



aktiv.

Gamle Figga 21, 7712 STEINKJER

**Lekker enebolig med utleiedel i
Gamle Figga | Fullt renoverert i 2024
| Fjordutsikt og sen kveldssol |
Parkering**



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 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 850,-
Total ink omk.: Kr 4 818 850,-
Selger: Gitana Beleviciene
Mindaugas Belevicius

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 211/211 kvm
Tomtstr.: 1086.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 597
Gnr. 96, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1708250063

Din nye bolig?

Velkommen til Gamle Figga 21 - en lekker enebolig med utleiedel i Gamle Figga.

Dette er en flott enebolig med 4+2 soverom fordelt på hovedetasje, loft og sokkel. Boligen har vært gjenstand for full renovering, og fremstår som meget innholdsrik. Her bor man i et rolig og svært barnevennlig område, med kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turmuligheter. Fra boligen bor man i gangavstand til Steinkjer sentrum hvor man finner apotek, kjøpesenter og restauranter.

Verdt å merke seg:

- Utleiedel med egen inngang
- Renovert i 2024
- Fjordutsikt og sen kveldssol
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Godt med parkeringsplasser
- Stor hage

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 48 |
| Egenerklæring | 89 |
| Nabolagsprofil | 95 |
| Kommunale avgifter | 98 |
| Sammendraga fra boligmappa | 99 |
| Tegninger mottatt fra kommunen | 100 |
| Ferdigattest | 108 |
| Planopplysninger | 109 |
| Reguleringskart | 111 |
| Reguleringsbestemmelser | 113 |
| Budskjema | 127 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m²

1. etasje

BRA-i: 84 m²

2. etasje

BRA-i: 50 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

28 m²

1. etasje

29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1086.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 086kvm. Eiendommen består av to bruksnummer og fordelingen er som følger:

Gnr. 96, bnr. 4: ca. 1 005 kvm.

Gnr. 96, bnr. 597: ca. 81 kvm. (ubebygd)

Singelbelagt gårdsplass, rester av eldre påbegynt ringmur/garasje, ellers opparbeidet grøntanlegg og forstøtningsmur.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Eiendom beliggende i Figga like ved Steinkjer kommunesenter. Kort gangavstand til barneskoler/
barnehage/idrettsplass/ridesenter/jernbanestasjon og Steinkjer kommunesenter. Grenser til naboer, Gamle Figga og E6. Eiendommen ligger i attraktivt område nær Steinkjer.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 1 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.1 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.1 km

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 1.1 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.3 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.6 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 4.8 km

Steinkjer vgs. 2.6 km

Mære landbruksskole 11.6 km

Bygningssakkyndig

Inge Rygg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Mest trolig med betongfundament/bankett -men ikke synlig og heller ikke vurdert.

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk fra 2006, oppsatt på byggemåte/

byggeskikk fra byggeår. Malt liggende kledning.

Saltakkonstruksjon av sperrer/dragere. Betongtakstein opprinnelig. Synlig taktekke er kun besiktiget fra bakkeplan.

Vinduer i u.etasje produsert fra 2011. Resterende vinduer er produsert fra 2006.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av ABC Takst v/Inge Rygg, datert 24.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse:

- Rehabilitering av bad/vaskerom plan 2 - Rehabilitering bad plan 3. - Nytt bad plan 1 - Nytt vaskerom/teknisk rom plan 1. - Arbeidene med gulv/vegg og takflater utført av faglært personell. - Nytt elektrisk installasjon utført av faglært personell. - Vannbåren gulvvarme utført av rørlegger på dugnad / egeninnsats. - Rørleggerarbeidene VVS utført på dugnad / egeninnsats.

Arbeid utført av: ANB Byggservice AS.

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

Beskrivelse: Ja. Utført av ANB Byggservice AS.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

- VVS Installasjoner i plan 2 og plan 3 utført av MG Rør når huset ble bygd. - Kjøkkeninstallasjoner i plan 2 utført av rørlegger på dugnad / egeninnsats. - Installasjoner i kjeller utført av rørlegger på dugnad / egeninnsats.

Arbeid utført av: MG Rør.

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

Ja

Beskrivelse:

- Ujevnheter i stue plan 2, gjelder gulvflate.

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, tømmerarbeid etc)? Ja

Beskrivelse:

- Vannbåren varme. Nytt anlegg 2024. Vannbåren varme installert i plan 3 (bad), plan 2 og plan 1. Ny varmepumpe til dette formålet installert i teknisk rom plan 1. Utført på dugnad / egeninnsats. - Mur / kjellervegger plan 1 har blitt etterisolert og pusset sommer 2024. - Rehabilitering av ventilasjon i plan 2, plan 3. - Nytt ventilasjonsanlegg i plan 1 utført på dugnad / egeninnsats.

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

Beskrivelse:

- Nytt inngangsparti / hovedinngang plan 2. - Nytt inngangsparti/terrasse plan 1. - Nye terrassebort og rekkvert plan

2 stue. - Husets fasade har blitt malet sommer 2024 med 2 strøk maling på dugnad / egeninnsats.

Arbeid utført av: TOMAS BYGG & SERVICE AS.

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse:

Arealer i kjeller er tilrettelagt for utleie. Egen inngang med elektrisk installasjon tilrettelagt for egen avlesning.

Pkt. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Vet ikke. Saken må undersøkes nærmere ved behov. Viser til ferdigattest enebolig 2025/798-14912/2025/KETVER2.

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

Beskrivelse:

- Totalrenovering av plan 1 med nye gulv, vegg og takflater. - Totalrenovering av plan 3 med nye gulv, vegg og takflater.

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse:

Vet ikke. Saken må undersøkes nærmere ved behov. Viser til ferdigattest enebolig 2025/798-14912/2025/KETVER2.

Tilleggs kommentar:

- Huset er utstyrt med rørinntak for sentralstøvsuger i plan 2 og plan 3.

Installasjonen er fra huset var nytt og ble ikke berørt underoppussingen.

Sentralstøvsuger følger med, men er ikke montert. Nåværende huseier kjenner ikke til funksjonalitet eller status for denne installasjonen. - Ny kjøkkeninnredning i plan 2 og plan 1. - Kjøkkeninnredningen er montert/står på laminatgulvet. - Fundamentet for garasje.

Nåværende eier av huset kjenner ikke til denne konstruksjonen.

Innhold

Underetasje:

Vindfang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom/tekn., bad/wc.

1. etasje:

Gang/entre, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue, soverom. Bod/teknisk rom.

2. etasje:

Trapperom, loftstue, bad, 2 soverom. Kott.

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:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Terrengtet er litt hellende. Hellingsgrad fra grunnmur og utover er vurdert som feil. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann. være sikker på å unngå tilsig av vann. sikker på å unngå tilsig av vann.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

Utstyr på tak:

Integrert takstige.

Snøfangere foran inngang, men ellers mangler snøfangere -risiko for snøras og det forelå krav om snøfangere ved byggetidspunktet.

Bad 1. etasje:

Sanitærutstyr / armaturer og innredning:

Dusjvegger av vendbar glassdører, underskap benkeplate m/kum og vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0.

Bad 2. etasje:

Sanitærutstyr / armaturer og innredning:

Glatt innredning m/vask, ledbar dusjvegg, vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

Bad underetasje:

Sanitærutstyr / armaturer og innredning:

Hvit blank innredning m/vask, dusjhjørne, vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse:

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Betongdekke på terreng.

Vurdering / Avvik

Etasjeskiller

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Registrert nedbøyninger/skjevheter. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Avvik er ikke merkbar konsekvens ved bruk.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig. Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Innvendige trapper

Lakkert/beiset tretrapp med sving fra u.etasje til 2.etasje fra 2024. Normal å gå i.

Gelender mangler på ene side ihht dagens krav

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold på trapp må utbedres før pkt kan gis TG 1.

Radon

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen, men det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/> radon-i-utleieboliger og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Selger opplyser at status for denne eiendommen er:

Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak. I flg. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette området.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling må foretas før pkt kan gis TG 0.

Forhold som har fått TG3:

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Mangler røykvarsler i begge leiligheter -opplyst ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varsler kjøper vil ha.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Utbedre manglene før pkt kan gis TG 0.

Estimert kostnad: kr. 3 000,-

Lovlighet:

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert, men ABC-takst as har utarbeidet plantegninger over alle etasjer.

Radonmålinger er ikke foretatt.

Mangler røykvarsler i begge leiligheter -ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varsler kjøper vil ha.

Boenhet i u.etasje er oppbygd datert 21.01.2025 og utført ihht tekniske krav fra 2005 -tillatelse datert 03.05.2005.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av ABC Takst v/Inge Rygg, datert 24.03.2025. 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. Innebygde hvitevarer på kjøkken medfølger i handlen

Moderniseringer og påkostninger

Enebolig fra 2006 som i periode 2024/2025 er ombygget/oppgradert/oppusset/vedlikeholdt -bra standard/vedlikehold.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av ABC Takst v/Inge Rygg, datert 24.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen gårds plass.

Solforhold

Vest hellende tomt med gode lysforhold med sen kveldsol.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kr 17 276

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler og målestand er stipulert pga. manglende avlesning.

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 388 653

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 554 611

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 597 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 96, bruksnummer 4 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 30.11.2023:

Avvik som er registrert:

Avvik 1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt, røykrørsinnføring. Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar:

Røykrørsinnføring er montert, men muren mellom røykrørsinnføringen og skorsteinen har sprukket opp og er utett. Her kan det komme sot inn ved feiing.

Røykrørsinnføringen og røykrøret overlapper ikke hverandre inne i skorsteinen, går kant mot kant. Røykrøret og røykrørsinnføringen må overlappe hverandre pga. røyk og sot legge seg mellom røykrørsinnføringen og skorsteinen.

Anmerkninger som er registrert:

Anmerkning 1: Ildsted. Kommentar: Platene inne i ildstedet er defekt og må byttes ut.

Anmerkning 2: Mangler slokkemateriell Kommentar: Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.

Anmerkning 3: Mangler røykvarsler Kommentar: Det mangler røykvarsler i 1 og 2 etg. (2 etg. er pr. d.d ikke innredet) Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje. 2

Anmerkning 4: Røykrør. Kommentar: Røykrøret er tett, "sotpluggen" må fjernes før bruk av ildstedet.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/4:

28.10.1957 - Dokumentnr: 3058 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1992 - Dokumentnr: 2558 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse ved E-6.

24.08.2005 - Dokumentnr: 4193 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:35
Frafall av tidligere vegrett

16.09.1905 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:96 Bnr:1

24.02.1953 - Dokumentnr: 463 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:96 Bnr:34

24.02.1953 - Dokumentnr: 464 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:96 Bnr:35

01.01.2018 - Dokumentnr: 29701 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1767741 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.03.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.03.2025.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for E6 Vist-Figga, med tilstøtende områder, datert 13.09.2006 og Nedre Figga, datert 31.01.1984 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på at det er tilrettelagt for egen utleie leilighet i sokkel med egen inngang. Denne har ikke vært utleid. I stemplede byggetegninger fra 2005 fremgår det at det skal være 2 hybler i sokkel. Dette stemmer ikke med dagens situasjon. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Tilleggstomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 850 (Omkostninger totalt)

134 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 834 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 837 550 (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 118 850

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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum 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
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 025

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

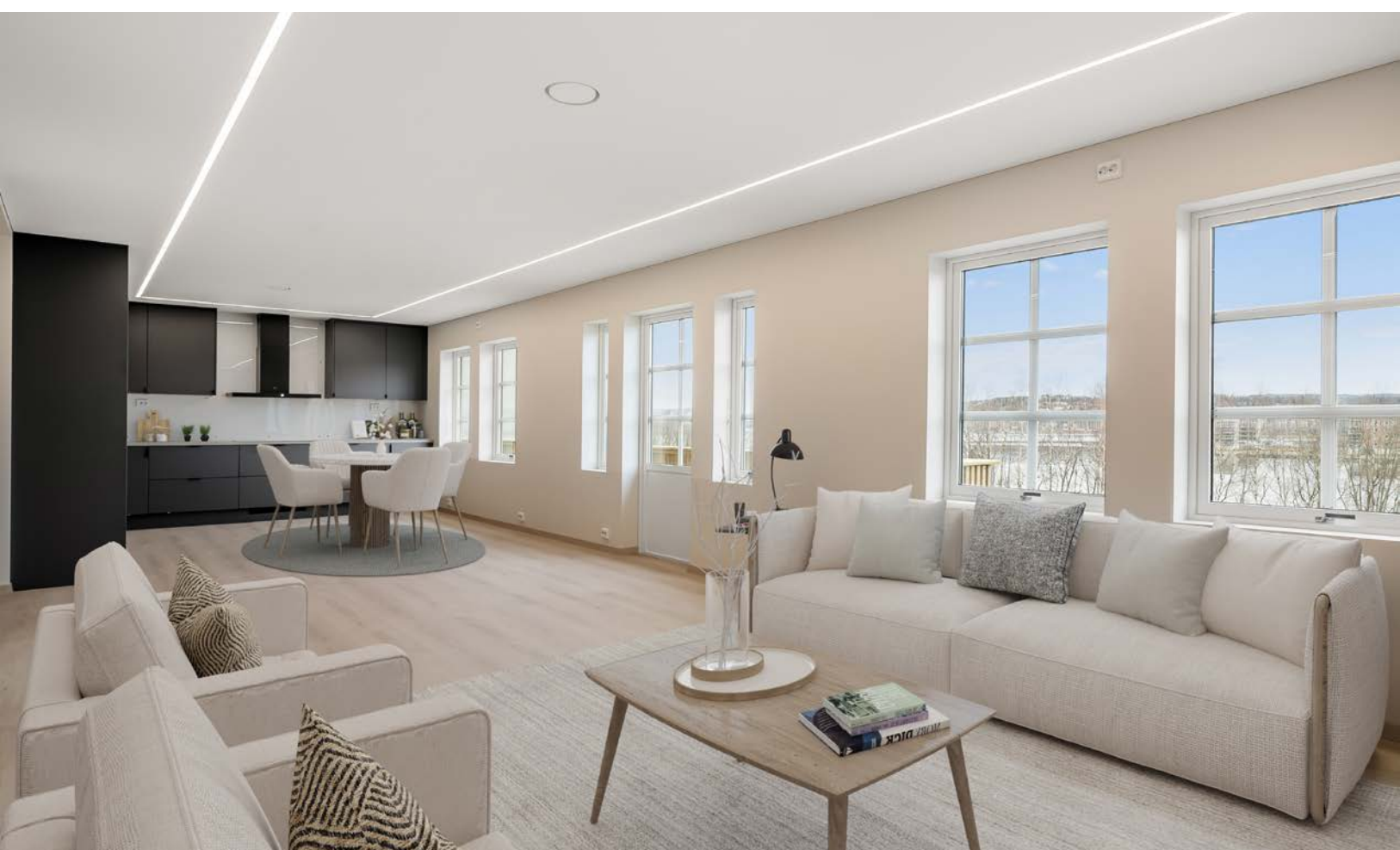
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

02.04.2025





















































Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr: 96 Bnr: 4



Bygningssakkyndig
Inge Rygg

Rapport kode: 421799
Opprettet: 24.03.2025
Utskrift: 02.04.2025

ABC-takst as

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Inge Rygg

Bygningsansvarlig

Takstingeniør/bygningssakkyndig Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannskole i 2003, før det utdannet som byggmester og har således lang erfaring i byggfaget.

ABC-takst as ble etablert januar i 2005. Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom. Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men vi kan også bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Undertegnede takstingeniør utfører:

- * Tilstandsrapport NS 3600 av enebolig/flermannsbolig/fritidsbolig
- * Plantegninger av bygninger
- * Energiattest av boliger
- * Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- * Verdivurdering av bolig, fritidsbolig.
- * Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- * Taksering av Landbrukseiendom/konsesjonsbelagte eiendom
- * Reklamasjon/Skadetaksering
- * Byggelånskontroll
- * Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer

ABC-takst as

AKTIV BYGG CONTROL

NITO

MEDLEM AV NITO
TAKSTINGENIØR



BYGGMESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

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

Forutsetninger

Forutsetninger:

- Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll på eiendommen og heller ikke foretatt noen kontroll om innredede utførelser er byggeanmeldt og godkjent.
- Kosmetiske feil eller mangler på overflater er ikke kommentert eller hensyntatt i denne rapport.
- El-anlegg, vann og avløp samt piper og ildsteder er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.
- Det er ikke rekvirert utskrift fra tinglyst grunnbok og andre tinglyste servitutter - som forutsettes innhentet og vurdert før eventuelt salg av eiendom.

DET FORUTSETTES AT SELGER/KUNDEN/REKVIRENTEN KONTROLL LESER DOKUMENTET FØR BRUK OG GIR TILBAKEMELDING TIL TAKSTMANNEN HVIS DET FINNES FEIL/MANGLER SOM BØR RETTES OPP, DETTE GJELDER OGSÅ I DE TILFELLER DET BENYTTES EIENDOMSMEGLER

Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert.

Boligens hovedkonstruksjon er ikke isolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Eventuelle krav til ventilasjon i bygning er ikke hensyntatt eller vurdert i rapport.

Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på bygningsdeler/konstruksjoner samt opplysninger om innbygde

konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst av selger.

For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapport.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre.

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
51 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmur

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad - 1.etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon

Innvendige overflater

Kjøkken - 1.etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannbåren varme
Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - U.etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon

Vaskerom - U.etasje

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - U.etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Bad - 2.etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

TG 1 19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Gulv på grunn

Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Vaskerom - U.etasje

Overflater - Gulv

TG 2
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - 1.etasje

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - U.etasje

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 2.etasje

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget 3 000,-

Estimerte kostnader på TG3 3 000,-

TG IU
9 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bad - U.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - U.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Mindaugas Belevicius - ½ andel **Rekvirent dato:** 18.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Mindaugas Belevicius - ½ andel
Inge Rygg - Takstmann **Besiktigelsesdato:** 24.03.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr |
|-----------|-----|-----|
| 5006 | 96 | 4 |

Adresse: Gamle Figga 21, 7712 Steinkjer **Kommune:** Steinkjer

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mindaugas Belevicius - ½ andel
Gitana Beleviciene - ½ andel

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541



Dokumentkontroll

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

| Dokumenter | Dato | Kommentar |
|-------------------|------------|--------------------------------------|
| Grunnboksutskrift | 24.03.2025 | Innhentet |
| Eier | 24.03.2025 | Eier var tilstede og ga opplysninger |
| Egenerklæring | 30.03.2025 | Innhentet |

Kommentar til dokumentkontroll

Ellers er det ikke foretatt noen form for fullstendig dokumentkontroll

Utstyrskontroll

Type utstyr

| Beskrivelse | Kommentar |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Laser avstandsmåler | Arealmåler / innvendig bruk |
| Fuktmåler på overflate uten pigg | For innvendig bruk |
| Lasernivellering | For nivellering av gulv/etasjeskiller |

Tomteopplysninger

Tomten

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Tomtens areal (m ²): | 1 005 |
| Type tomt: | Eiet |
| Areal innhentet fra: | Statens Kartverk |

Tomtebeskrivelse

Eiendom beliggende i Figga like ved Steinkjer kommunesenter. Tomt litt hellende og dels flat terreng med grei adkomst. Vest hellende tomt med gode lysforhold med sen kveldsol. Singelbelagt gårdsplass, rester av eldre påbegynt ringmur/garasje, ellers opparbeidet grøntanlegg og forstøtningsmur. Kort gangavstand til barneskoler/ barnehage/idrettsplass/ridesenter/jernbanestasjon og Steinkjer kommunesenter. Grenser til naboer, Gamle Figga og E6. Eiendommen ligger i attraktivt område nær Steinkjer.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Byggeår | Årstall for andre tiltak | Kommentar til andre tiltak |
|-----------------|--------------------------|--|
| 2006 -iflg eier | 2025 | Ferdigstilt oppgraderinger av bolig 2025 |

Kommentar til bygning

HOVEDKONKLUSJON

Enebolig fra 2006 som i periode 2024/2025 er ombygget/oppgradert/oppusset/vedlikeholdt -bra standard/vedlikehold

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

| Etasje | BRA (m ²) | P-rom (m ²) | S-rom (m ²) |
|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.etasje | 77 | 77 | |
| 1.etasje | 84 | 82 | 2 |
| 2.etasje | 50 | 48 | 2 |
| Sum: | 211 | 207 | 4 |

Romfordeling - BRA

| Etasje | P-Rom | S-Rom |
|----------|--|-----------|
| U.etasje | Vindfang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom/tekn., bad/wc | |
| 1.etasje | Gang/entre, trapperom, soverom, bad/wc/ vaskerom, kjøkken, stue, soverom | Bod/tekn. |
| 2.etasje | Trapperom, loftstue, bad, 2 soverom | Kott |

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

| Etasje | BRA-i | TBA |
|-----------------|------------|-----------|
| u.etasje | 77 | 28 |
| 1.etasje | 84 | 29 |
| 2.etasje | 50 | |
| Sum: | 211 | 57 |
| Sum BRA: | 211 | |

Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|----------|---|
| u.etasje | BRA-i: Vindfang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom/tekn., bad/wc TBA: Platting |
| 1.etasje | BRA-i: Gang/entre, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, Bod/tekn. TBA: Veranda, trapp/terrasse |
| 2.etasje | BRA-i: Trapperom, loftstue, bad, 2 soverom, kott |

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Forstøttningsmur

Forstøttningsmur av store betongsteiner fra 2004.

TG 2

Terrengforhold

Terreng er litt hellende. Hellingsgrad fra grunnmur og utover er vurdert som feil. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann. være sikker på å unngå tilsig av vann. sikker på å unngå tilsig av vann.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Plast avløpsrør og plast stikkledning/vann til kommunalt tilknytning.

Oljetanker

Ikke opplyst om nedgravd oljetank -TG ikke satt

Bilder



Feil hellingsgrad mot grunnmur



Bilde av forstøttningsmur

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG IU

Byggegrunn

Ikke kjent, dog heller ikke vurdert

TG 1

Fundamenter

Mest trolig med betongfundament/bankett -men ikke synlig og heller ikke vurdert.

Grunnmur

Betong grunnmur, utvendig malt/pusset og innvendig utforet/innredet.

Levetider

Normal levetid for plasstøpt betongoverflate er 15 til 40 år

Normalt med utbedring av sår og overflatebehandling utvendig for plasstøpt betongoverflate/murt blokk er 20 - 60 år

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuksikring

Drenering opplyst fra 2006. Synlig fuksikring/grunnmursplast fra 2006. Taknedløp satt kontrollert ned i grunnavløp. Kjeller/u.etasje var ikke innredet før etter 2024. Selger ønsket ikke å borre for kontroll i veggkonstruksjonen mot terreng i u.etasje pga at all konstruksjoner er ny, samt opplyste om at det ikke var observert fukt på grunnmur under terreng før innredning startet. TG er satt ut i fra alder på drenering.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer
Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:
Inge Bygg
Opprettet: 24.03.2025
Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS
Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Synlig fuksikring rundt bolig

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk fra 2006, oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår.

TG 1

Kledning

Malt liggende kledning. Normal/bra vedlikehold.

Bilder



Malt liggende kledning

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer
Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:
Inge Bygg
Opprettet: 24.03.2025
Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS
Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541

ABC-takst as

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer i u.etasje produsert fra 2011. Resterende vinduer er produsert fra 2006. Ytterdører fra 2024 med unntak verandadør fra 2006. -Normal funksjon/vedlikehold

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse fundamentert på betongpillarer/trevegg og trebjelkelag fra 2006.

Trespaltegulv og rekkverk er nytt og ferdigstilt i 2025.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 0

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Platting av imp.trevirke på 28 m² i u.etg anlagt på terreng fra 2024. Ny trapp/terrasse ved hovedinngang på 4m²

TG 0

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Treplattning ved inngang u.etasje



Ny trapp/terrasse ved hovedinngang

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon av sperrer/drager. Innvendig dels skråhimling med lukket takkonstruksjon med begrenset kontrollerbarhet. Det foreligger ingen informasjon vedr. oppbygging av konstruksjonen med tanke på ventilering og dampsperre. Ingen adkomst/kontroll til kaldloft over hanebjelke og kaldrom bak knevegg. Ingen tegn eller symptomer til skader i himling ved besiktigelse. Tilstandsgrad ikke vurdert pga begrenset kontrollmulighet

Levetider

Normal levetid for gesims og takbeslag. 15 til 35 år.

Normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 til 25 år.

Normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 til 40 år

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Betongtakstein opprinnelig.

Synlig taktekke er kun besiktiget fra bakkeplan.

TG 2

Utstyr på tak

Integrert takstige.

Snøfangere foran inngang, men ellers mangler snøfangere -risiko for snøras og det forelå krav om snøfangere ved byggetidspunktet

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er med helbeslått stål.

Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål fra 2006

TG 1

Beslag

Beslag av stål fra 2006

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Hele underetasje er ny oppbygd fra grunnmur, underetasje stod tom og var ikke innredet før den tid. Alle innvendige konstruksjoner/overflater i u.etasje er ferdigstilt i 2025.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Laminatgulv -ferdigstilt i 2025

TG 0

Overflater - Vegger

Malt gips -ferdigstilt i 2025

TG 0

Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip -ferdigstilt i 2025

TG IU

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i fra elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldriingsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Selger ville ikke borre hull i vegger for inspeksjon, årsak er at hele underetasje er oppbygd fra grunnmur i 2024 -altså underetasje var ikke innredet før den tid. Opplyst at betong grunnmur ikke hadde noe tegn til fuktproblemer før oppgradering av u.etasje. (Generelt fra faglig hold vurderes utforede grunnmursvegger under terreng som risikokonstruksjon).

Pr i dag ingen tegn til fuktproblemer i u.etasje.

TG IU er satt pga ingen kontrollmulighet

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Mekanisk ventilering i u.etasje

Bad 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad oppgradert ferdigstilt i 2024. Kombinert bad/wc/vaskerom. Flisarbeid opplyst utført av fagfolk/firma ANB-Byggservice as
Bad har FDV-dokumentasjon på våtrom fra ANB-Byggservice as -datert 22.06.2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser med nedsenk i dusjhjørne. Fall er ok.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser

TG 0

Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran/mansjett lagt under klemming i sluk

TG 0

Avløp og vannrør

Plast avløp. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

Ventilasjon

Mekanisk i tak, og til luft i terskel

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjvegger av vendbar glassdører, underskap benkeplate m/kum og vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Bad 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad oppgradert ferdigstilt i 2024. Kombinert bad/wc/vaskerom. Flisarbeid opplyst utført av fagfolk/firma ANB-Byggservice as

Bad har FDV-dokumentasjon på våtrom fra ANB-Byggservice as -datert 22.06.2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser med nedsenk i dusjhjørne. Fall ok.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser

TG 0

Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran/mansjett lagt under klemming i sluk

TG 0

Avløp og vannrør

Plast avløp. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

Ventilasjon

Mekanisk i tak og tilluft i terskel

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Glatt innredning m/vask, ledbar dusjvegg, vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele konstruksjonen er ny og ennå ikke tatt i bruk.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Bilder



Bad U.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad ferdigstilt i 2024. Flisarbeid opplyst utført av fagfolk/firma.
Bad har FDV-dokumentasjon på våtrom fra ANB-Byggservice as -datert 22.06.2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser. Fall ok.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser

TG 0

Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran/mansjett lagt under klemming i sluk

TG 0

Avløp og vannrør

Plast avløp. Plast rør i rør vann.

TG 0

Ventilasjon

Mekanisk i tak og tilluft under dørterskel

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Hvit blank innredning m/vask, dusjhjørne, vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele konstruksjonen er ny og ennå ikke tatt i bruk.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Vaskerom U.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom/tekniskrom fra 2024, utført av ANB-Byggservice as

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Fall noe mindre enn krav på 2,5 cm, men høydeforskjell sluk/terskelhøyde er ok.

Vaskerommet har ikke FDV-dokumentasjon på våtrom. Bemerkede forhold gis TG 1.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser på vegg

TG 0

Overflater - Himling

Malt gips m/spotlys

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran lagt under klemming i sluk

TG 0

Avløp og vannrør

Plast avløpsrør. Vannrør av plast rør i rør

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

TG 0

Ventilasjon

Mekanisk i tak

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning benkeplate m/stålkum

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele konstruksjonen er ny og ennå ikke tatt i bruk.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

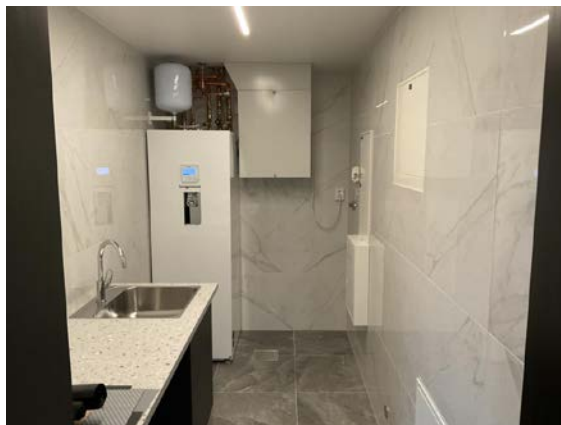
Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Bilder



Bilde av sluk



Vaskerom/tekn.rom i u.etg

Innvendige overflater

Beskrivelse

Nye overflater -fin/bra standard i alle etasjer ferdigstilt i 2025

Vurdering / Avvik

TG 0

Gulv med laminatgulv

Vegger av malt gips

Himling/tak av malt gips med integrert LED Strip.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer
Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:
Inge Bygg
Opprettet: 24.03.2025
Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS
Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541

ABC-takst as

Kjøkken 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med ny innredning ferdigstilt i 2025

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Laminatgulv

TG 0

Overflater - Vegger

Malt gipsplater

TG 0

Overflater - Himling

Malt gipsplater med integrert LED Strip

TG 0

Avløp og vannrør

Plast avløpsrør. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

Avtrekk

Ventilator/hette

TG 0

Innredning

Ny innredning med glatte mørkegrå fronter. Integrert induksjons topp/komfyr/
oppvaskmaskin

Levetider

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Bilder



Bilde av kjøkken i 1.etasje

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Kjøkken U.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med ny innredning ferdigstilt i 2025

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Laminatgulv

TG 0

Overflater - Vegger

Malt gipsplater

TG 0

Overflater - Himling

Malt gipsplater med integrert LED Strip

TG 0

Avløp og vannrør

Plast avløpsrør. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

Avtrekk

Ventilator

TG 0

Innredning

Ny innredning med glatte mørkegrå fronter. Integrert induksjons topp/komfyr/ oppvaskmaskin

Levetider

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Bilder



Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Betongdekke på terreng.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Registrert nedbøyninger/skjevheter. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Avvik er ikke merkbar konsekvens ved bruk.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig. Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

TG 1

Gulv på grunn

Betongdekke på terreng. Litt målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Avvik er ikke merkbar konsekvens ved bruk.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Lakkert/beiset tretrapp med sving fra u.etasje til 2.etasje fra 2024. Normal å gå i. Gelender mangler på ene side ihht dagens krav

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold på trapp må utbedres før pkt kan gis TG 1

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Tretrapp med sving



Gelender kun på ene side

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Elementpipe

Vurdering / Avvik

TG IU

Ildsteder

Ingen ildsteder registrert

Skorsteiner inne i huset

Elementpipe, 2 synlige sider i 1. og 2. etasje som var pusset/malt. Ikke registrert feiluke i u.etasje. Pipe er ikke i bruk pr i dag. Det er ikke opplyst om eventuell bemerkninger/fyringsforbud.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

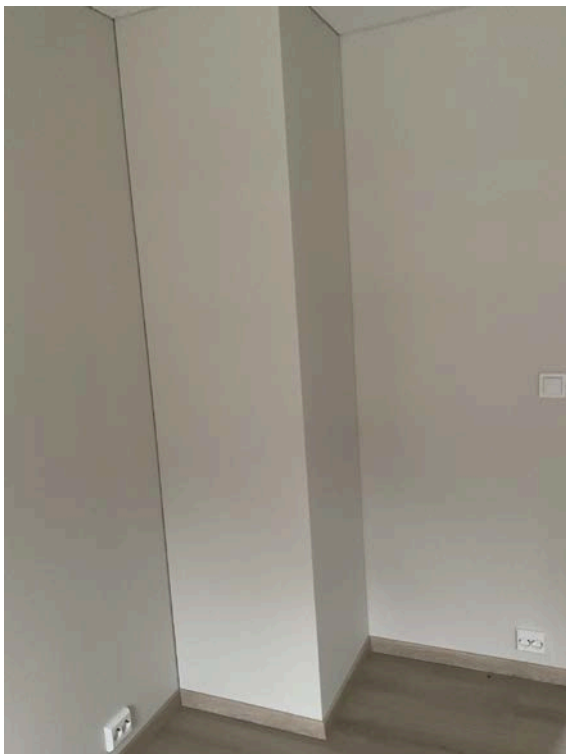
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



2 synlige sider i 1.etg soverom



Pipe 2.etg soverom

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Laminatgulv

TG 0

Overflater - Vegger
Malt gips

TG 0

Overflater - Himling
Himling/tak av malt gips med integrert LED Strip.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Takkonstruksjon av dels kledd skråhimling med begrenset kontrollmuligheter og som krever god ventilasjon og tett fuktsperre som ikke er kontrollert. Kaldloft over hanebjelke og blindrom bak knevegger har ingen inspeksjonsmulighet. Ikke registrert noe synlig tegn etter fukt i himling under ved befarig.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Mekanisk ventilasjon

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

ok

Dagslysflate

ok

Takhøyde

ok

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen, men det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie.

Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-i-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Selger opplyser at status for denne eiendommen er:

Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

I flg. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette området.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling må foretas før pkt kan gis TG 0

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Bygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Plast rør i rør

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Plast

TG 0

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv -luft til vann.

TG 0

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Varmepumpe type luft til vann.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mekanisk

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Styring for vannbåren varme i u.etg



Vannbåren varme plassert på vaskerom/tekn.rom i u.etg



Mangler drenasje fra innebygd sistene



Fordelerskap rør i rør på bad 1.etg

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as



Bilde fra inspeksjonsluke i bad u.etg. Stoppekrane, vannmåler, vannvarsler/lekkasjestopper

Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG IU

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Det er påbegynt en ringmur til garasje plassert på gårdsplass for mange år siden. Ringmuren av Leca-stein er ikke nærmere vurdert om den er brukbar å bygge på. TG er ikke gitt.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Opplyst hele el-anlegget er nytt som er ferdigstilt i 2024. El-skap av automatsikringer med måler i 1.etasje. U.etasje har bi el-skap med automatsikringer uten måler. Rehab/nyinstallasjon i bolig utført av Enor AS -ferdigstilt med samsvarserklæring den 17.12.2024

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|---|
| 1 | Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert? | 2024 | Opplyst ved befaring |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | Ja | Opplyst ved befaring |
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | Ja | Rehab/nyinstallasjon i bolig utført av Enor AS - ferdigstilt den 17.12.2024 |

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|---|
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | 2025 | Rehab/nyinstallasjon i bolig utført av Enor AS - ferdigstilt med samsvarserklæring den 17.12.2024 |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Nei | |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | Nei | |
| 7 | Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|-----------|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei | |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | Nei | |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? | Nei | |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Nei | |

Vurdering / Avvik

TO

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Pr i dag ingen nødvendig tiltak.

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

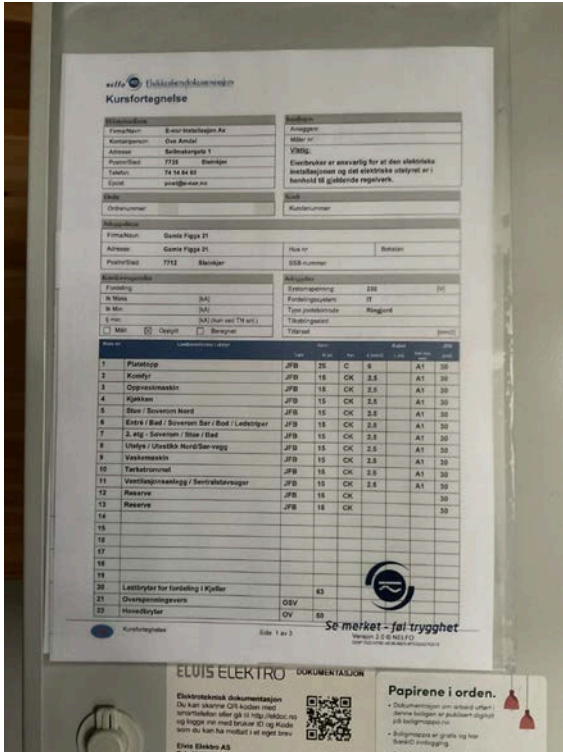
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



1.etg -kursfortegnelse



El-skap med 1.etg med måler og automatsikringer

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

ABC-Takst AS

Inge Rygg

Foretaksnr.: 987794712

Opprettet: 24.03.2025

Adresse: Åsvegen 86

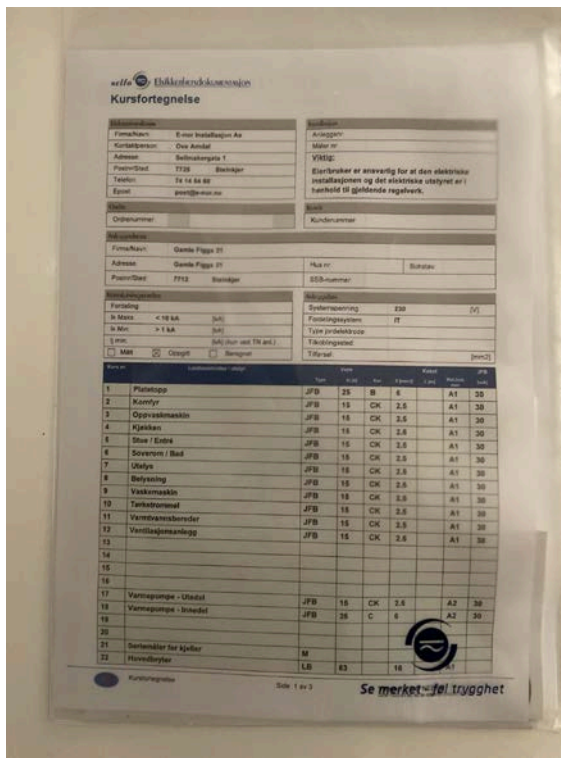
Utskrift: 02.04.2025

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541



El-skap i u.etg med bi-måler og automatsikringer



u.etg -kursfortegnelse

Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det brann tekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|---|
| 1 | Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Nei | Mangler røykvarsler i begge leiligheter -ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varsler kjøper vil ha. |
| 2 | Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 4 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Nei | Rømningsvei vinduer fra 2. etasje har ikke montert brannstige |
| 5 | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. | Ja | Iflg selger er det utført er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet |

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer
Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig: Inge Bygg
Opprettet: 24.03.2025
Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS
Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|-----------|
| 6 | Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei? | | |
| 7 | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift. | | |
| 8 | Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ? | | |

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Mangler røykvarslere i begge leiligheter -opplyst ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varslere kjøper vil ha.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Utbedre manglene før pkt kan gis TG 0.

Estimert kostnad:

3 000,-

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

| Bygning(er) | Byggekostnad iht. gjeldende TEK | Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc. | Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3 | Teknisk verdi etter fradrag |
|-------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Enebolig | 5 325 000,- | 400 000,- | 3 000,- | 4 922 000,- |
| Tomt(er) | Tomtverdi inkl. opparbeidelse | | | Tomtverdi inkl. opparbeidelse |
| Tomt | 800 000,- | | | 800 000,- |
| Sum | 6 125 000,- | 400 000,- | 3 000,- | 5 722 000,- |

Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert, men ABC-takst as har utarbeidet plantegninger over alle etasjer.

Radonmålinger er ikke foretatt.

Mangler røykvarsler i begge leiligheter -ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varsler kjøper vil ha.

Boenhet i u.etasje er oppbygd datert 21.01.2025 og utført ihht tekniske krav fra 2005 -tillatelse datert 03.05.2005.

Signatur

Signatur

Steinkjer - 02.04.2025

Sted - Dato



INGE RYGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Steinkjer | |
| Oppdragsnr. | |
| 1708250063 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Mindaugas Belevicius | Gitana Beleviciene |
| Gateadresse | |
| Gamle Figga 21 | |
| Poststed | Postnr |
| STEINKJER | 7712 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2024 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 1 |
| Antall måneder | 2 |
| 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 | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1708250063

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

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | - Rehabilitering av bad/vaskerom plan 2 - Rehabilitering bad plan 3. - Nytt bad plan 1 - Nytt vaskerom/teknisk rom plan 1. - Arbeidene med gulv/vegg og takflater utført av faglært personell. - Nytt elektrisk installasjon utført av faglært personell. - Vannbåren gulvvarme utført av rørlegger på dugnad / egeninnsats. - Rørleggerarbeidene VVS utført på dugnad / egeninnsats. |
| Arbeid utført av | ANB Byggservice AS |

Filer

[Våtromspapir Gamle Figa 21 vaskerom.pdf](#)

[Våtromspapir Gamle Figa 21 første etasje.pdf](#)

[Våtromspapir Gamle Figa 21 kjeller.pdf](#)

[Våtromspapir Gamle Figa 21 andre etasje \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Beskrivelse | Ja. Utført av ANB Byggservice AS |
|-------------|----------------------------------|

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | - VVS Installasjoner i plan 2 og plan 3 utført av MG Rør når huset ble bygd. - Kjøkkeninstallasjoner i plan 2 utført av rørlegger på dugnad / egeninnsats. - Installasjoner i kjeller utført av rørlegger på dugnad / egeninnsats. |
| Arbeid utført av | MG Rør |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | - Ujevnheter i stue plan 2, gjelder gulvflate. |
|-------------|--|

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, kun av faglært |
| Beskrivelse | - Nytt elektrisk installasjon i plan 3 / plan 2 og plan 1. - Nytt elektrisk installasjon utomhus. Gjelder stikkontakter og utebelysning på fasaden. - Rehabilitering av sikringsskap plan 2 med ettermontering av nye vern. - Nytt sikringsskap i plan 1. Elektrisk installasjon i plan 1 er bygget slik at energiforbruket enkelt kan leses av via egen seriemåler. - Føringsvei for fremtidig lading av elbil er lagt frem. |
| Arbeid utført av | E-nor Installasjon AS |

Filer

[Samsvarserklæring - Elektro \(2\).pdf](#)

[Sluttkontroll - Elektro \(2\).pdf](#)

[Risikovurdering - Elektro \(2\).pdf](#)

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

Nytt elektrisk installasjon 2024. Dokumentasjon foreligger.

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

- Vannbåren varme. Nytt anlegg 2024. Vannbåren varme installert i plan 3 (bad), plan 2 og plan 1. Ny varmpumpe til dette formålet installert i teknisk rom plan 1. Utført på dugnad / egeninnsats. - Mur / kjellervegg plan 1 har blitt etterisolert og pusset sommer 2024. - Rehabilitering av ventilasjon i plan 2, plan 3. - Nytt ventilasjonsanlegg i plan 1 utført på dugnad / egeninnsats.

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

- Nytt inngangsparti / hovedinngang plan 2. - Nytt inngangsparti/terrasse plan 1. - Nye terrassebort og rekkvert plan 2 stue. - Husets fasade har blitt malet sommer 2024 med 2 strøk maling på dugnad / egeninnsats.

Arbeid utført av

TOMAS BYGG & SERVICE AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Arealer i kjeller er tilrettelagt for utleie. Egen inngang med elektrisk installasjon tilrettelagt for egen avlesning.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Vet ikke. Saken må undersøkes nærmere ved behov. Viser til ferdigattest enebolig 2025/798-14912/2025/KETVER2

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

Nei Ja

Beskrivelse

- Totalrenovering av plan 1 med nye gulv, vegg og takflater. - Totalrenovering av plan 3 med nye gulv, vegg og takflater.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Vet ikke. Saken må undersøkes nærmere ved behov. Viser til ferdigattest enebolig 2025/798-14912/2025/KETVER2

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

Document reference: 1708250063

Tilleggs kommentar

- Huset er utstyrt med rørinstallasjon for sentralstøvsuger i plan 2 og plan 3. Installasjonen er fra huset var nytt og ble ikke berørt under oppussingen. Sentralstøvsuger følger med, men er ikke montert. Nåværende huseier kjenner ikke til funksjonalitet eller status for denne installasjonen. - Ny kjøkkeninnredning i plan 2 og plan 1. - Kjøkkeninnredningen er montert/står på laminatgulvet. - Fundamentet for garasje. Nåværende eier av huset kjenner ikke til denne konstruksjonen.

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------|---|----------------------------|---|
| Mindaugas Belevicius | 0fef6649547688eda83e65 ad19dfdbcdbd3220e84 | 30.03.2025 15:55:23 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------|--|----------------------------|---|
| Gitana Beleviciene | 8cc50adc86c7d4f80f7091a dbe802371b687d06b | 30.03.2025 15:56:42 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1708250063

- 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>

Nabolagsprofil

Gamle Figga 21 - Nabolaget Lø/Figga - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--|------------|--------|
| Statens hus vest Linje 630, 640, 680, 722, 723, 733 | 9 min | 0.7 km |
| Steinkjer stasjon Linje F7, R70 | 16 min | 1.2 km |
| Namsos lufthavn | 1 t 10 min | |
| Trondheim Værnes | 1 t 18 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|---------|
| Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser | 16 min | 1.1 km |
| Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser | 18 min | 1.3 km |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser | 6 min | 2.6 km |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser | 8 min | 4.8 km |
| Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser | 6 min | 2.6 km |
| Mære landbruksskole 165 elever | 11 min | 11.6 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|------------------------------|-------|
| Recharge Shell Figga | 4 min |
| Sannan Handelspark Steinkjer | 8 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

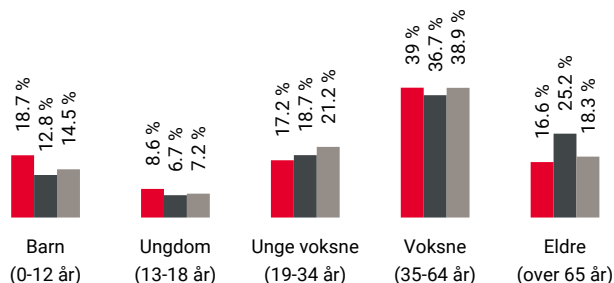
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Lø/Figga | 933 | 382 |
| Steinkjer | 13 365 | 6 815 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | | |
|---|--------|---------|--------|
| Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) | 14 min | 53 barn | 1 km |
| Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) | 15 min | 16 barn | 1.1 km |
| Steinkjersannan barnehage (1-5 år) | 15 min | 82 barn | 1.1 km |

Dagligvare

| | | |
|---|--------|--------|
| Kiwi Sannan | 11 min | |
| Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 17 min | 1.2 km |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



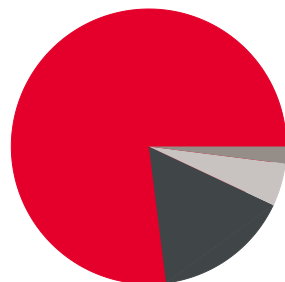
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Løpebane Friidrett | 16 min | 1.1 km |
| | Lø skole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 16 min | 1.2 km |
| | Motus Treningssenter | 12 min | |
| | 3T-Steinkjer | 16 min | |

Boligmasse



- 77% enebolig
- 16% rekkehus
- 2% blokk
- 5% annet

«Koselige naboar, skule og barnehage i nærheten. Kort vei til butikker og bensinstasjon. Har koselig fellesareal der me treffes med ongene og vaksne kan snakka og kosa seg?»

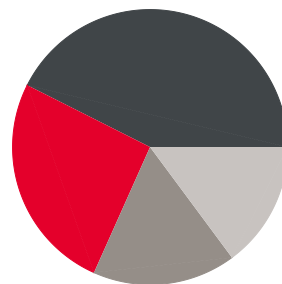
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|-------------------|--------|
| | AMFI Steinkjer | 16 min |
| | Vitusapotek Elgen | 16 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

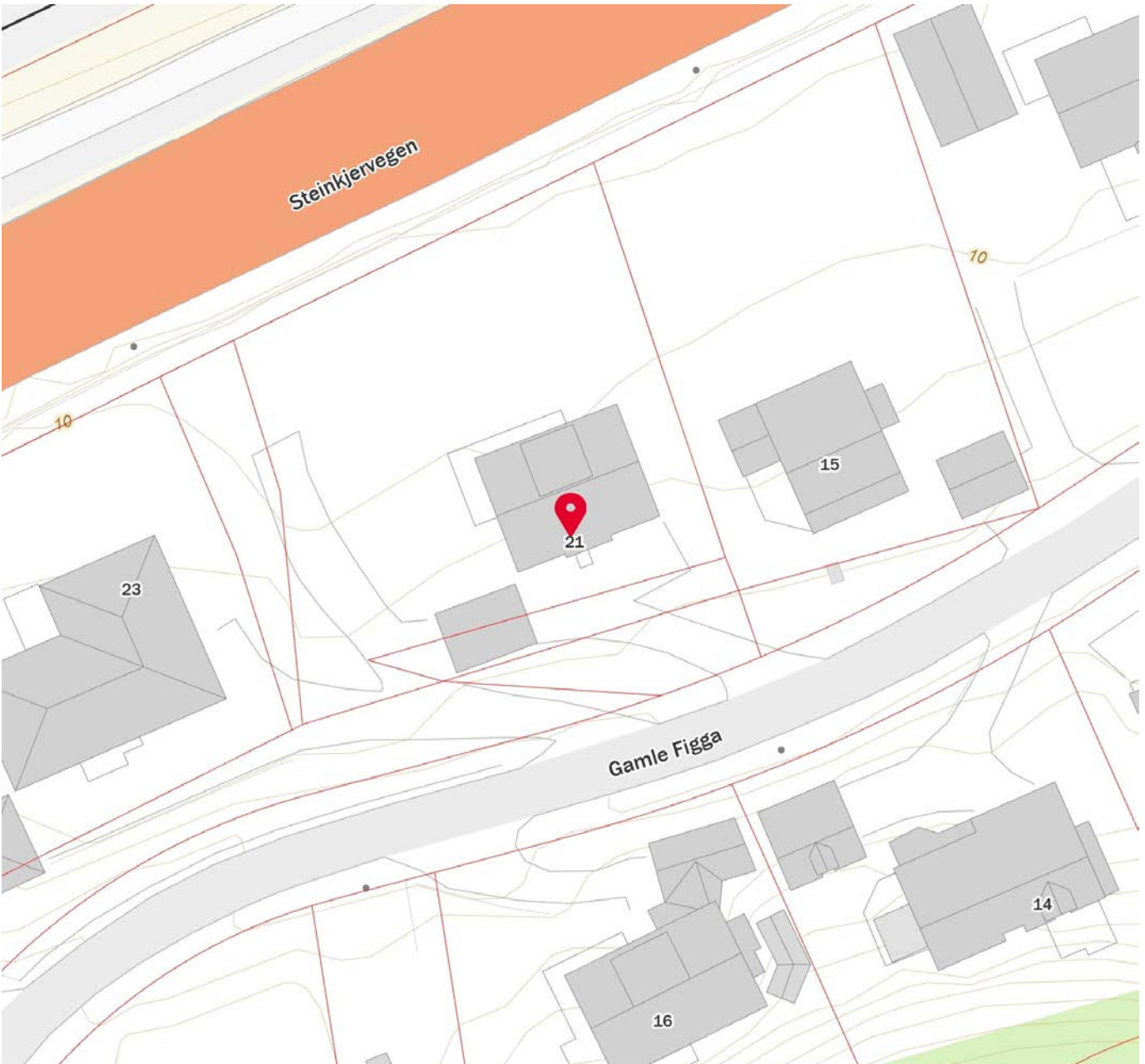
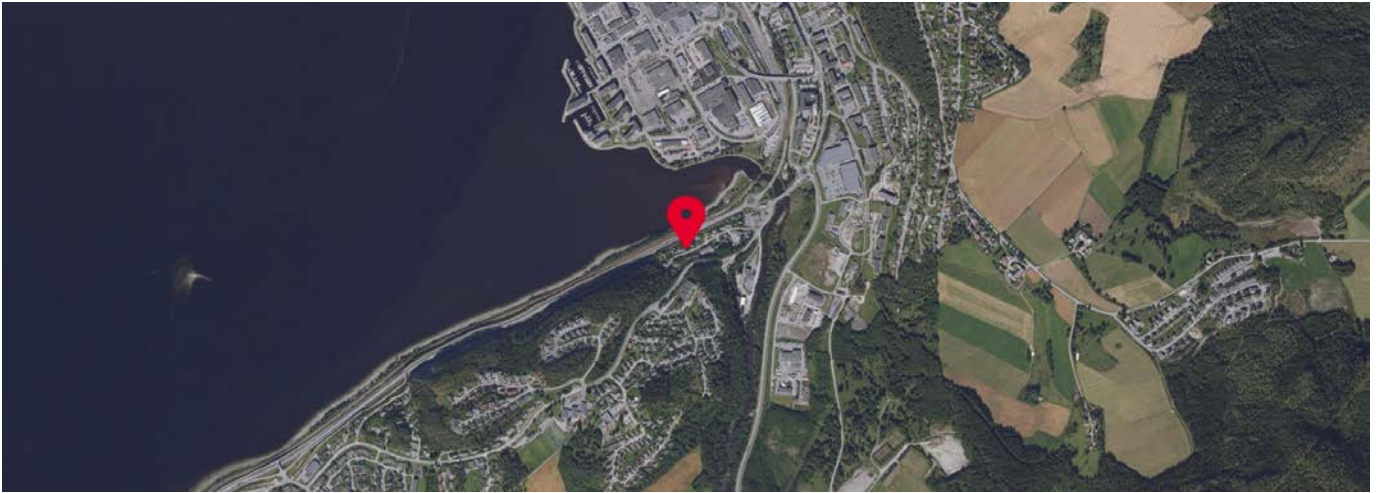


0% 46%

- Lø/Figga
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 8% | 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



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 4

Adresse: Gamle Figga 21

| | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------|---|--------|
| VANNAVGIFT - FAST | Kr. | 1 453,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 2 096,00 | Basert på siste års forbruk | 100 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| AVLØPSAVGIFT - FAST | Kr. | 1 535,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 2 878,00 | Basert på siste års forbruk | 100 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| SEPTIKTØMMING: | Kr. | 0,00 | | |
| RENOVASJONSAVGIFT: | Kr. | 3 120,00 | | |
| | Kr. | | | |
| | SUM eks. mva. | Kr. 11 082,00 | | |
| | 25% mva. | Kr. 2 770,50 | | |
| | SUM inkl. mva. | Kr. 13 852,50 | | |
| EIENDOMSSKATT: | Kr. | 3 427,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt | |
| FESTEAVGIFT: | Kr. | 0,00 | Det beregnes ikke mva. av festeavgift | |
| | | | | |
| | Sum pr. år | Kr. 17 279,50 | | |

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

25 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning

Totalt utfakt. forskudd 2025:

25 m3

For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfakturert til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:
vannmalar@steinkjer.kommune.no



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: EWT5682
Matrikkel: 5006-96/4/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Gitana Beleviciene, Mindaugas Belevicius



Adresse:
Gamle Figga 21,
7712 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

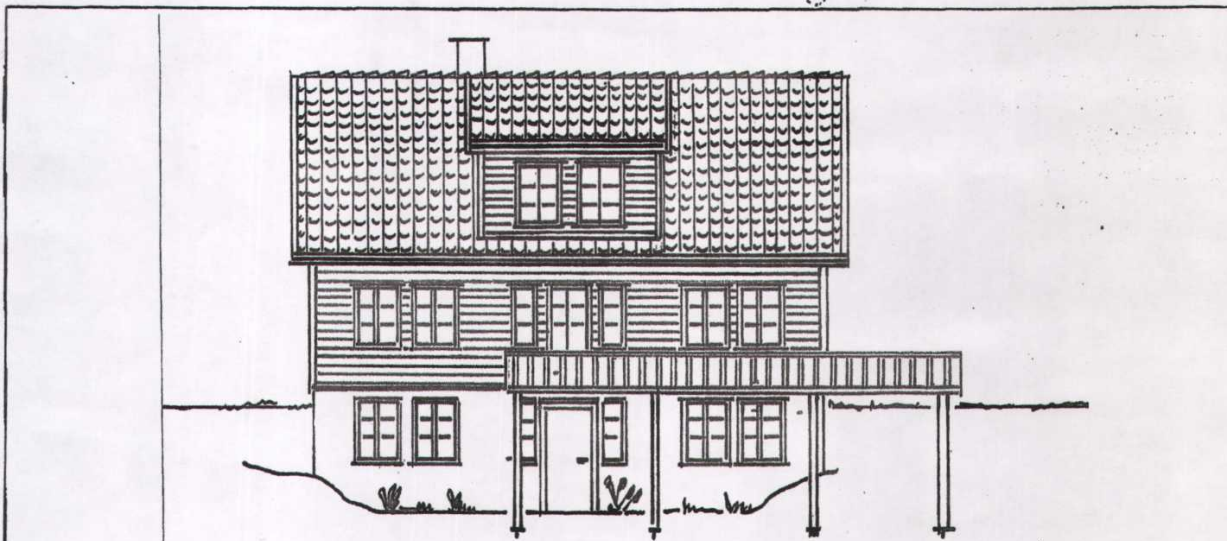
| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|------------|
| Risikovurdering - Elektro .pdf | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-01-30 |
| Sluttkontroll - Elektro .pdf | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-01-30 |
| Samsvarserklæring - Elektro .pdf | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-01-30 |
| Vannmålerskjema | S-RØR AS | Ikke spesifisert | 2023-11-10 |
| Før vann måler ... | S-RØR AS | Ikke spesifisert | 2023-11-10 |
| Vann måler montert og plombert ... | S-RØR AS | Ikke spesifisert | 2023-11-10 |
| 2 ... | S-RØR AS | Ikke spesifisert | 2023-11-10 |
| Sluttdokumentasjon 32946 | S-RØR AS | Ikke spesifisert | 2023-11-10 |

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

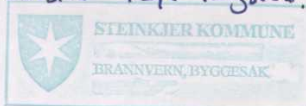
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



1



03.05.05 Tege Torgsted



Lupin 2 variant MED SOKKEL

NEI Løse sprosser.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3

Tiltakshaver :

MAL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

Dato 15.01.03 Sign. JØ

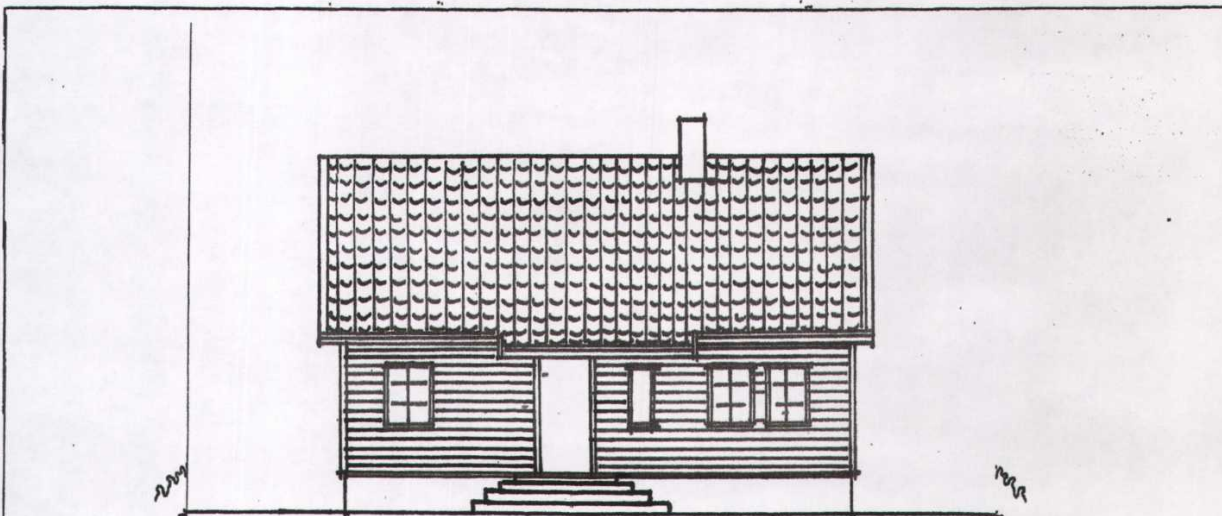
Gnr:

Tegnings Nr.

Bnr:

731P - 507


2



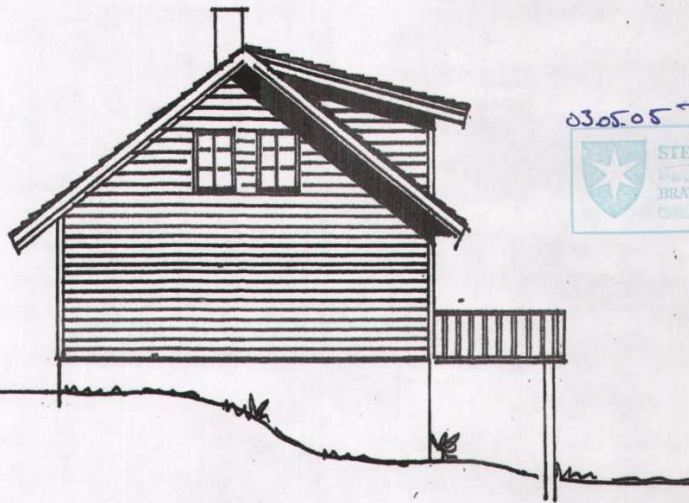
23.05.05 Tege, Torgsted
 STEINKJER KOMMUNE
 BRANNVERN, BYGGESAK

Lupin 2 variant MED FOKICEL

NB! Lesse sprosær.
 Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|-----------------|--|
| FASADE 1 | Tiltektshaver : | MAL 1 : 100 |
|  Bolig Partner | Byggeplass : | Kundenr. Dato 15.01.03 Sign. 30 Tegnings Nr. 731P - 605 |
| | Gnr: | |
| | Bnr: | |

4



0305.05 Teje Tøysted



Lupin 2 variant MED SØKKE

NEI Lesse sprøsser.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2

Tiltakshever :

MAL 1 : 100



Byggeplass :

Kundnr.:

Gnr:

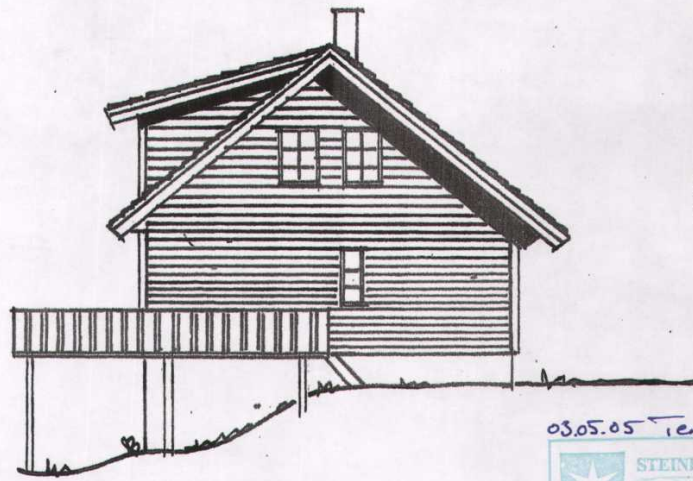
Bnr:

Dato 15.01.03 Sign. JØ

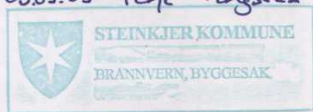
Tegnings Nr.

731P - 506

3




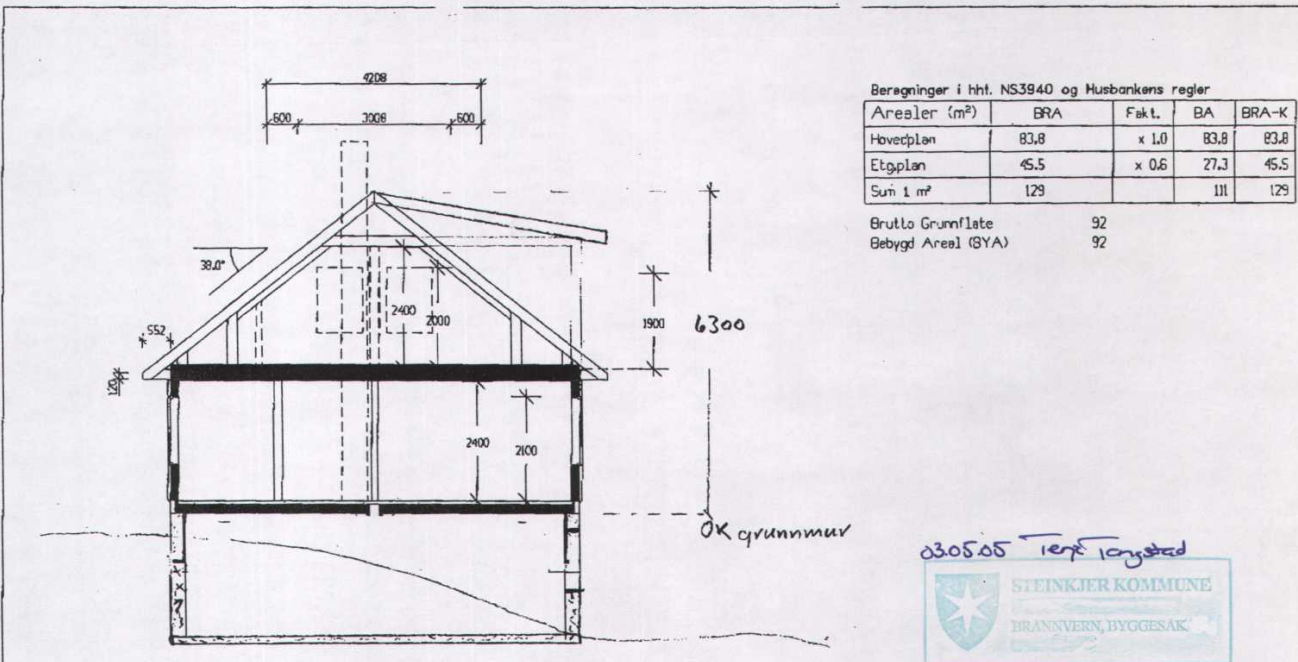
03.05.05 Torge Torgstøl



Lupin 2 variant MED SOKKEL

NSI Lønn sprosær.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|---|--|
| FASADE 4 | Tiltakshaver : | MAL 1 : 100 |
|  <i>Bolig Partner</i> | Byggeplass : Kundennr. : Gnr : Bnr : | Dato 15.01.03 Sign. JB Tegnings Nr. 731P - 508 |



Lupin 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver : John Egil Karlsen

MAL 1 : 100



Byggeplass : Gamle Figga

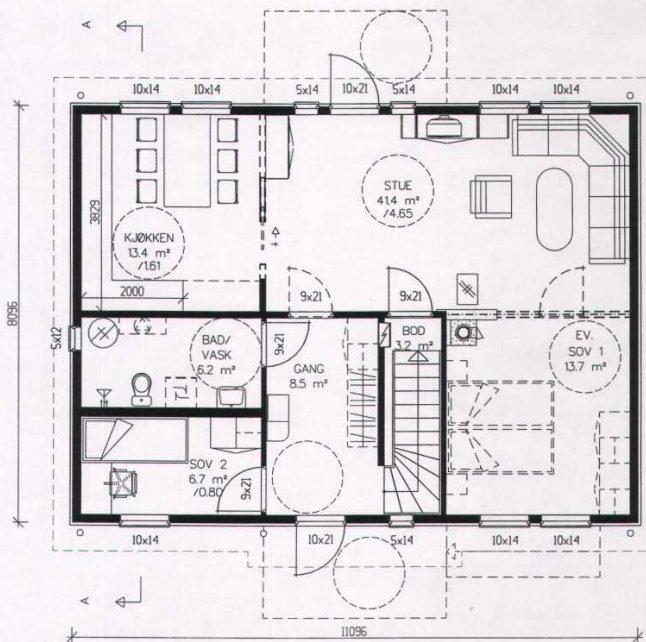
Kundenr.:

Gnr: 94

Bnr: 4

Dato 15.01.03 Sign. JØ

Tegnings Nr.
730P - 501



Lupin 2 variant

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN



Tiltakshaver :

MAL 1 : 100

Byggeplass :

Kundnr.:

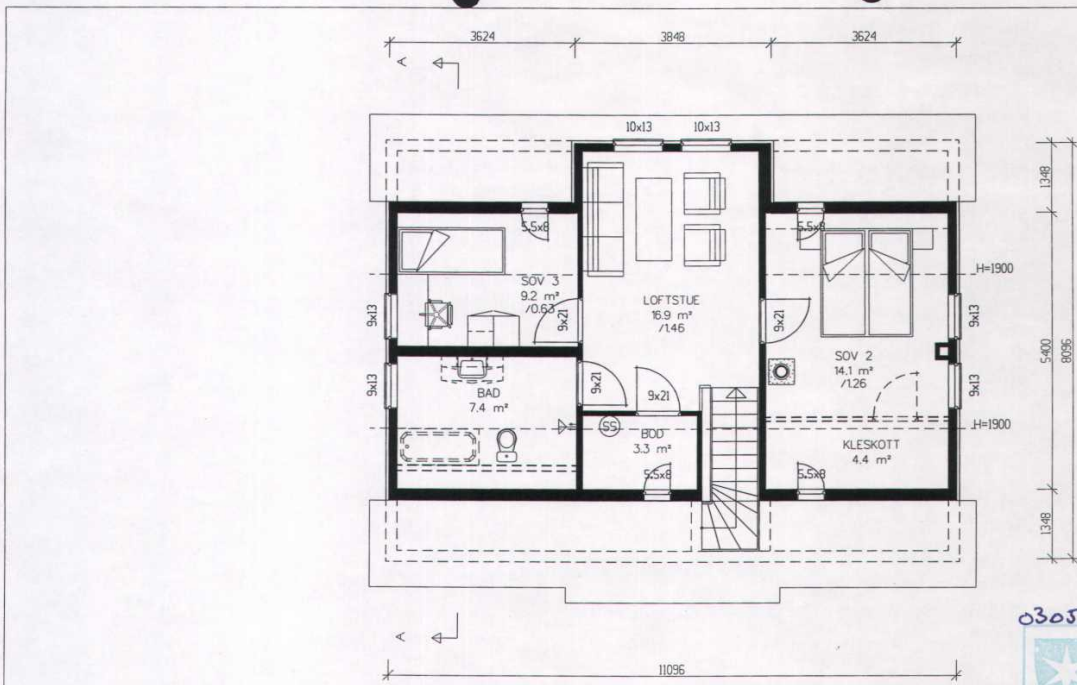
Dato 15.01.03 Sign. JØ

Gnr:

Tegnings Nr.

Bnr:

731P — 502



Lupin 2 variant

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN

Tiltakshaver :

MAL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

Dato 15.01.03 Sign. JØ

Gnr.:

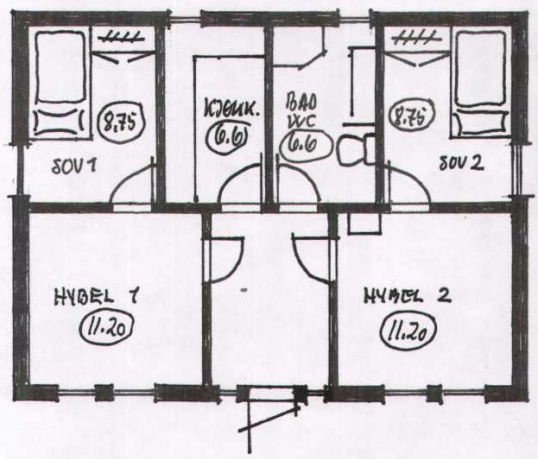
Tegnings Nr.

Bnr.:

731P — 503

8

FORSLAG LØSNING SØKNE



03.05.05 Terje Torgstad





Mindaugas Belevicius
Dalbygdvegen 33
7730 BEITSTAD

Vår ref.:
2025/798-14912/2025/KETVER2

Deres ref.:

Dato:
10.03.2025

Ferdigattest - Enebolig - Gamle Figga 21 - 96/4

Bygningsmyndigheten mottok den 26.01.2025 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Tomas Bygg og Service as for tiltak nevnt over. Søknaden er supplert med etterspurt dokumentasjon datert 24.02.2025.

Endringer i søknaden:

- Tomas Bygg og Service AS har erklært ansvar for hele tiltaket.
- Gjennomføringsplan datert 20.01.2025 legges til grunn for ferdigattest.

Bygningsmyndigheten har ingen innvendinger til bytte av ansvarlig søker samt ansvarsforhold.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til gitt tillatelse datert 03.05.2005.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for Enebolig som omsøkt.

Med hilsen

Simen Nygaard
enhetsleder

Ketil Verdal
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

BRANNVESENET MIDT IKS
Tomas Bygg og Service as

Seilmakergata 10

7725

STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 5006 | Gårdsnr. | 96 | Bruksnr. | 4 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Gamle Figga 21, 7712 STEINKJER | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------------------|
| Id | 50042018002 | |
| Navn | Kommunedelplan Sentrum | |
| Plantype | Kommunedelplan | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018 | |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf | |
| Delarealer | Delareal | 113 m ² |
| | KPHensynsonenavn | 1702347 |
| | KPDetaljering | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| Delarealer | Delareal | 892 m ² |
| | KPHensynsonenavn | 1702075 |
| | KPDetaljering | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 50041702075 |
| Navn | Nedre Figga |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 31.01.1984 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/108/1702075_best.pdf |

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 50041702347 |
| Navn | E6 Vist-Figga, med tilstøtende områder |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 13.09.2006 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/324/1702347_best.pdf |



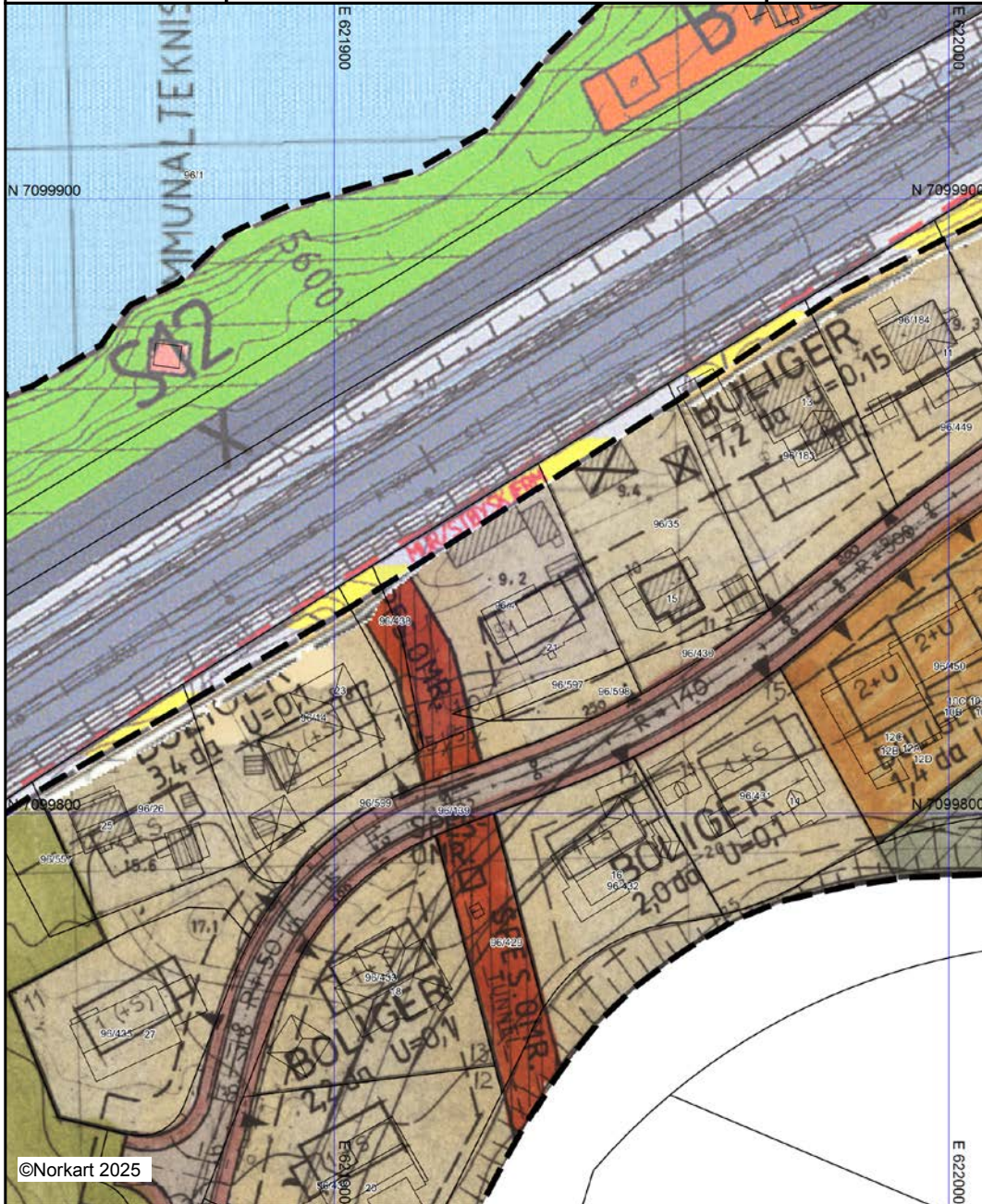
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/4
Adresse: Gamle Figga 21
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

Dato: 04.05.2010
Saksnr/Løpenr: 2010/160-12211/2010
Klassering: L12

REGULERINGSPLAN E6 VIST-FIGGA, MED TILSTØTENDE OMRÅDER. REGULERINGSBESTEMMELSER, SIST REV.29.04.10.

Bestemmelsene er endring av bestemmelser godkjent av kommunestyret 14.12.05 og 13.09.06.

Revisjon:

I hht. formannskapetets vedtak 29.04.10 (Gjelder pkt. 2.1 Byggeomr. næringsareal).

REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plantegningene med reguleringsgrense. Reguleringsplanen består av tegningene A1 - A3.

1. Generelt.

1.1 Planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål planen angir. Innen planområdet er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder - boliger, næringsvirksomhet, fritidsbebyggelse
- Offentlige trafikkområder - kjøreveg, gang-/sykkelveg, sideareal, jernbane, støyskjermer, støyvoller.
- Fellesområder – felles avkjørsler
- Friområder – friområde land, friområde sjø
- Spesialområder - frisiktsone, vegetasjonsbelte, kommunaltekniske områder, fornminne, private veiger, friluftsområder.
- Kombinerte områder – friområde/veg, boligområde/veg, friområde vatn/veg, friområde/jernbane, forretningsområde/veg, jernbane/ fellesavkjørsel, veg/ fellesavkjørsel, trafikk/ landbruk, trafikk/ friluftsområde.

1.2 Støyskjerming

Innen planområdet skal det etableres støyskjermingstiltak slik at det oppnås tilfredsstillende verdier i hht. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer. Dette gjelder både for bebyggelse innen og utenfor planområdet. Ekvivalentnivå for utendørs oppholdsareal ved bolig skal ikke overskride 55 dBden. For eksisterende boliger der skjermingstiltak for å oppnå dette nivå vil medføre vesentlige negative forhold vedrørende estetikk, manglende utsikt eller annet, kan det på grunnlag av helhetlige

vurderinger aksepteres ekvivalentnivå for boliger på inntil 60 dBden. Grense for ekvivalent innenivå for boliger på 30 dBden i hht. NS 8175 klasse C skal ikke overskrides. Plassering av støyskjermingstiltak er vist på plankartet.

De eiendommer hvor utendørs ekvivalent støynivå kan ligge mellom 55 og 60 dBA er følgende: gnr/bnr 15/1, 15/2,3, 17/7, 17/1, 18/31/, 18/1 f6, 18/1 f4, 18/65, 95/7, 95/57, 95/20, 96/32, 96/3, 96/428, 96/488, 96/19 og 96/208.

Nødvendige skjermingstiltak skal gis en tiltalende utforming, med krav til estetisk tilfredsstillende løsninger på linje med krav til bebyggelsen. Skjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med veganlegg.

1.3 Kulturminner.

Før iverksettingen av tiltak knyttet til bygging av ny E6 mellom Figga og Vist (mellom profil -600 og profil 1300) skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet (dette gjelder følgende ID-nr.: 94174, 94496, 94499, 94500, 94504, 94505, 94728, 94729, 94735, 94740, 94743, 94751, 94752, 94717-2, 94717-3, 94717-4, 94717-5, 94717-6, 94717-8, 94868). Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

2. Byggeområder.

2.1 Byggeområder, boligareal

Gjelder områdene B1-B5 og B7.

Det tillates ikke økning i antall boligenheter i boligområdene. Unntatt herfra er: Innen område B7, gnr 96/44 kan det bygges 1 bolig. Innen B3 kan det på ubebygde boligtomter mot nordøst bygges 1 ny bolig.

Maks tomteutnytting for enkelttomt skal ikke overstige 30%. Evt. nybygg/ tilbygg/ gjenoppbygging skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. utforming, høyder, takvinkel og materialbruk. Takoppbygg/ ark kan tillates for inntil 1/3 av takflatas lengde.

Garasje kan oppføres frittstående eller som en del av bolighuset. Garasje skal ikke ha større bebygd areal enn 40 m². Maks gesimshøyde 2,7 m. Minimumsavstand fra regulert veg til portvegg er 5 m, til annen vegg 2 m. Garasje skal underordnes bolighuset mht. bygningsvolum og plassering, og tilpasses bolighuset mht. materialer og fargebruk.

2.1 Byggeområder, næringsareal.

Område B6 kan nyttes til forretningsvirksomhet for detaljhandel og plasskrevende vareslag, samt mindre serviceforetak og verksted. Virksomheten skal være av en slik art og omfang at den ikke medfører vesentlig ulempe for omliggende boliger. Maksimum tillatt bruksareal er BRA=60%, inklusiv parkering. Maksimum tillatt bruksareal eksklusiv parkering er BRA=30%. Bebyggelsen skal ha flatt eller tilnærma flatt tak. Maksimum tillatt gesimshøyde og totalhøyde er 7,0 m.

Område B8 (gnr. 96/43) skal nyttes til bensinstasjon med tilhørende service- og forretningsvirksomhet. Maksimum tomteutnytting settes til TU=30%. Maksimum tillatt gesimshøyde og totalhøyde settes til 7 m. Virksomheten skal ikke medføre vesentlige ulemper for bomiljøet i de nærmeste omgivelser.

Bebyggelsens utforming og materialbruk skal gis en god estetisk løsning, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng).

2.2 *Byggeområde, naust. Område B9 og B10*

Planen omfatter eksisterende naust sør for Figga. Evt. nybygg/ tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Det tillates adkomst via områdene T/F7, T/F8 og F7. Maks tomteutnytting for omr. B 10 = 100%, maks tomteutnytting for B 9 = 70%.

2.3 *Tomteopparbeidelse.*

Innen tomtene må det avsettes nødvendig parkerings- og manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører.

Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikalt formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes dersom det ikke foreligger grunn til det.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

2.4 *Parkeringsdekning, byggeområder.*

For ulike arealformål settes følgende minimumskrav til parkeringsdekning:

Forretning, service og kontor: 1 plass pr 50 m2 bruksareal.
Industri, lager, verksted: 1 plass pr. 100 m2 bruksareal.
Boliger: 2 plasser pr boligenhet, herav 1 plass i garasje.

For annen virksomhet vises til kommunens vedtekt til § 69.3. Parkeringsdekning kan frikjøpes i hht. kommunens vedtekt til § 69.4.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 *Vegareal, gang/sykkelveg, jernbaneareal, annet vegareal.*

T1 er kjøreveger, T2 er sideareal for rekkverk, støyskjermer og skråninger, T3 er jernbanens areal og T4 er gang-, sykkelveger.

T5 er kombinert gang-/sykkelveg og adkomstveg..

T6 er kjøreveg med brede vegskuldre for gang-/sykkeltrafikken.

Innen område T11 skal det bygges parkeringsplass for brukere av strandsonen.

Innen område T12 skal det bygges kommunal pumpestasjon.

I områder med nærføring mellom jernbane og veganlegg (ca. profil 2850-3200 og ca profil 4600-5800) skal det gjennomføres tilstrekkelige sikringstiltak som hindrer ferdsel inn på jernbane og sikrer trafikanter langs veganlegget. Plan for tiltak skal forelegges Jernbaneverket til godkjenning. Tiltakene skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Rasteplass skal i nødvendig utstrekning sikres med gjerde mot jernbanen. Plan for tiltaket skal forelegges Jernbaneverket til godkjenning.

Bratte skrenter og stup som oppstår som følge av utbyggingstiltaket skal gis tilstrekkelig sikring. Sikringstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingstiltaket.

Veggrunn som ikke nyttes til baner eller plasser for ferdsel skal opparbeides grøntmessig, og ferdigstilles samtidig med selve veg-/ gateanlegget. I Vist-krysset skal det legges vekt på avbøtende tiltak som demper landskapsinngrepet. Dette skal innarbeides i byggeplanen for anlegget.

Det tillates ikke andre tilknytninger til E6, riks- og fylkesveger enn de som planen angir. Til kommunale veger kan det etableres avkjørslers ut over det som plankartet viser. Avkjørslers til kommunale veger skal godkjennes av kommunen med hjemmel i vegloven. Statens/ kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørslers.

4. Friområder

4.1 Friområder

F1, F4 og F5 er areal for atkomst til strandsonen.
F5 har max stigning 8%.

5. Spesialområder

5.1 Frisiktsoner

Omfatter områdene S15 og S16.
Innen de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.

5.2 Vegetasjonsbelte

S8 og S9 er vegetasjonsbelte mellom E6 og lokalveg.
S11 er vegetasjonsbelte mellom gangveg og boliggate.

Vegetasjonsbelte skal etableres samtidig med utbygging av veganlegget.

5.3 Kommunaltekniske anlegg

S12 og S17 er områder for drift av kommunaltekniske anlegg.

5.4 Private veger

S1 er privat veg for eiendommen 17/1,2,6

S2 er privat veg for eiendommen 17/1,2,6

S3 er privat veg for eiendommen 17/1,2,6

S5 er privat veg for eiendommen 17/12

S6 er privat veg for eiendommene 18/1, 18/27 og 18/67.

S10 er privat veg for eiendommen 95/7

S18 er parkering for hytteeiendommer og naust.

S19 og S20 er privat veg (avlingsveg) for eiendommen 15/2,3.

5.5 *Kulturminner*

I bevaringsområde S7, S21 og S22 er det registrert automatisk fredet kulturminne i form av en gravrøys. Kulturminnene er automatisk fredet i hht. Lov om kulturminner (KML), lov nr 50 av 9. juni 1978, §3. For å ivareta hensikten med KML §§ 3 og 6 reguleres området til spesialområde – bevaring. Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. For øvrig henvises til Kulturminnelovens bestemmelser, spesielt § 3.1 og § 8. Før iverksetting av tiltak ved spesialområde – fornminne S7, S21 og S22 skal gravminnene og spesialområdene sikres slik at kulturminnene ikke blir påført skade i forbindelse med anleggsarbeidet. Området skal sikres i samråd med Nord-Trøndelag fylkeskommune.

5.6 *Friluftsområder*

FL1 er friluftsområde i tilknytning til hytteområde mellom E6 og jernbane.

FL2-5 er friluftsområder i strandsonen. Det tillates etablert stier innen områdene.

6. Kombinerte områder.

6.1 *Boligområde/vegområde*

Område T/B1.

Området skal brukes i forbindelse med oppsetting av mur og støyskjerm mellom framtidig lokalveg og boliger.

Område T/B2.

Innen planen er tatt med tomteareal i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre støttemur og støyskjermingstiltak, samt areal som kan tillegges tomtene. Mht. maksimal utnyttning og byggelinjer mv. vises til reguleringsplan for Nedre Figga.

Område T/B4.

Området skal brukes til støyvoll mellom E6 og bolig.

Ved anleggets avslutning skal arealene gis tomtemessig opparbeidelse og inngå i tilgrensende boligtomter.

6.2 *Forretningsområde/veg*

Gjelder området T/B3.

Området kan brukes under bygging av støyskjerm. Ved anleggets avslutning skal arealet være opparbeidet med tilsvarende standard som før anleggsstart.

6.3 *Friområde/Trafikkområde.*

Områdene T/F1, T/F2, og T/F4.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst vegområde og under er det adkomst til strandsonen.

Kulvert i T/F1 har dimensjon 4,5 meter (bredde) x 3 meter, (høyde).

Kulvert i T/F2 har dimensjon 3 meter (bredde) x 2,5 meter, (høyde).

Kulvert i T/F4 har dimensjon 3 meter (bredde) x 3 meter (høyde).

Områdene T/F3, T/F5 og T/F16.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst jernbane og under er det adkomst til strandsonen.

Kulvert i T/F5 har dimensjon 3 meter (bredde) x 3 meter (høyde).

Kulvert T/F3 er eksisterende undergang.

Dimensjon for kulvert T/F16 fastsettes gjennom byggeplanen.

Områdene T/F7-13 og T/F15.

Områdene kan brukes til trafikkformål under anleggsarbeidet. Ved anleggets avslutning skal arealet være opparbeidet som friområder.

6.4 *Friområde vann/Kjøreveg*

Områdene T/F13-14.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst vegområde, bru, og under bruene friområde i vann. Området kan brukes under anleggsarbeidet

6.5 *Friområde vann/Jernbane*

Gjelder området T/F6.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst jernbaneområde, bru, og under bruene friområde i vann.

6.6 *Kjøreveg/Fellesavkjørsel*

Gjelder området T/FA1.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst kjøreveg og under fellesavkjørsel.

Kulvert i T/FA1 har dimensjon 5,5m (bredde) x 4,75 m (høyde).

6.7 *Jernbane/ Fellesavkjørsel.*

Gjelder områdene T/FA2 og T/FA3.

Områdene er regulert i to plan. Øverst jernbane og under er T/FA2 fellesavkjørsel og T/FA3 felles gangveg. Dimensjoner fastsettes gjennom byggeplan.

6.8 *Trafikk/ landbruk.*

Gjelder områdene T/L1 – T/L6.

Områdene kan nyttes til trafikkformål ved gjennomføring av veganlegg, og tilbakeføres til landbruk når anlegget er ferdig. Områder T/L1 – T/L4 er slake fyllinger som skal ha maksimum stigning 1:7.

6.9 *Trafikk/friluftsområde.*

Område T/FL1 kan nyttes til trafikkformål i forbindelse med gjennomføring av veg/ jernbaneanlegg. Byggeplan skal forelegges Jernbaneverket til godkjenning. Området går over til friluftsområde når anlegget er ferdig, med sti og beplanta skråning. Området skal i nødvendig grad sikres mot jernbanen.

7. Landbruksområder

Områdene L2, L5-L10.

Områdene skal brukes til jord- og skogbruksdrift.

8. Fellesområder.

8.1 *Fellesavkjørsler*

FA1 er fellesavkjørsel for eiendommene 17/4, 17/5, 17/9, 17/11, 17/14, 17/18, og for hytteeiendommer og atkomst til landbruksareal.

FA2 er fellesavkjørsel for eiendommene 17/5, 17/18 og atkomst til landbruksareal.

FA3 er fellesavkjørsel for hytteeiendommer og atkomst til landbruksareal.

FA4 er fellesavkjørsel for eiendommene 18/10 og 18/20.

FA5 er fellesavkjørsel for eiendommene 17/4, 17/9, 17/11, 17/14 og atkomst til landbruksareal.

FA6 er felles gangatkomst for hytteeiendommer.

FA7 er fellesavkjørsel for eiendommene 96/190 og 96/509.

9. Kommunaltekniske anlegg.

Traseendring og ombygging kan ikke skje uten kommunal godkjenning.

Retningslinjer til planen:

Næringsdrivende som blir berørt av ny E6 skal hensyntas med skilting langs ny E6.

I forbindelse med tomteopparbeidelse innen byggeområder bør eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.



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. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Gamle Figga 21
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre