



aktiv.

Nedre Rishalla 1, 7716 STEINKJER

**Meget tiltalende og godt
vedlikeholdt enebolig. 5 sov og 2
bad | Garasje m/hobbyrom**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Mette Almlid
Erling Almlid

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 206/273 kvm
Tomtstr.: 1045.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1708250076

- 5 sov og 2 bad - Garasje m/hobbyrom - Drivhus

Velkommen til Nedre Rishalla 1 - Meget tiltalende og godt vedlikeholdt enebolig

Innholdsrik og romslig bolig med bla 5 soverom og 2 bad. Nylig utvidet veranda, bygd på garasje og etablert drivhus. Boligen er vesentlig oppgradert de siste år. Stort sett alle vinduer skiftet i tidsrommet 2008 -2015, bygd vinterhage i 2015, tilbygg og nytt vaskerom i 2004, lagt inn stålrør i pipe i 2017, bad hovedetg, i 2010, bad i sokkeletg. pusset opp i 2018, nytt kjøkken i 2008.

Barnevennlig og rolig område på Byafossen.

Fra eiendommen har man kort gangavstand til nybygd barneskole og barnehage, ballbinge (like ved) og et flott idrettsanlegg et steinkast unna, sommer som vinter.

Fra boligen har man også nærhet til fine turstier, blant annet til Geilvollhalla som er tilgjengelig like bak huset.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	86
Andre vedlegg	88
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 53 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 273 m²

TBA: 112 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Gang, 3 soverom, bad og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 90 m² Entré, kjøkken, stue, vaskerom og bad

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

3. etasje

BRA-i: 41 m² 2 Soverom og Gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

77 m² Terrasse- og balkongareal

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Drivhus

TBA fordelt på etasje
1. etasje
9 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 42 m² Bod og garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Endringer mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse. Endringer fra s- rom til p- rom, søknadspliktig. Dette som kjølerom i 1. etasje. Ingen tegninger av loftet.

Drivhus: Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1045.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 045 kvm.

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende med flate partier. Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad. Videre info. kan hentes fra dette.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen. Ca. 3,5 km. til Steinkjer

sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Byafossen barnehage (0-5 år)

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Skoler:

Byafossen skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Helgesvegen, Linje 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel og et loft. Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak med saltakform, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert dusjdør og takdusjpakke på bad oppe, 2022. Montert veggbrakett for hånddusj på bad nede, 2022. Satt inn ny varmtvannsbereder, 2024.

Arbeid utført av: Steinkjer bad og våtrom

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En sprukket stein i vedovn. Ny stein medfølger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ett tilfelle av mus i etasjeskille i 2022, skadedyrfirma ordna opp og tettet utvendig. Siden har det ikke vært noen tilfeller innendørs.

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:

Garasje: montert elbilladder, nye stikkontakter og montert utelys. 2023 Montering av komplett elanlegg i nybygd bod bak garasje, og elanlegg drivhus. 2023.

Bolig: Montering av nytt elanlegg begge soverom loft, 2022. Ny sikringskurs til garasje, 2 stikkontakter stue sokkel, ny dimmer gang sokkel, bytte/montasje 5 stikkontakter fra ujordet til jordet utførelse på kontor. 2023 Har samsvarserklæring på alt utført i vårt eie, og en del fra tidligere eier. Usikker på om det er komplett.

Arbeid utført av: Eltec

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Opplyst av tidligere eier, utført av NTE 21/3-2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee Home ladestasjon (32A)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygd om taksperrer og satt inn større garasjeport (levert og montert av Norpol), og dør inn til garasje. 2022. Trapp og plattning ved inngangsparti oppført med egeninnsats. 2022 Drivhus oppført med egeninnsats. 2023 Bordkledning på deler av vegg mot sør byttet på egeninnsats. 2023 Tilbygg garasje oppført med egeninnsats. 2023 Ny del veranda, og bytte av gulv og rekkverk på gamle del, samt mur under veranda oppført med egeninnsats. 2024

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd om taksperrer og satt inn større garasjeport (levert og montert av Norpol), og dør inn til garasje. Drivhus oppført med egeninnsats. Tilbygg garasje oppført med egeninnsats. Trapp og platting ved inngangsparti oppført med egeninnsats. Ny del veranda, og bytte av gulv og rekkverk på gamle del, samt mur under veranda oppført med egeninnsats.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mangler å sende inn skjema: "Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt".

Innhold

Loft: 2 soverom og gang

1. Etasje: Entré, kjøkken, stue, vaskerom, bad og innglasset balkong

Sokkel: Gang, 3 soverom, bad og 2 boder

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er teknet med takstein fra byggeåret.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mose på tekking på nordøst og naturlige forvittringer. Noe slitasjer i vindskier.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vask og rens

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Integrerte stigetrinn til pipe. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bulk/skjevhet i renner mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygd år. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Innlagt lekt i nedre del mellom spikerslag, virker og tette noe for lufting. Stedvis oppsprekninger. Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater. Opplyst lokalt skiftet noe kledning i gavl grunnet råte.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Løpende vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Varmtakskonstruksjon oppført med A-takstoler med innredet loft. Luker i knevegger. Lite kryploft over tilbygget oppført med sperrer, adkomst via luke i himling på vaskerom og luke i knevegg på loftet. Takkonstruksjonen er i all hovedsak en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Manglende klem på diffusjonssperre ved gjennomføring av ventilasjon/ overganger. kan medføre kondensering.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser/ lokal utbedring.

Vinduer - 2:

Vindu med 2-lags isolerglass i kjellerbod, et soverom i sokkel og på loftsgang fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Vindu mot hovedinngang ligger tett ned mot platting/ terreng og er utsatt for økt slitasje som følge av dette. Alderslitasjer og avskallinger.

Konsekvens/tiltak:
Løpende vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Innvendig bruk av utforede vegger.

Gulv er tildekket av parkett mm.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

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

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 11 %. Dette betraktes som tørt trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. Via påboret hull under trapp er det reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing. Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet. Svake til middels utslag ved fuktsøk på boden, økende på belegget ved døren. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Løpende observasjoner

1. ETASJE > VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Langsgående sprekk over flere fliser. Sokkelflis i skap rundt bereder er synlig festet direkte på sponplater, ikke dødt materiale og kan medføre løse fliser. Ukjent utførelse på membran ihht oppbrett. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Jevnlig rens av sluk. Løpende observasjoner av nevnte forhold, vannsøl ut på gulv må unngås

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

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Løpende observasjoner.

1. ETASJE > BAD: Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ikke tett rundt vann og avløp inn i vegg fra servant. Ikke tett med silikon under veggplater mot bunnlisten. Antydning til overflateslipp på nedre del av veggplater i dusj.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring. Montasje av dusjkabinett om mulig

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk, pålagt bunnlist i overgang mot dusj mellom vegg og glassbyggerstein. Oppbrett av belegg ved terskel. Motfall på gulv inn mot terskel.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning. Montasje av dusjkabinett om mulig.

SOKKEL > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Usikkert om SealingBag er montert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen synlige tegn til lekkasjer. Jevnlig kontroll/ oppfølging.

Vannledninger:

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem. Fordelerskap er plassert i sokkel. Strekk med kobberrør.

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

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Ikke tilstrekkelig sprutdeksel i fordelerskap. Mangler tettemuffer i enkelte avslutninger på rør i rør system.

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Montere sprutdeksel som dekker hele skapåpningen.

Tette tilstrekkelig i ender av forrør til rør i rør. Enkelte strekk fra byggeåret, alder på 39 år. løpende observasjoner anbefales, Ingen tegn til funksjonsvikt ved befarig.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Opplyst skiftet en del avløp ved tiltak på våtrom i 2010 og 2018.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson

Varmesentral:

Luft til luft varmepumpe etablert i trappeløp mot sokkel

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i et skap, denne rommer 194 liter og er fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det opplyses og være utført tiltak på deler av drenering i 2003, dette opplyst i tidligere egenerklæring fra siste salg.

Følgende er opplyst: Drenering ved overside av hus fra trapp og til nabogarasje utbedret. Utført som egeninnsats. Drenering i all hovedsak fra byggeåret. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon foreligger, ukjent omfang på tiltak i 2003. Reg. utslag ved fuktsøk på gulv i bod i sokkel.

Konsekvens/tiltak:

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

Forstøtningsmurer:

Stabelsteinsmur under altan. Støttemur i hage mot naboeiendom.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Sprekk i mur mot naboeiendom.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

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

Rekkverk av trevirke. Altan er utvidet i senere tid, fundamentert på pilarer og jordspyd. Ikke helt slutført med rekkverk. Skiftet terrassegulv på opprinnelige bjelker, samt montert nytt rekkverk iforbindelse med utvidelse av altanen. Vinterhage ut fra stue, etablert mot altan. Denne er opplyst fra 2015 ihht. tidligere eiers opplysning. Bod under deler av altan, takplater under bjelker som tekking. Adkomst via en plassbygd dør. Boden har et BRA-e på 14 m2. Plassbygd trapp til hovedinngang med repo av terrassebord. Skiftet terrassegulv og montert nytt rekkverk.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter. Vinterhage og bod under altan kan ikke betegnes som helt tette, noe fukt/ vann inn må kunne påregnes. Eldre terrassegulv på platting foran sokkel.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp. Glass i deler av rekkverk.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Deler av trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- Bad i sokkel pusset opp i 2018.
- Bad i 1. etasje pusset opp i 2010.
- Kjøkken fra 2008.
- Tilbygg fra 2004.
- Innvendig vedlikehold av overflater.
- Skiftet flere vinduer i perioden 2015-17.
- Utvidet altan i 2024, samt vedlikehold av eldre altan.
- Vinterhage fra 2015.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og ved siste salg i 2022 og er ikke nærmere undersøkt.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

27199352

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

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

Siste feiing: 25.05.21 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 15.03.22

Neste tilsyn: 2027. Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 27 319

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 845 210

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 380 838

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 19 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/187/19:

01.07.1986 - Dokumentnr: 5694 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen samt eiere av nabotomter til å legge div. ledn. over tomten.

