stenkjer  
 \* Inger Røkke  
 \* *[Signature]*

\* Kim Dybdal  
 \* *[Signature]*

LEIEAREAL 45 M<sup>2</sup> + BOD OG V.F.  
 BRUKTOAREAL 56,5 M<sup>2</sup> + TERRASSE

STENKJER KOMMUNE  
 UTVIKLINGSSEKTOR  
 BRANNVERN, BYGGESAK OG OMFALING  
 25/199 *[Signature]*

D 1



1:1000

27.04.2016



Tilbygg på leilighet 1A 8m<sup>2</sup>  
Redskapsbod 10m<sup>2</sup>





Bjørnar Wiseth  
Nedre Bakkeveg 11

7713 Steinkjer

Vår ref.:  
2016/3774-8648/2018/GRSM

Arkiv:  
196/221/L42

Deres ref.:

Dato:  
15.03.2018

### Ferdigattest - tilbygg til bolig - Heggelivegen 1 A - gbnr. 196/221

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

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert 07.07.16.

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

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig  
e.f.

Grete Småvollan  
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*

Kopi til:

Ellen Cathrine Reitan Wiseth    Hervikmarka 12    7724    STEINKJER

# Vedtekter for Sameiet Heggelivegen 1 Gnr 196 bnr 221 i Steinkjer kommune

## § 1 Foreningens navn

Foreningens navn er: Sameiet Heggelivegen 1» og ble stiftet 20/11-14.

## §2 Foreningens formål

Foreningens formål er å ivareta sameiets forpliktelser og drifte sameiet. Foreningen skal også drive vedlikehold av sameiets grunn.

## §3 Medlemmer

Eiere av leiligheter i Heggelivegen 1 kan bli medlemmer i foreningen

## §4 Mislighold av eier/leier av leilighet /brudd på vedtekter (ny vedtatt 2.des 2016)

- 1.Hvis en andelseier ikke betaler sin andel av felles kostnadene.
- 2.Hvis en andelseier/leier er til betydelig sjenanse for de andre beboerne.
3. Styret skal gi skriftlig beskjed 2 ganger. Hvis forholdene ikke retter seg etter dette, kan et ekstra ordinært andelsmøte kreve at andelseier selger sin andel.

## §5 Stemmerett og valgbarhet

Alle eiere har stemmerett, og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Tillitsverv som kasserer og møteleder kan velges til personer som ikke er medlemmer i foreningen.

## §6 Kontingent

Kontingenten fastsettes på årsmøte og betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned. Kontingenten kan kun endres på årsmøte, eller på ekstraordinært årsmøte.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn 2 måneder har ikke stemmerett på årsmøte, og utestående kreves inn ved rettslig innkreving.

Innbetaling av kontingent skal merkes med måned, år og leilighetsbokstav.

Kontingent skal dekke felles forsikring, brøyting/strøing, honorar til tillitsvalgte og generelt vedlikehold av fellesområde i Heggelivegen 1.

## **§7 Tillitsvalgtes godtgjørelse**

Styrets leder mottar kr 1000 kr per år i honorar. Kasserer mottar 2000 kr per år o honorar. Honoraret utbetales en gang per år, og utbetales den 1.april. Reguleres ved behov på årsmøtet.

## **§8 Årsmøte**

Årsmøtet, som holdes hvert år i mai måned, er foreningens høyeste myndighet. Innkallelse skal skje med minst 1 måneds varsel. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet. Alle medlemmer har adgang til årsmøtet.

Årsmøte ledes av valgt dirigent. Dirigenten behøver ikke være medlem av foreningen.

For at årsmøtet skal være gyldig må 2/3 av eiere/sameiets medlemmer være representert. Fullmakt til å avgi stemme kan gis skriftlig til en av foreningens medlemmer



**Bjørnar Wiseth**

Nedre Bakkeveg 11  
7713 Steinkjer

Vår ref: 1708250027  
Namsos, 05.02.2025

## Megleropplysninger på Heggelivegen 19A - gnr. 196, bnr. 221, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Bjørnar Wiseth	Nedre Bakkeveg 11, 7713 Steinkjer	31.08.1956
Ellen Cathrine Reitan Wiseth	Semsvegen 3, 7710 Sparbu Holsengollen 69, 7760 Snåsa	06.11.1989

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

Navn på			
Styreleder	Navn Svein Hansen	Tlf. 975 33 112	E-post. Svein.hansene@ntebb.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendomsnr.	Gnr. 196	Bnr. 221	Snr. 2 Kommune Steinkjer
Sameiets org.nr:	914820049	Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input checked="" type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:	Familien Lian	Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Frende 687268		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	Felles ute-parkering		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ansvarshelt			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? Månedlig fellesutgift kr 400 dekker egne vedlikehold (beholdning) og fellesandel, brøyting og streng, forsikring				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 400,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Hvis vedlikehold (beholdning), forsikring, brøyting og streng			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

**For Bjørnar Wiseth**

Steinkjer 9.02.2025  
Sted, dato

Bjørnar Wiseth (kasserer i sameiet)  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

ELLEN CATHRINE REITAN WISETH  
Postboks 4031  
7726 STEINKJER

<b>Saksnummer</b>	2024/12393
<b>Dokumentdato</b>	09.01.2025
<b>Kontrolldato</b>	09.01.2025
<b>Saksbehandler</b>	Mari Widegren Hatling
<b>Gnr/bnr.</b>	196/221/0/2
<b>Adresse</b>	Heggelivegen 19A
<b>Leilighet</b>	H0101

## Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 09.01.2025. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Eier/representant for eier: Leieboer

### Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Følgende anmerkninger ble gjort:

### Ildsted, Vedovn, Stue 1. etasje

1. Under tilsynet ble det observert en tv-benk som står helt inntil ildstedet på stue. Ildstedet må ikke benyttes slik som tv-benken står plassert i dag.

### Generelt

2. Pulverapparatet er fra 2014, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.

### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93 25 89 65 eller e-post [mh@brannmidt.no](mailto:mh@brannmidt.no).

### Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Mari Widegren Hatling  
Brannforebygger

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**



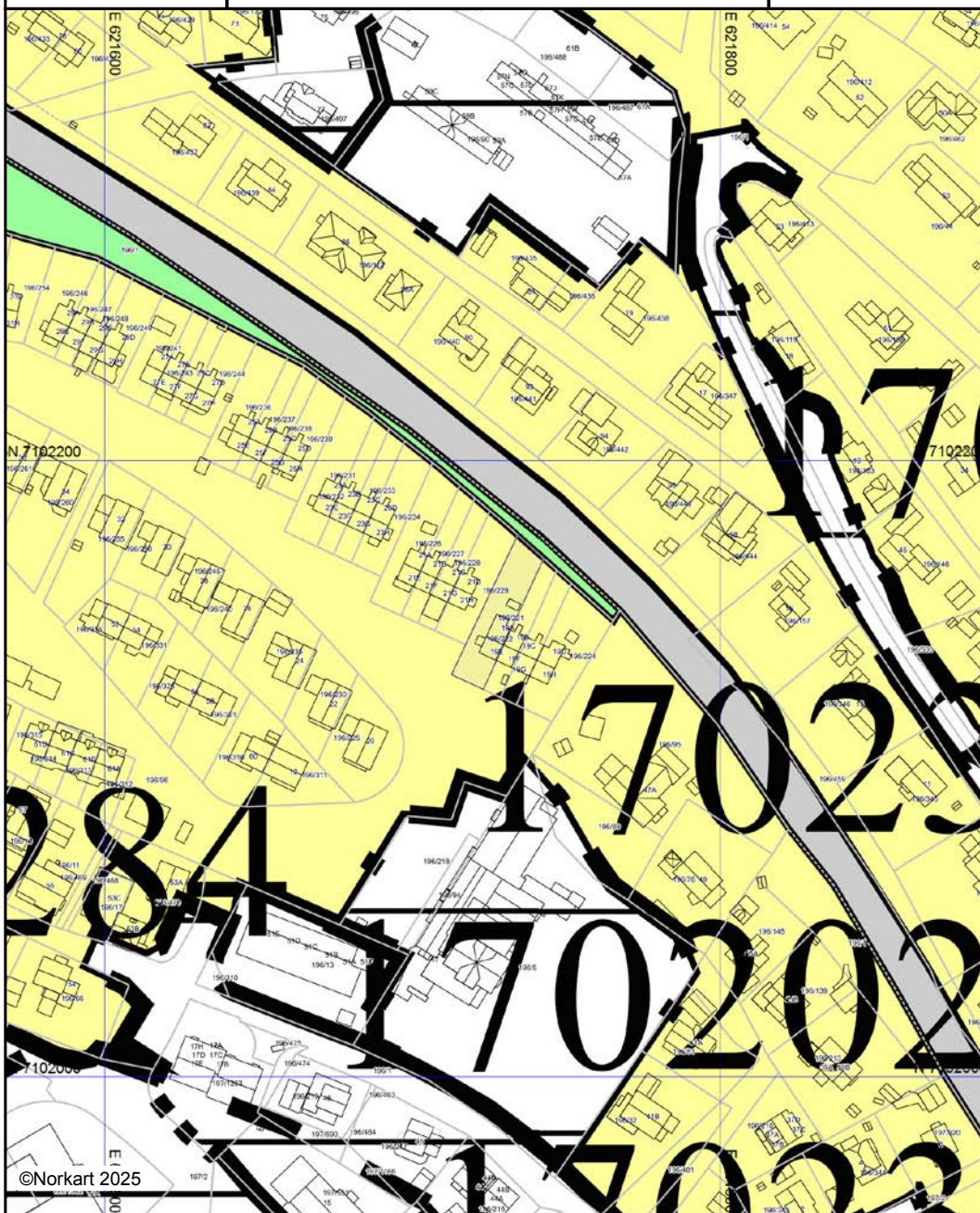
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 196/221/0/1  
Adresse: Heggelivegen 19E  
Utskriftsdato: 10.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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






## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn





# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	196	<b>Bruksnr.</b>	221	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Heggelivegen 19E, 7725 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.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 540 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Heggelivegen 19A  
7725 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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