31.03.2025 - Dokumentnr: 355461 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

21.03.1986 - Dokumentnr: 2328 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:187 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 23751 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:187 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1532309 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:187 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Byggesøknad for garasje er godkjent, selger opplyser om at det ikke er sendt inn skjema for slutføring av garasje.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 517 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 519 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger og overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 000 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 700

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

Oppdragsansvarlig

Georg Høin

Eiendomsmegler

georg.hoin@aktiv.no

Tlf: 990 00 004

Ansvarlig megler

Georg Høin

Eiendomsmegler

georg.hoin@aktiv.no

Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

28.05.2025

























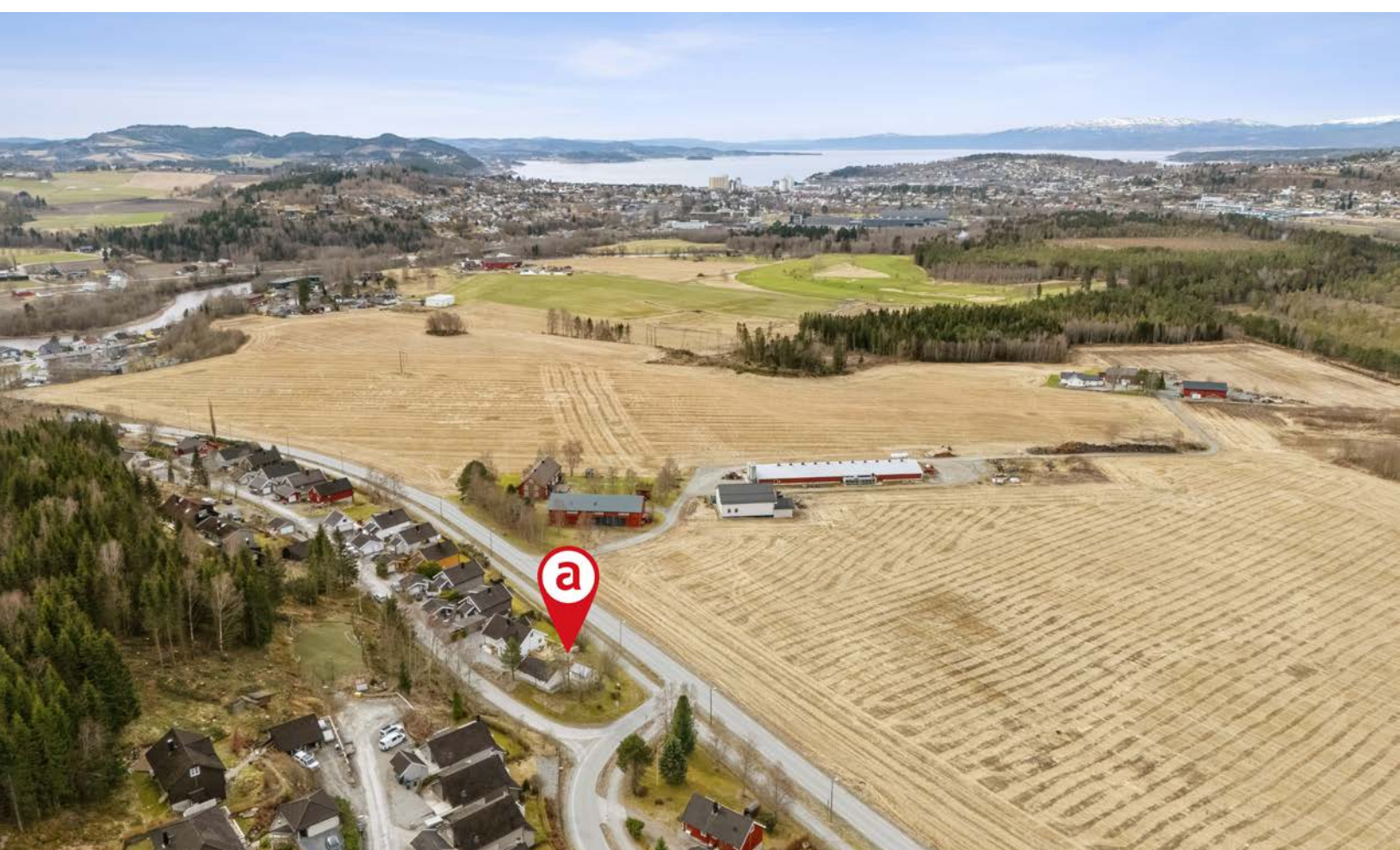




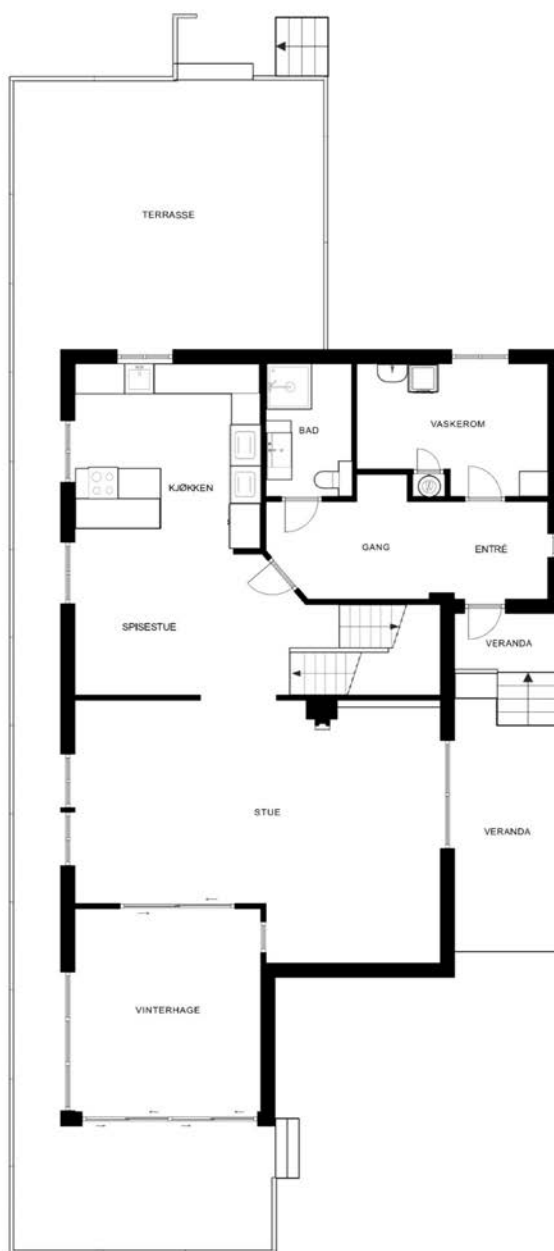








Plantegning

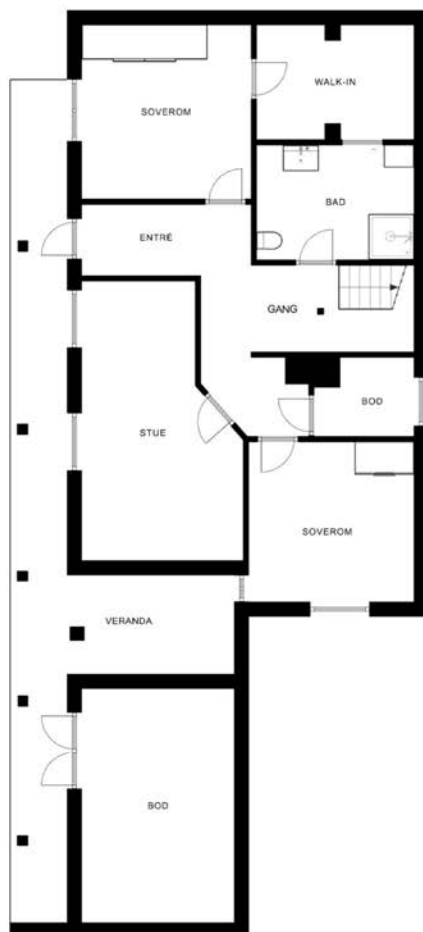


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

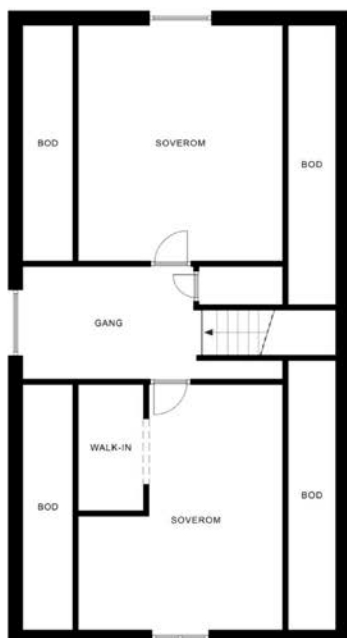


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Rishalla 1, 7716 STEINKJER

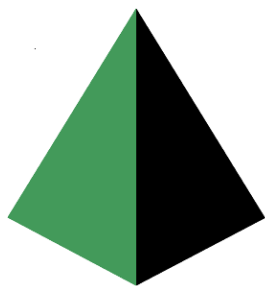


STEINKJER kommune



gnr. 187, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 206 m²



TAKST

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

Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 20346-1555

Referansenummer: GM7568

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel og et loft.
Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretak med saltakform, teknet med takstein.

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

- Bad i sokkel pusset opp i 2018.
- Bad i 1. etasje pusset opp i 2010.
- Kjøkken fra 2008.
- Tilbygg fra 2004.
- Innvendig vedlikehold av overflater.
- Skiftet flere vinduer i perioden 2015-17.
- Utvidet altan i 2024, samt vedlikehold av eldre altan.
- Vinterhage fra 2015.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og ved siste salg i 2022 og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Endringer mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse.

Endringer fra s- rom til p- rom, søknadspliktig. Dette som kjølerom i 1. etasje.

Ingen tegninger av loftet.

Drivhus

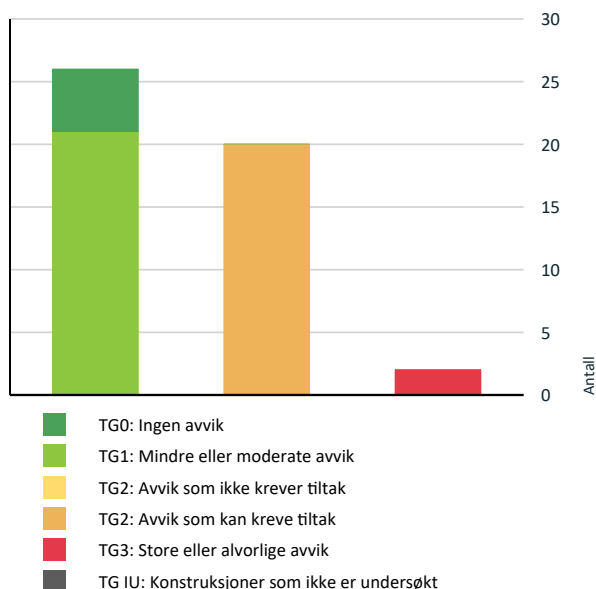
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

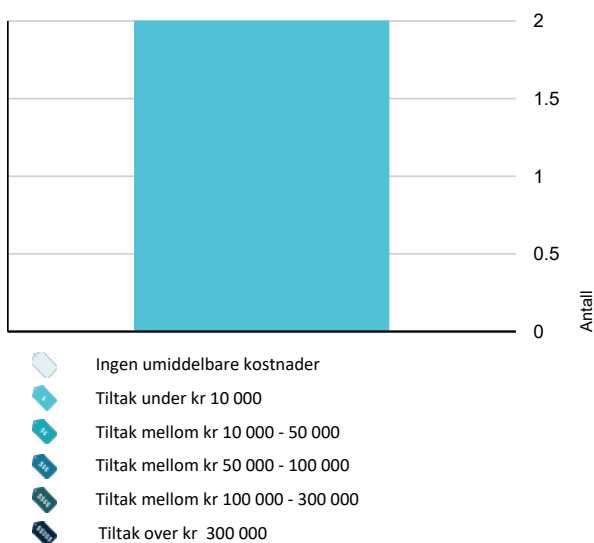
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

1986

Kommentar

Infoland. no

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2004

Tilbygg

Tilbygg fra 2004 ihht. tidligere salg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein fra byggeåret.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Mose på tekking på nordøst og naturlige forvittringer.

Noe slitasjer i vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

Vask og rens.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Integrerte stige-trinn til pipe.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bulk/skjevheter i renner mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

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

Normal vedlikehold må løpende påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygd år.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innlagt lekt i nedre del mellom spikerslag, virker og tette noe for lufting.

Stedvis oppsprekninger.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Opplyst lokalt skiftet noe kledning i gavl grunnet råte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Løpende vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Varmtakskonstruksjon oppført med A-takstoler med innredet loft.

Luker i knevegger.

Lite kryploft over tilbygget oppført med sperrer, adkomst via luke i himling på vaskerom og luke i knevegg på loftet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende klem på diffusjonssperre ved gjennomføring av ventilasjon/ overganger. kan medføre kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser/ lokal utbedring.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3 og 2- lags isolerglass stemplet 2008- 2015- 2017.

TG 2 Vinduer - 2

Vindu med 2- lags isolerglass i kjellerbod, et soverom i sokkel og på loftsgang fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu mot hovedinngang ligger tett ned mot platting/ terreng og er utsatt for økt slitasje som følge av dette.

Aldersslitasjer og avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra 2004, døren har integrert 2- lags glass og kodelås.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning i sokkel.

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2015.

Balkongdør i sokkel trenger noe vedlikehold.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverk av trevirke.

Tilstandsrapport

Altan er utvidet i senere tid, fundamentert på pilarer og jordspyd. Ikke helt slutført med rekkverk. Skiftet terrassegulv på opprinnelige bjelker, samt montert nytt rekkverk iforbindelse med utvidelse av altanen. Vinterhage ut fra stue, etablert mot altan. Denne er opplyst fra 2015 ihht. tidligere eiers opplysning.

Bod under deler av altan, takplater under bjelker som tekking. Adkomst via en plassbygd dør. Boden har et BRA-e på 14 m².

Plassbygd trapp til hovedinngang med repo av terrassebord. Skiftet terrassegulv og montert nytt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Vinterhage og bod under altan kan ikke betegnes som helt tette, noe fukt/ vann inn må kunne påregnes. Eldre terrassegulv på platting foran sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv: Teppegulv, beleg, laminat, flis og parkett.

Vegger: Malt panel, malt strie, strie, våtromsplater, MDF- plater, flis og panel.

Himlinger: Malt panel, panel og MDF- panel.

Løpende vedlikeholdte overflater med maling etter siste overtakelse. Nye gulv på loft, samt et soverom i sokkel.

Overflater fremstår godt vedlikeholdt.

Normale brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

Sprekk i parkettgulv i sokkel.

Bom i gulvflis i entre.

Løst beleg i bod.

2 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt overkant 15 mm på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

2 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe. Dels upusset på loftet.
Sotluke er plassert i sokkel.
Boligen har installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Sprekk i stein i ovn, opplyst ny stein følger med.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendig bruk av utforede vegger.
Gulv er tildekket av parkett mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 11 %.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Via påboret hull under trapp er det reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på boden, økende på belegget ved døren.

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

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner.

TG 1 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygget med tilkomst via utvendig luke.
Kryp kjelleren har 1. kammer.
Stubbloft av asfaltplater.

Kryp kjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.
Kryp kjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Tørt, ingen unormale forhold og bemerke.
Jevnlig oppfølging anbefales som en fast rutine.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Glass i deler av rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Deler av trapp mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendige dører i hvit utførelse med profiler.
Videre er det furudører, også i malt utførelse.
Skyvedør til et bad.

Enkelte dører trenger mindre justering.
Antydning til folieslipp på nedre del av dør til bad i sokkel.
Liten skade i nedre del av dør med glass mot kjøkken fra entre.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i 1. etasje opplyst fra 2004.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis/ MDF- plater og himling har panel.
Innredet med uttak til vaskemaskin, utslagsvask, skap og bereder.
Mekanisk avtrekk, tilluft er opplyst ordnet etter befaring.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og MDF.
MDF er ikke fuktbestandig og ikke anbefalt til bruk i våtrom, platene er montert et stykke fra vask etc.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Langsgående sprekk over flere fliser.
Sokkelflis i skap rundt bereder er synlig festet direkte på sponplater, ikke dødt materiale og kan medføre løse fliser. Ukjent utførelse på membran iht. oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rens av sluk.
Løpende observasjoner av nevnte forhold, vannsøl ut på gulv må unngås.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Løpende observasjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Løst avtrekksrør inn på lyre i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er opplyst pusset opp i 2010, eldre vannrør synlig til servant.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med belegget med oppbrett, vegger har våtromsplater og himling har MDF-plater med spotter.
Innredet med et vegghegt wc, servantinnredning og dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdør.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tettet rundt vann og avløp inn i vegg fra servant.
Ikke tettet med silikon under veggplater mot bunnen.
Antydning til overflateslipp på nedre del av veggplater i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring.
Montasje av dusjkabinett om mulig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk, pålagt bunnlist i overgang mot dusj mellom vegg og glassbyggerstein.

Oppbrett av belegg ved terskel.

Motfall på gulv inn mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

Montasje av dusjkabinett om mulig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Alder på ca. 15 år er oppnådd.

Ingen synlige skader registrert ved befaring.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett.

Sisterne plassert i en kasse bygd på utsiden av vegg, åpninger ved gulv som ivarater evt. lekkasjevann som må gjøres synlig.

Viktig at det er tette løsninger i kassen, dette er ikke mulig og kontrollere.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hull mot vaskerom gir tilgang inn mot badet, videre er det forsøkt boret mot badet. Sokkelflis bak veggplater i dette området og ikke tilgang helt inn mot badets bakside.

SOKKEL > BAD

Generell

Badet i sokkel er opplyst fra 2018.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med belegg med oppbrett, vegger har våtromsplater og himling har MDF- panel med spotter.

Tilstandsrapport

Innredet med et vegghengt wc, servantinnredning og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Noe glippe mellom plater i nedre del av skjøt i dusj. Må holdes under oppsikt.

SOKKEL > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

SOKKEL > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

SOKKEL > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Usikkert om SealingBag er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen synlige tegn til lekkasjer.

Jevnlig kontroll/ oppfølging.

SOKKEL > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

SOKKEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 2008.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass for et kjøleskap med fryser.
Integrerte hvitevarer forøvrig.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Normale bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over noe tid.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert i sokkel.
Strekk med kobberør.
Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke tilstrekkelig sprutdeksel i fordelerskap.
Mangler tettemuffer i enkelte avslutninger på rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Montere sprutdeksel som dekker hele skapåpningen.
Tette tilstrekkelig i ender av forrør til rør i rør.

Enkelte strekk fra byggeåret, alder på 39 år. Løpende observasjoner anbefales, Ingen tegn til funksjonsvikt ved befarung.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerk om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst skiftet en del avløp ved tiltak på våtrom i 2010 og 2018.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe etablert i trappeløp mot sokkel.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i et skap, denne rommer 194 liter og er fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Generell kommentar

Foreligger rapport fra 2022, avvik lukket i denne.

Arbeide som er utført etter 2022 er med samsvarserklæringer.

TG1 settes som følge av nevnte forhold.

Til orientering: Selv om kontroll er utført innenfor de siste 5 år, og avvik er lukket må anlegg med denne alder påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses og være utført tiltak på deler av drenering i 2003, dette opplyst i tidligere egenerklæring fra siste salg. Følgende er opplyst: Drenering ved overside av hus fra trapp og til nabogarasje utbedret. Utført som egeninnsats.

Drenering i all hovedsak fra byggeåret.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon foreligger, ukjent omfang på tiltak i 2003.
Reg. utslag ved fuktsøk på gulv i bod i sokkel.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset.
Innvendig hovedsakelig skjult bak utføring, samt utvendig tildekket av terreng. Begrenser kontrollmuligheten.

Ventiler tett ned mot terreng, justering rundt disse anbefales. fare for overvann/ snøsmelting som kan trekke inn via disse.

Forstøtningsmurer

Stabelsteinsmur under altan.
Støttemur i hage mot naboeiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i mur mot naboeiendom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende med flate partier.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad. Videre info. kan hentes fra dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at drivhuset ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Drivhus bygd som egeninnsats ved garasje, opplyst satt opp i 2023.
Det er en del gjenbruk av eldre materialer.

Ikke nærmere beskrevet.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Opplyst i tidligere prospekt.

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Ved boligen ligger også en garasje med en tilbygd bod i bakre del.

Garasjen har grovstøpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Adkomst via en nyere port og en dør.

Port og dør opplyst fra 2022.

Bod opplyst tilbygd garasje i 2023, utført som egeninnsats.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

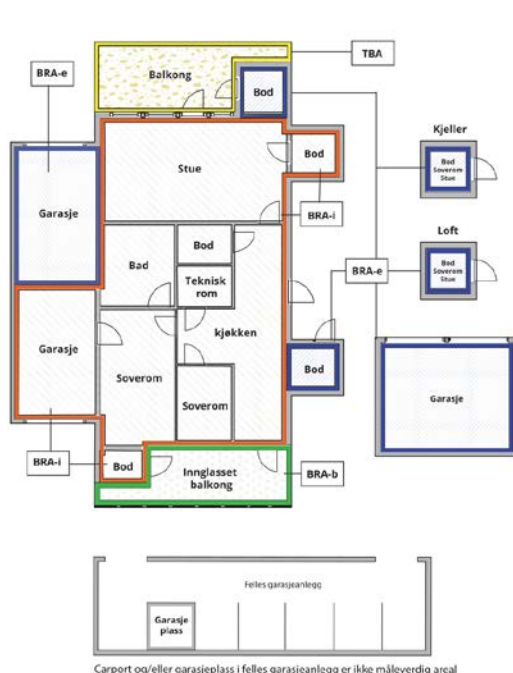
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	
1. Etasje	90		14	104	77
Sokkel	75			75	26
SUM	206		14		103
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bad		Innglasset balkong
Sokkel	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse.
Endringer fra s- rom til p- rom, søknadspliktig. Dette som kjølerom i 1. etasje.
Ingen tegninger av loftet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		11		11	9
SUM		11			9
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker og port.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	25
Drivhus	0	11
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Erling Almlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	187	19		0	1045.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Rishalla 1

Hjemmelshaver

Almlid Erling, Almlid Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen.

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

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 550 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.11.1986	Kontrollert ihht. papirer vist frem av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	Gjennomgang av EE
2	10.04.2025	
3	10.04.2025	Rev. ihht. opplysning fra selger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM7568>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erling Almlid	Mette Almlid
Gateadresse	
Nedre Rishalla 1	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	27199352

Document reference: 1708250076

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

Initialer selger: EA, MA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert dusjdør og takdusjpakke på bad oppe, 2022. Montert veggbrakett for hånddusj på bad nede, 2022. Satt inn ny varmtvannsbereider, 2024.
Arbeid utført av	Steinkjer bad og våtrom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Beskrivelse	En sprukket stein i vedovn. Ny stein medfølger.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ett tilfelle av mus i etasjeskille i 2022, skadedyrfirma ordna opp og tettet utvendig. Siden har det ikke vært noen tilfeller innendørs.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Garasje: montert elbilladder, nye stikkontakter og montert utelys. 2023 Montering av komplett elanlegg i nybygd bod bak garasje, og elanlegg drivhus. 2023. Bolig: Montering av nytt elanlegg begge soverom loft, 2022. Ny sikringskurs til garasje, 2 stikkontakter stue sokkel, ny dimmer gang sokkel, bytte/montasje 5 stikkontakter fra ujordet til jordet utførelse på kontor. 2023 Har samsvarserklæring på alt utført i vårt eie, og en del fra tidligere eier. Usikker på om det er komplett.
Arbeid utført av	Eltec

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	Opplyst av tidligere eier, utført av NTE 21/3-2022.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee Home ladestasjon (32A)
-------------	------------------------------

- 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

Bygd om taksperrer og satt inn større garasjeport (levert og montert av Norpol), og dør inn til garasje. 2022. Trapp og platting ved inngangsparti oppført med egeninnsats. 2022 Drivhus oppført med egeninnsats. 2023 Bordkledning på deler av vegg mot sør byttet på egeninnsats. 2023 Tilbygg garasje oppført med egeninnsats. 2023 Ny del veranda, og bytte av gulv og rekkverk på gamle del, samt mur under veranda oppført med egeninnsats. 2024

- 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd om taksperrer og satt inn større garasjeport (levert og montert av Norpol), og dør inn til garasje. Drivhus oppført med egeninnsats. Tilbygg garasje oppført med egeninnsats. Trapp og platting ved inngangsparti oppført med egeninnsats. Ny del veranda, og bytte av gulv og rekkverk på gamle del, samt mur under veranda oppført med egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

Mangler å sende inn skjema: "Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt".

- 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: 1708250076

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Almlid	06e8023397614eee523ef0 7fe73a757137273190	07.04.2025 18:54:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Almlid	bb5efe0de739e21fb550bd9 b099ff495d74c0f08	07.04.2025 18:48:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

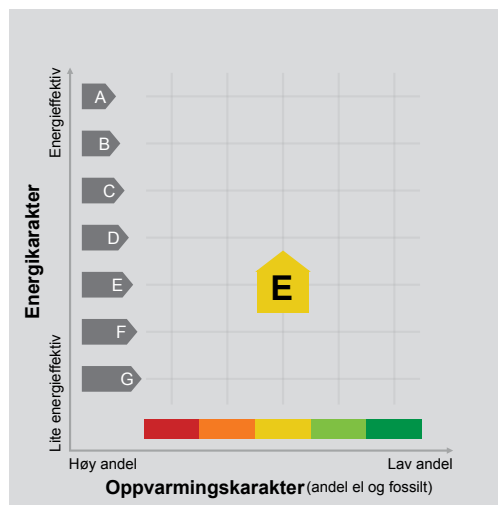
Document reference: 1708250076

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Rishalla 1
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	187
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10789575
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105462
Dato	10.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 220
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Nedre Rishalla 1

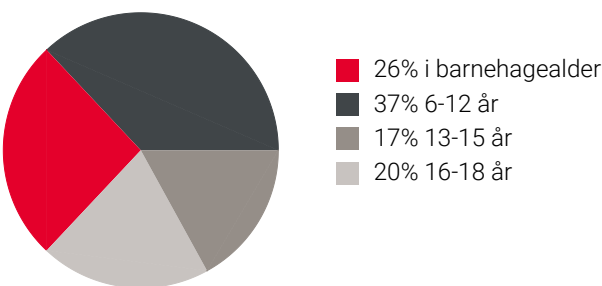
Offentlig transport

🚶 Helgesvegen Linje 733	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 🚶 3.5 km
✈ Namsos lufthavn	1 t 12 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	1 t 26 min 🚶

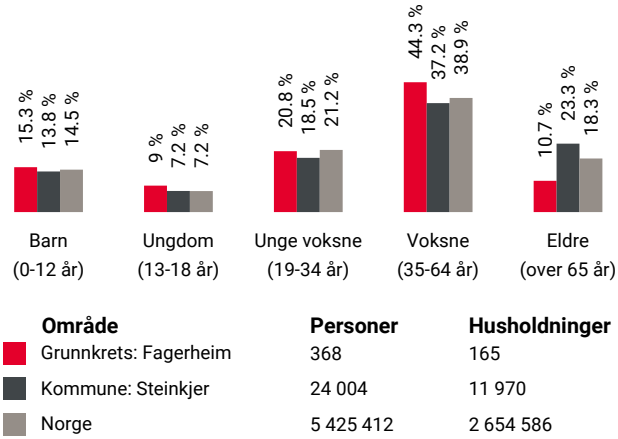
Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 117 elever, 8 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	4 min 🚶 2.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	4 min 🚶 2.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	17 min 🚶 15.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

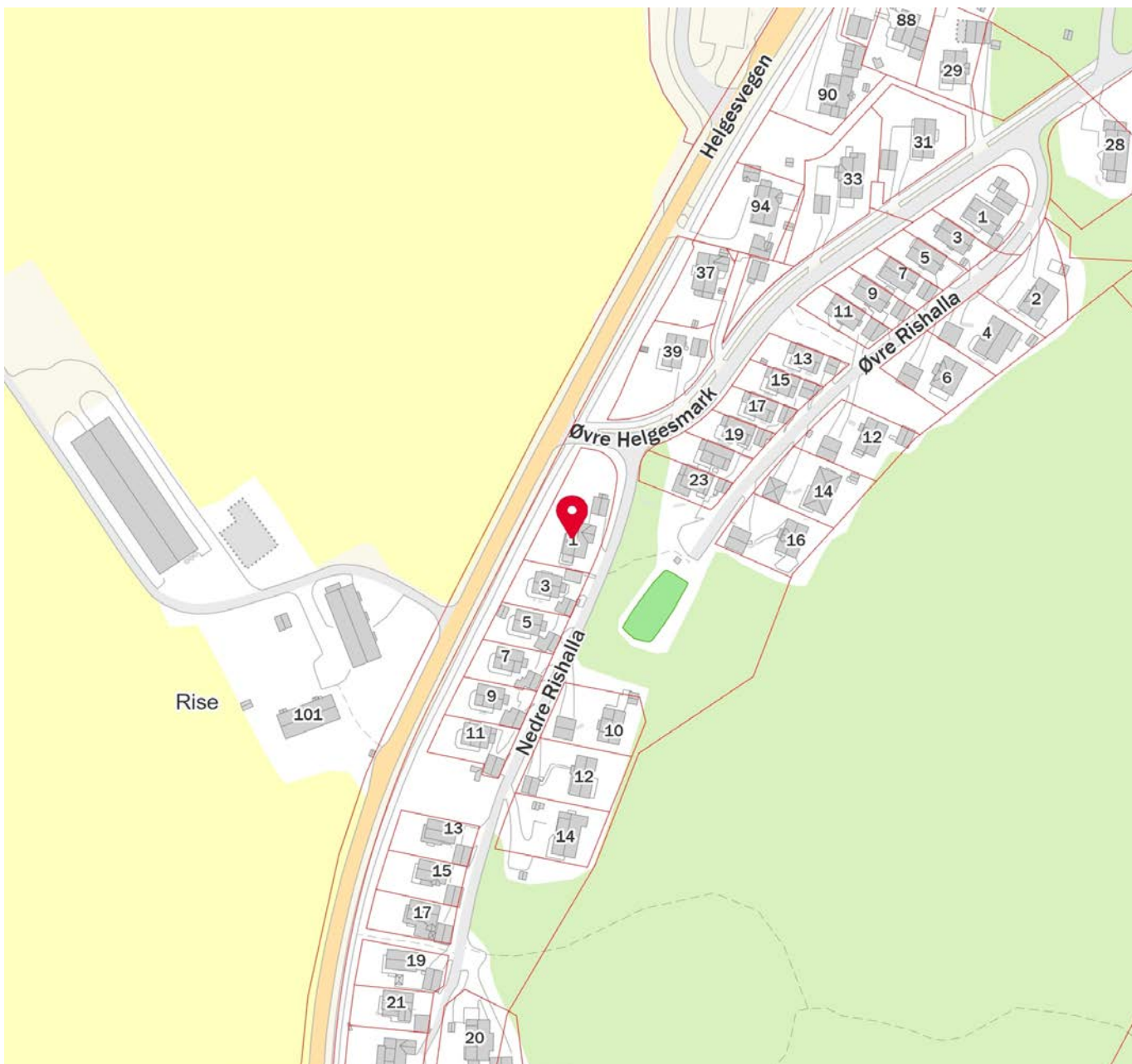
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 🚶 0.5 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 🚶 2.3 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 🚶 3.4 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.2 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	4 min 🚶 2.7 km

Sport

🏃 Byafossen stadion Ballspill, fotball	5 min 🚶 0.5 km
🏃 Fagerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 🚶 0.8 km
🏃 3T-Steinkjer	6 min 🚶
🏃 Motus Treningssenter	8 min 🚶



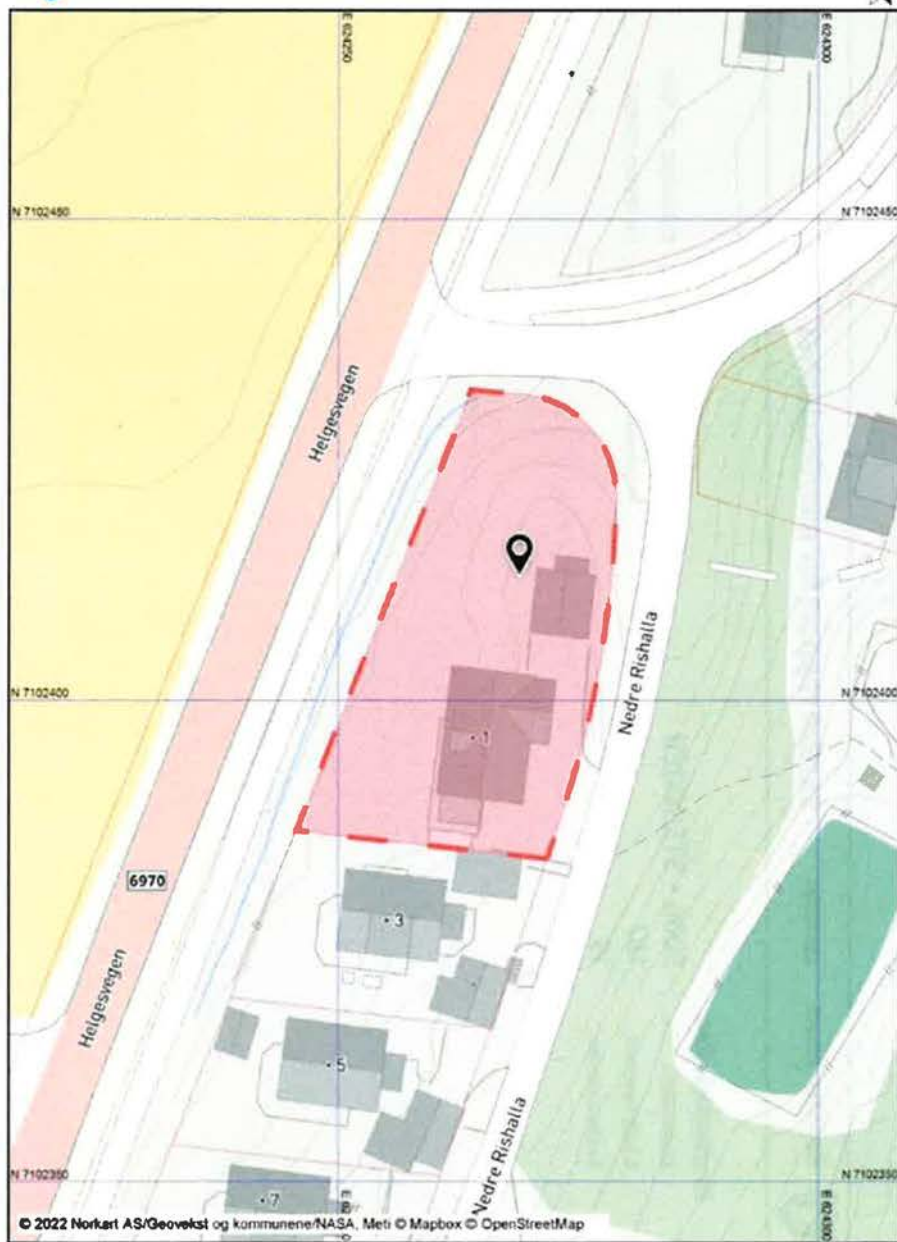


187/19

Dato: 07.03.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

5006 - STEINKJER

Gårdsnummer:

187

Bruksnummer:

19

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.03.2022 kl. 15:25

Produsert av: Liv Wekre Kvistad

Matrikkelenhet	
Matrikelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLSTAD
Etableringsdato:	21.03.1986
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport		Areal kommentar				
Tekst						
Beregna areal for 187 / 19		1 045,9 m2				
Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Brukerenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		261068	BIERKAN MORTEN		NEORE RISHALLA 1 7716 STEINKJER	1 / 1

Oversikt over teiger		Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUR) 189 UTM, Some 32	
1	Teig		Ja	7102407	624264			1 045,9 m ²			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert											
Forretning	Forretningstype	Arsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring			
			Nettadresse (URL)	Ammen referanse							
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020		smatmynd 01.01.2020			
Omnummerering					Omnummerert til:	5006 - 187/19					
					Omnummerert fra:	5004 - 187/19					
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2018		Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_mnrriap645	01.01.2018			
Omnummerering					Omnummerert til:	5004 - 187/19					
					Omnummerert fra:	1702 - 187/19					

Forretning	Forretningstype	Forrettingsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Arsak til feilretting	Kommunal sakreferanse	Mettadresse (URL)				Signatur Dato
	Anden referanse					

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

21.03.1986

Rolle	Matrikkelenhetsnr	Arealendring
Avgiør	1702 - 187/16	-1 047
Mottaker	1702 - 187/19	1 047

Adresser	Adressenavn	Adressetillggsnavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Kretsnummer	Adressenr
Vegadresse	Nedre Rishalla	6260	1	Nord	Øst	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkelokn: Postnr./område: Tettsted:	0701 FAGERHEIM 7 FAGERHEIM 09150402 EGGE 7716 STEINKJER 7003 Steinkjer
				EURER89 UTM Sone 32 7102396	624264		

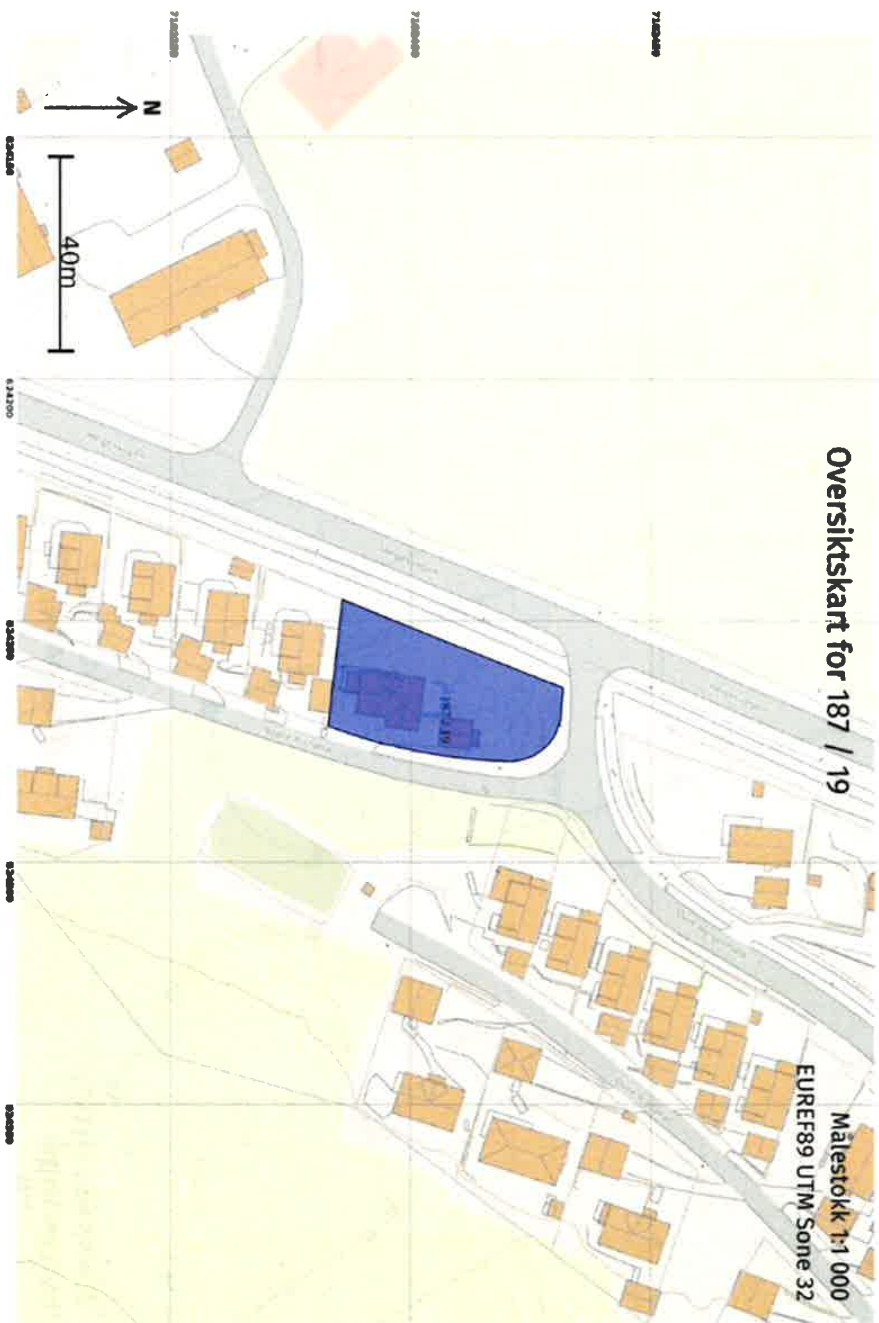
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr.	10 789 575	Begydd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	209	Ant. etasjer:	3	Rammeutlatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EURER89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Isangsettsutlatelse:
	Nord: 7102396 Øst: 624264	Bruksareal totalt:	209	Avlapp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig bruksutlatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	11			
Energikilder:	Elektrifisert	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

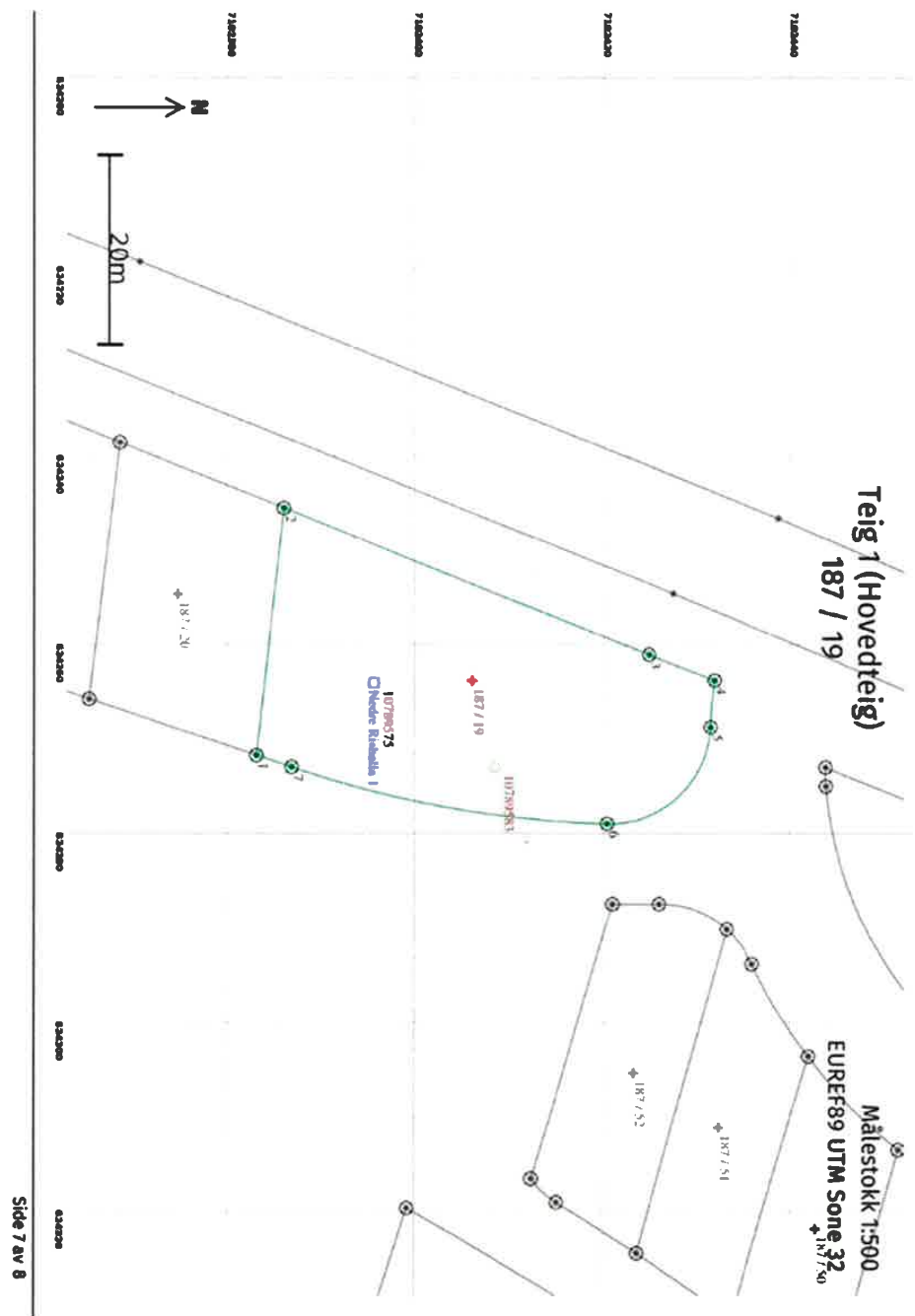
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt areal	Alt areal 2
LO1	0	54	0	54	0	0	0	0	0
HO1	1	81	0	81	0	0	0	11	0
U01	0	74	0	74	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhets	
6260 Nedre Rishalla 1		H0101		Bolig		209		5		Kjøkken		1		2		187/19	
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Titelshaver		ARNØY BJARNE						7700 STEINKJER									
Bygningsnr:		10 789 575															
Løpnr:		1															
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM		Sone 32													
Nord: 7702396		Øst: 624264															
Bygningsendingskode: Tilbygg																	
Bygningsstype: Enebolig																	
Næringsgruppe: Bolig																	
Bygningsstatus: Tatt i bruk																	
Energiilder:																	
Oppvarming:																	
Etasjer																	
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal Alt. areal 2	
H01 0		9		0		9		0		0		0		0		0	
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikelenhets	
		Unummerert bruksenhet 0		0		0		0		0		0		0		187/19	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Titelshaver		SONJA SALTHAMMER						Nedre Rishalla 1									
		7706 STEINKJER															

Side 5 av 8



Side 6 av 8



Areal og koordinator

Areal: 1045,9

Arealmerknad:

Represantasjospunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7102407

Øst: 624264

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7102383,49	624271,69	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7102386,37	624245,50	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7102425,27	624261,06	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	-332,93
4	7102432,27	624263,76	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	-54,24
5	7102431,85	624268,72	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	10,75
6	7102420,80	624278,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	115,73
7	7102387,19	624272,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Bjarne Arnøy
Nedre Rishalla 1

7716 STEINKJER

Vår ref:
99/05773-2/OVE

Arkiv
187/19

Deres ref:

Dato:
19.10.99

Bjarne Arnøy - Nedre Rishalla 1 - Ferdigattest for garasje gnr. 187, bnr. 19

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted, Nedre Rishalla 1, hvor tiltakshaver (Bjarne Arnøy) og saksbehandler (Odd Vengstad) var tilstede og til reviderte tegninger mottatt 18.10.99.

Vi har ingen merknader til de reviderte tegningene.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 – sak 04/95 (delegasjon av myndighet) – utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygning. Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 07.05.86.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

Vedlegg: reviderte tegninger

Rådhuset
Postboks 102, 7702 Steinkjer

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 91 02
E-mail utvikling@steinkjer.kommune.no

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444
Org.nr. 840 029 212 mva

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSÅYDELINGEN
EIDNOMÅYDELINGEN
OPPMÅLINGSÅYDELINGEN



Åse og Bjarne Arnøy
Ogndalsvegen 46

7700 STEINKJER

J.nr. BS861496

BMH/gm

7700 Steinkjer, den 7.5.86

— GARASJE PÅ NEDRE RISHALLA 1 - ENDRET PLASSERING OG DISPENSASJON
VEDR. MINSTEAVSTAND TIL VEG.

Søknad vedr. ovenfornevnte datert 5.5.86 er mottatt.
Forøvrig vises til byggetillatelse av 17.4.86.

Det søkes om dispensasjon vedr. garasjens minsteavstand til
tomtegrense mot veg fra 2,0 m til 1,5 m. Samtidig skal garasjen
trekkes noe mot nord, slik at avstand til bolig øker fra
2,0 m til 4,0 m.

Garasjen har portside mot bolig, og er dermed avhengig av en
plassering hvor garasjens vestre vegg ligger tilnærmet i flukt
med boligens østre langvegg. En forskyving av boligen i retning
fylkesveg/gangveg er lite ønskelig. Forøvrig bemerkes at
garasjen vil bli beliggende markert høyere enn adkomstvegens
kjørebane.

Med henvisning til ovenstående og med hjemmel i bygningslovens
§ 7 og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 -
(delegasjon av myndighet) gis dispensasjon for oppføring av
garasje i 1,5 m avstand fra tomteline mot veg. Endret
plassering i samsvar med søknad av 5.5.86 godkjennes.

Saken refereres i bygningsråd 20. mai.

Med hilsen

Bård M. Hallan
avd. arkitekt

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Bjarne Arnøy
Nedre Rishalla 1
7700 STEINKJER

Jnr. BS864219

JTE/gm

Steinkjer 6.11.86

FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG PÅ NEDRE RISHALLA 1.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 4.11.86 hvor De selv var til stede.

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

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 16.04.86.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

1. Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.
2. Endel mindre arbeider gjenstår i underetasje.
3. Loftet er ikke innredet.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Gjenpart: Byggservice v/Albert Gjersest, Steinkjer

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022



STEINKJER KOMMUNE

Sonja Salthammer
Nedre Rishalla 1

7716 Steinkjer

Vår ref:
03/3423-0/ODVE

Arkiv

Deres ref:

Dato:
01.07.03

Godkjent melding om utvidelse av balkong

Gnr.: 187	Bnr.: 19	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Nedre Rishalla 1, 7716 Steinkjer
Tiltakshaver: Sonja Salthammer				
Tiltakets art: Utvidelse av balkong		Bruksareal i m ²		Byggets art: Enebolig

Det vises til melding om tiltak, registrert mottatt her 12.06.03. Bygningsmyndigheten har ingen merknader til meldingen. Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86a.

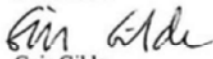
Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen


Geir Gilde
avdelingsleder


Odd Vengstad
fagansvarlig

Vedlegg: Tegninger, fakturagrunnlag/giroblankett

Rådhuset

Telefon 74 16 90 00
Telefax
E-mail

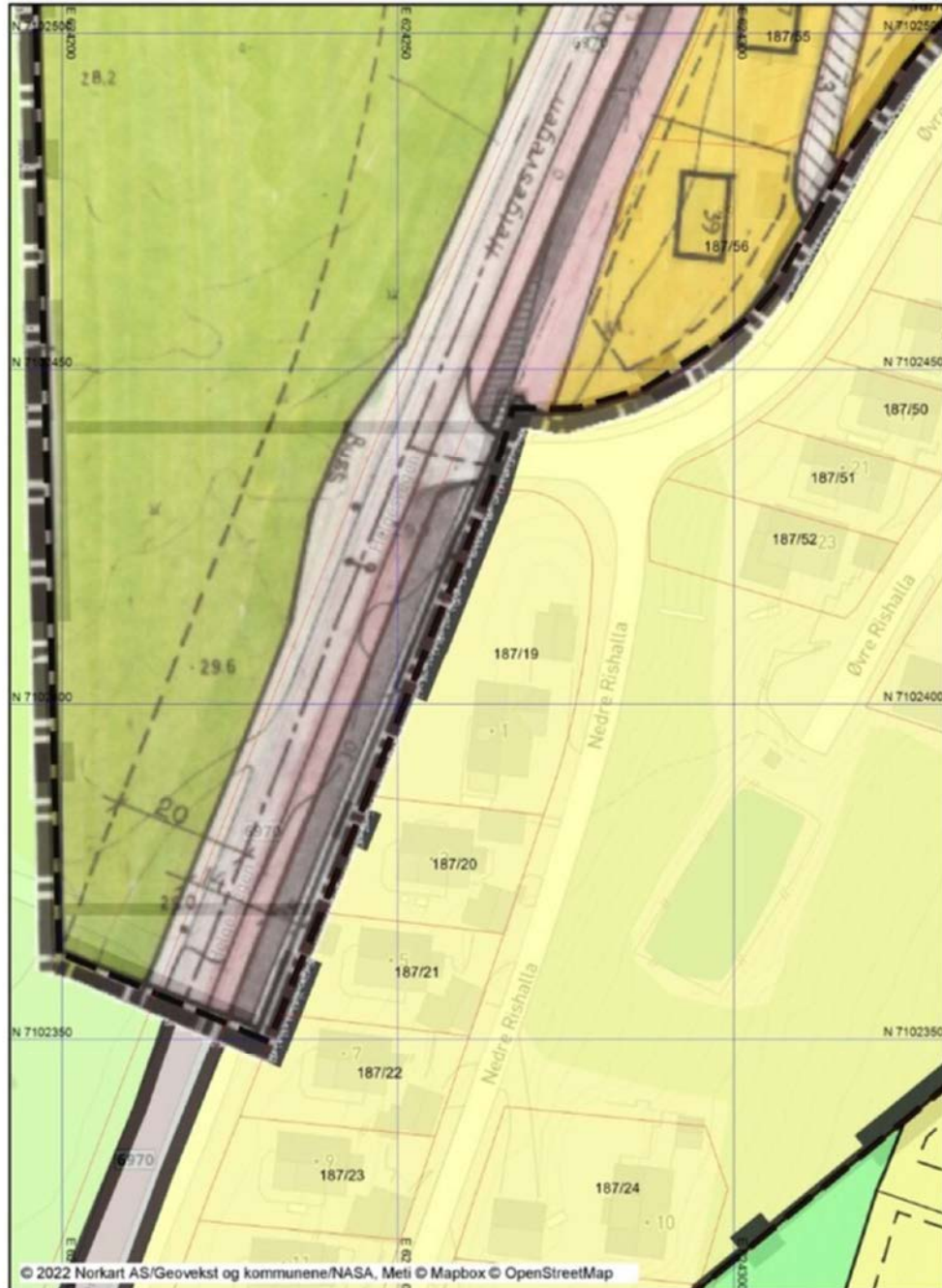
Bankgirokonto 4410.06.00444
Org.nr. 840 029 212 mva



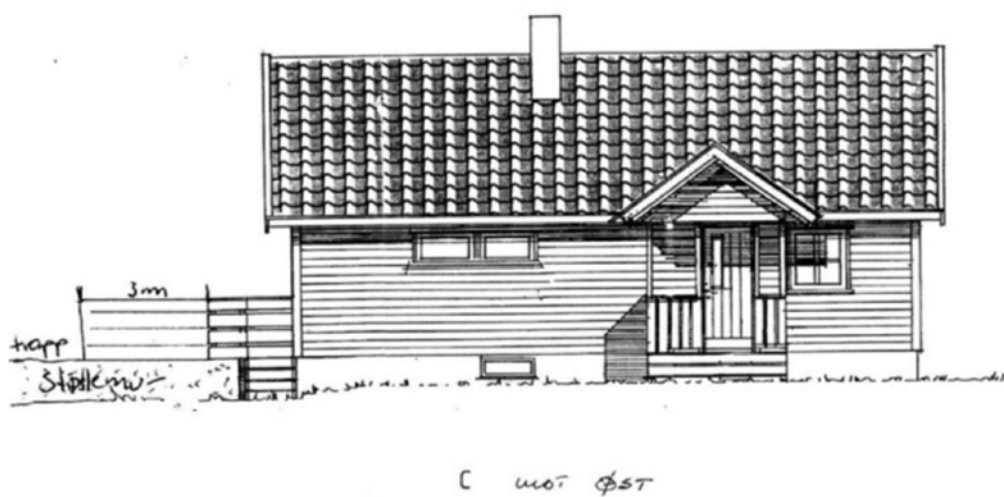
utsnitt arealplan 187/19

Målestokk: 1:750

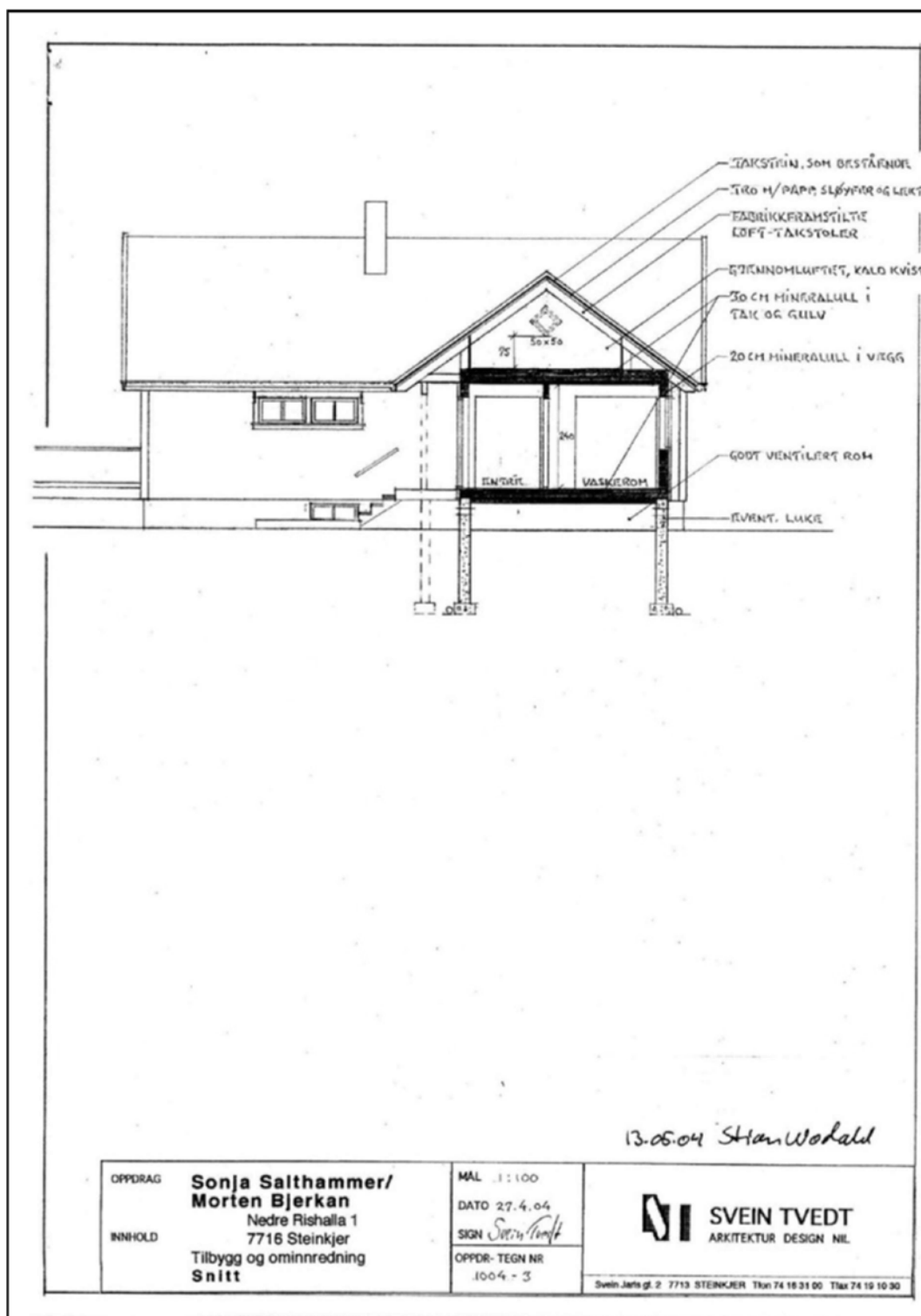
Koordinatsystem: UTM 32N



B.nr. 19: NEDRE RISHALLA 1. (Sæbørnnes/Bjørkan)

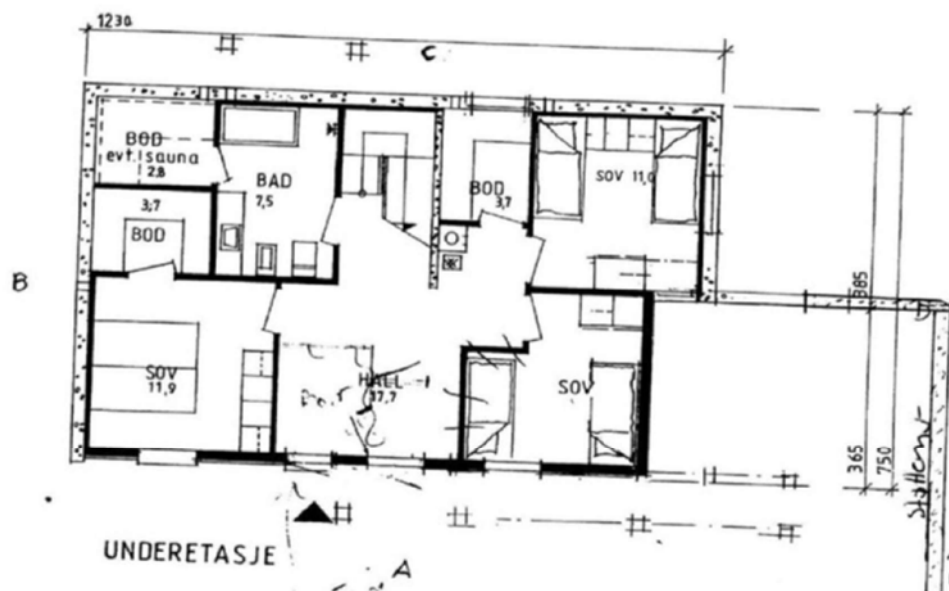
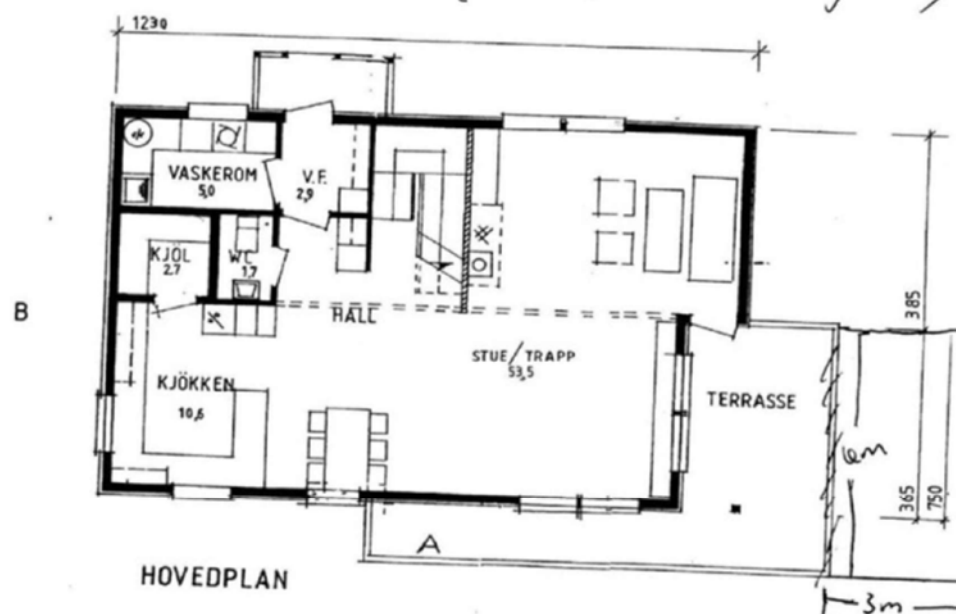


060703 Oda Vengstred

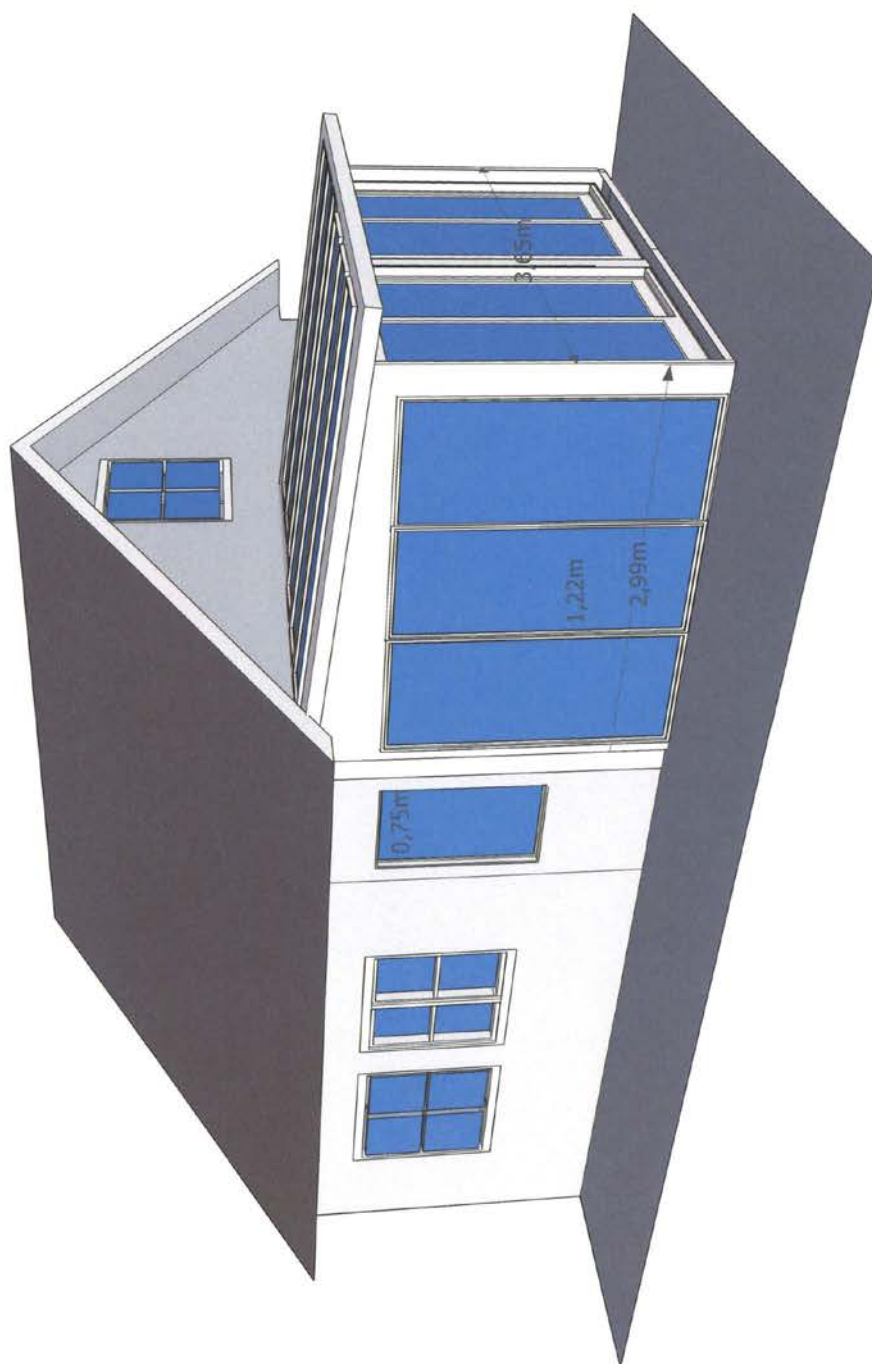




B.M. 19 : NEDRE RISHALLA 1 (Sattumma/Björkan)



01.07.03 Oas Vengdaa



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	187	Bruksnr:	19	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nedre Rishalla 1, 7716 STEINKJER						
Dato:	08.04.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	04.04.2006	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 09.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8436501
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 187
Bruksnr: 19

Adresse: Nedre Rishalla 1, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	25.05.21	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	15.03.22	Neste tilsyn:	2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 187

Bnr: 19

Adresse: Nedre Rishalla 1

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 961,44	Basert på siste års forbruk	189 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	5 439,42	Basert på siste års forbruk	189 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 15 893,86		
	25% mva.	Kr. 3 973,47		
	SUM inkl. mva.	Kr. 19 867,33		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 452,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 27 319,33		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

4712 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025:

47 m3



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 avgis.
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: Nedre Rishalla 1
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin

Telefon: 990 00 004
E-post: georg.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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre