



aktiv.

Kvamslia 3A, 7715 STEINKJER

**Oppgradert enebolig med en
familievennlig beliggenhet på
Egge | Flott utsikt og solrik
uteplass | 4 soverom |**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 340 000,-
Omkostn.: Kr 84 890,-
Total ink omk.: Kr 3 424 890,-
Selger: Ben Are Holand
Reidun Kristin Stangvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 204/204 kvm
Tomtstr.: 643.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 513
Oppdragsnr.: 1708250296

Oppgradert enebolig med en familievennlig beliggenhet på Egge | Flott utsikt og solrik uteplass |

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Kvamslia 3A - en oppgradert enebolig med en familievennlig beliggenhet på Egge.

Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger som gir deg en innflyttningsklar familiebolig med god standard. Huset har en god planløsning med blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning, spisestue og bad i 1. etasje. I 2. etasje finner man fire gode soverom, wc og vaskerom.

Fra eiendommen vil man ha umiddelbar nærhet til skole og barnehage. Turområder, fotballbane og Steinkjer skistadion ligger i gangavstand.

Verdt å merke seg:

Familiebolig med 4 soverom

Solrike uteplasser

Vesentlig oppgradert fra 2016-2025

Kjøkken og baderomsinnredning fra Kvik

Fint uteområde

Flott utsikt mot Beitstadfjorden

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	45
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	80
Kommunale avgifter	83
Kommunal tilknytning	84
Grunnkart	85
Eiendomsrapport	86
El-opplysninger fra Tensio	88
Opplysninger pipe/ildsted	89
Planopplysninger	90
Reguleringsplankart	92
Reguleringsbestemmelser	94
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m² 3 lagerrom, gang og tidligere toalettrom

1. etasje

BRA-i: 63 m² Bad, kjøkken, stue, entré.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Vaskerom, toalettrom, gang, 4 soverom, walkin closet.

3. etasje

BRA-i: 23 m² 2 allrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

643.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 643 kvm. Tomten er pent opparbeidet med singel i gårdsplass, kantstener og plen.

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 Egge i Steinkjer kommune.

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

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år) 0.2 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 0.3 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 3.8 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 0.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 0.4 km
Steinkjer vgs. 4.5 km
Mære landbruksskole 16.3 km

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss loft og kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte stålplater.

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.

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".
Taket er tekket med profilerte plater av metall, opplyst fra 2018.
Opplyst bruk av forenklet undertak av papp med ukjent årstall.
Undertak opplyst vedlikeholdt samtidig som yttertak ble skiftet.
Bemerkes om at takking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Utvendig kledd med liggende kledning. Opplyst etterisolert, ny vindsperre og ny bordkledning i 2017.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Veggkonstruksjonen har oppnådd en alder på 78 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.

TG: 2 grunnet alder.

Vinduer - 2:

Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert vær og aldersslitasjer på vinduer med oppsprekninger, avskallinger og rust på beslag.

Dører:

Utadslående ytterdør i hvitmalt utførelse.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert fuktpåkjenninger med svelling i dørblad på ytterdør.

Skade i pakning på balkongdør.

Utvendige trapper:

Utvendig kjellernedgang.

Lemmer av tre, trapp og vanger av støpt betong.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert sprekk i sidevanger og avskallinger på trinn.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

INNVENDIG

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Uinnredet gråkjeller.

Grunnmur av plasstøpt betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.

Støpte gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert stedvise avskallinger og oppsprekninger i overflater.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Innvendige trapper:

Innvendig trapper mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.

lukkede stusstrinn.

Forøvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trapp til kjeller er av eldre årgang og har en del avskallinger og sår.

Økende slitasje på trinn med nedslitt trevirke.

Innvendige dører - 2:

Boligen har også enkelte dører av eldre årgang.

Disse er profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dør på loft mangler dørklinke og ferdigstilling med listverk.

Dør ned til kjeller samt kjellerdører har en del avskallinger, hakk og sår.

2.etasje - Vaskerom

Overflater gulv:

Overrenningshøyde og fall er OK.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinylbelegg er opplyst utført av ufaglært.

Manglende sveising av belegg i hjørneskjøter, noe oppsprekking i silikonering ved avløpsgjennomføring i gulv, utsatt for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt vannutstrømning på gulv.

Belegg har noe ufagmessig avslutning i underkant av panel.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Arbeidet er opplyst utført av ufaglært. Manglende sveising av belegg i hjørneskjøter, økt fare for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. vannutstrømning på gulv.

1.etasje - Bad

Overflater Gulv:

Overrenningshøyde ved terskel og høydeforskjell sluk/terskel er OK.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Sluk er dels avgrenset av en 5mm oppkant på dusjdør.

Det er registrert stedvis motfall fra sluk ved vask og toalett. Ved en evt.

vannutstrømning på gulv vil vann bygge seg opp på gulvet før det etter hvert ledes til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Arbeidet er opplyst utført av ufaglært.

Oppbygging av gulv med membran, påstøp og varmekabler er ikke utført iht en godkjent løsning for oppbygging av våtromsgulv.

Gulvet er bygd opp i følgende rekkefølge: Spongulv, membran, varmekabler, armeringsduk, påstøp, ny membran og flis.

Påstøp er lagt direkte på spongulv, dette gir økt risiko for oppsprekninger i påstøp ved uttørking/bevegelser i bygget.

Varmekabler er lagt under armeringsduk for påstøp, dette gir økt risiko for luftlommer rundt kabler som igjen medfører økt varmgang og fare for brudd i varmekabler.

Spesialrom

2. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være fra 2017.

Innredet med et vegghengt wc og en servant.

Bemerkes om at rom med toalett i kjeller ikke vurdert som toalettrom da WC er opplyst å være frakoblet vann.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert automatisk lekkasjestopper ved drenshull, dette er et krav på toalettrommet ut ifra alder.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av plasstøpt betong.

Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.

Grunnmur opplyst utvendig pusset i 2022.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ved innvendig kontroll er det registrert en del oppsprekninger.

Grunnmuren har oppnådd en alder på opp mot 78 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 14.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt bad ble bygget under totalrenoveringen i 2016/17. Egeninnsats.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: PCI smøremembransystem.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar_ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Vanninntaksledning samt avløp utvendig og innvendig ble byttet rett før vi kjøpte huset i 2016. Under

totalrenoveringen i 2016/17 ble alt av avløp byttet, samt komplett nytt rør-i-rør anlegg ble lagt opp inkl skap.

Arbeid utført av: Ukjent.

Pkt. 7 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: Pipa har fyringsforbud, og er blendet av/ikke i bruk.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekker i murpuss i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset er totalrenovert i 2016/17 ved egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Bordkledning med vindsperre og etterisolering, samtlige vinduer ble byttet i 2016. Tak ble byttet i 2017. Veranda ble

bygget i 2020, støttemur i 2021. Alt med egeninnsats.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Loft er innredet.

Innhold

Kjeller:

3 lagerrom, gang og tidligere toalettrom.

1. etasje:

Bad, kjøkken, stue, entré.

2. etasje:

Vaskerom, toalettrom, gang, 4 soverom, walkin closet.

3. etasje:

2 allrom.

Standard

Gulv: Laminat og tregulv,

Vegger: Malt gips, walls2paint og trepanel.

Himlinger: Mdf panel og trepanel.

Samtlige etasjer unntatt kjeller er pusset opp i perioden 2017-2025.

Godt vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt enkelte 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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- Nytt yttertak i 2017
- Nye takrenner, nedløp og beslag i 2017.
- Etterisolert, ny vindsperre og bordkledning i 2016.
- Nye vinduer i 2016.
- Ny ytterdør i 2016.
- Etablert altan i 2020.
- Overflater er pusset opp i perioden 2017-2025.
- Vaskerom pusset opp i 2016.
- Bad renover i 2016.
- Nytt kjøkken i 2017.
- Toalettrom pusset opp i 2017.
- Nye vannledninger med rør i rør i 2017.
- Nye avløpsledninger i 2017.
- Ny varmtvannsbereder i 2017.

- Nye utvendige vann og avløpsledninger i 2016.
- Etablert forstøtningsmur i 2021.
- Oppgradert EI anlegg.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 14.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

7822625.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 340 000

Kommunale avgifter

Kr 21 804

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 664 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 656 898

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 205, bruksnummer 513 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:

5006/205/513:

28.09.2015 - Dokumentnr: 887502 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:205 Bnr:42

01.01.2018 - Dokumentnr: 83541 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:205 Bnr:513

01.01.2020 - Dokumentnr: 1812943 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:205 Bnr:513

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Egge - avgrensa av

Eggevegen, Hallemvegen og Kvamsskogvegen datert 26.03.2014 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 340 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

84 890 (Omkostninger totalt)

101 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 424 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 441 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 444 590 (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 84 890

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 500 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 15.000,-)
2 500 Visninger per stk (private visninger tas gratis)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 420 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 425

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

16.01.2026













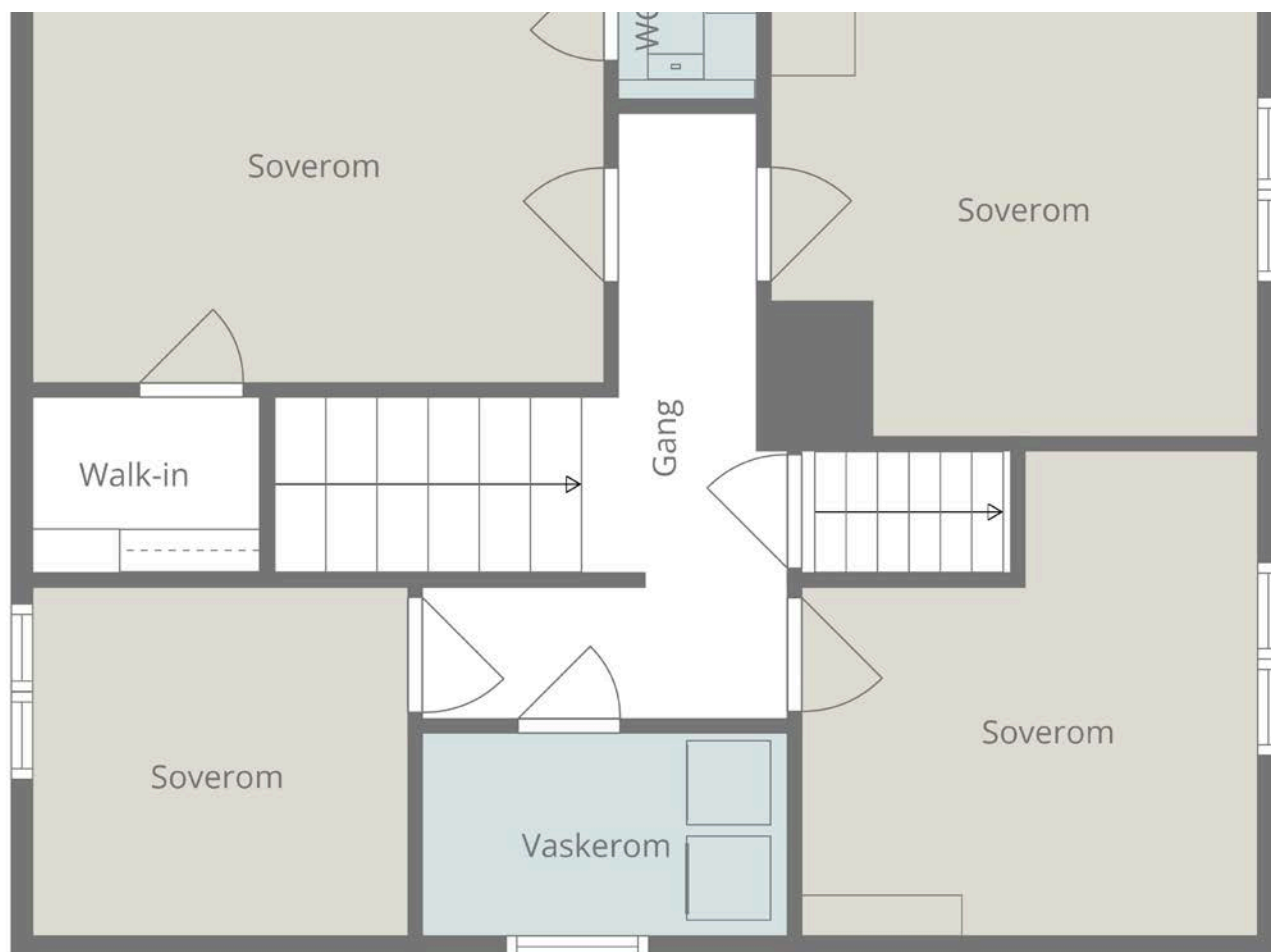


























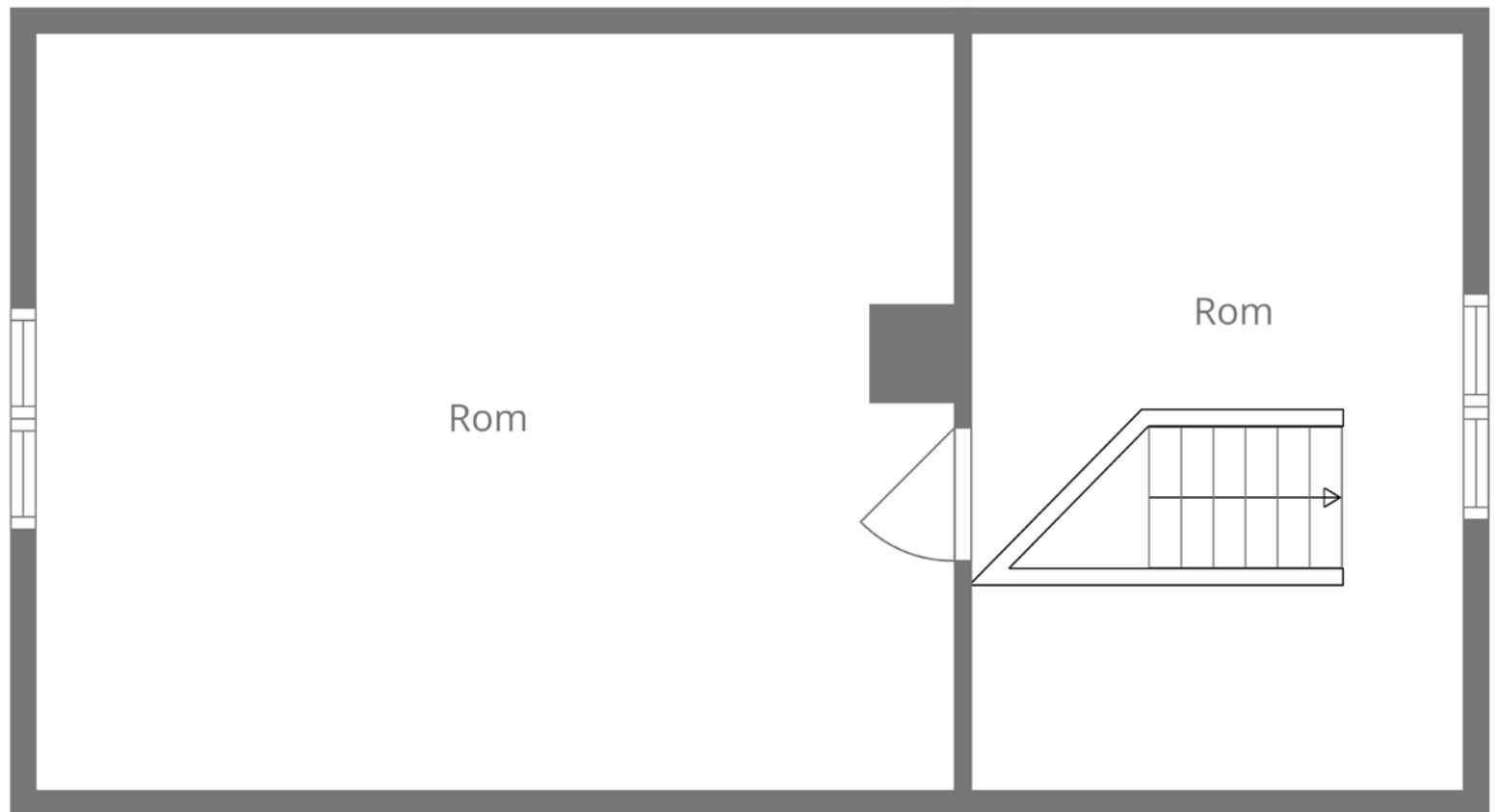
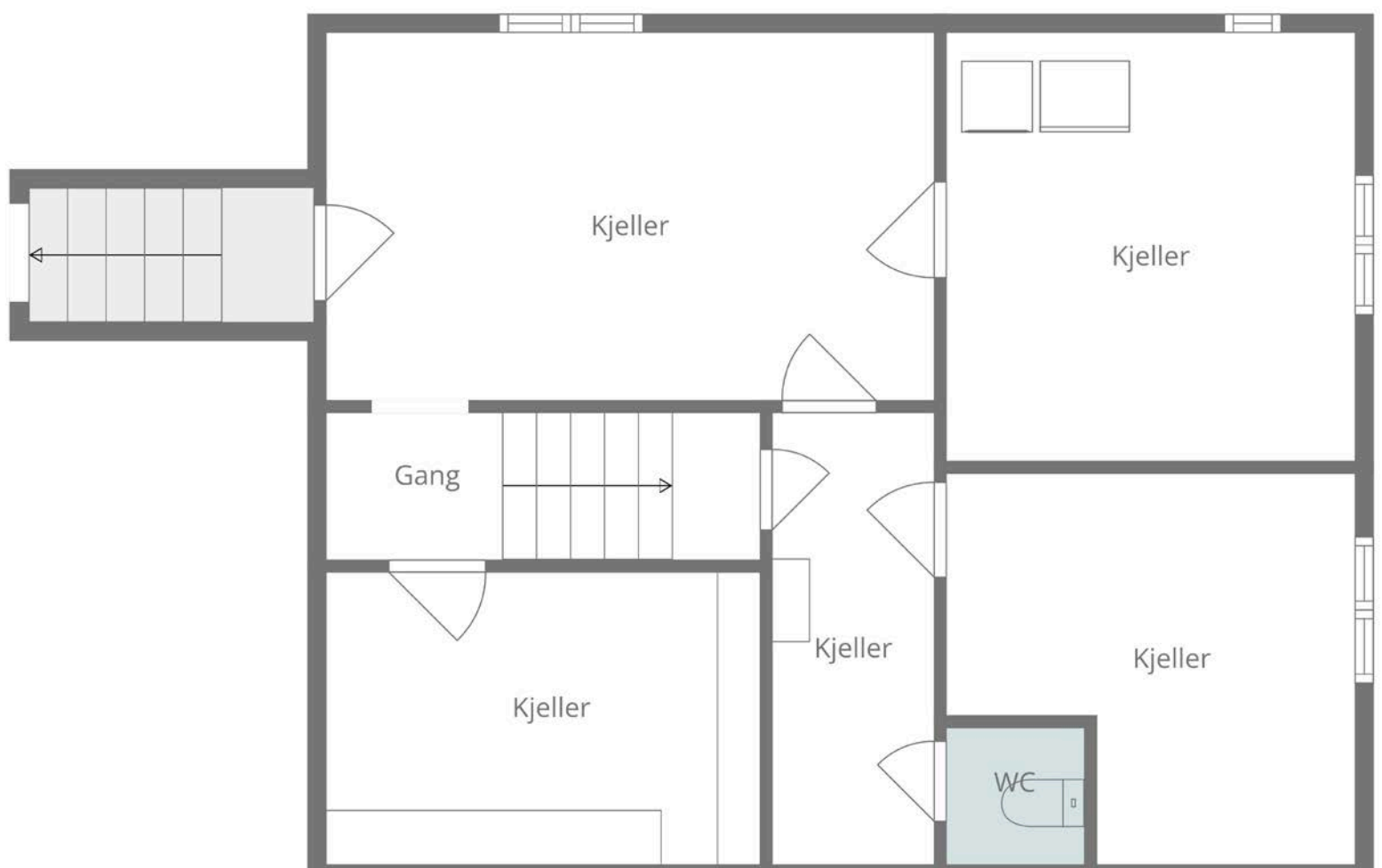














Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvamslia 3 A, 7715 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 205, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



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

Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 22588-1068

Referansenummer: GQ1925

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss loft og kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak med saltakform, teknet med profilerte stålplater.

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

- Nytt yttertak i 2017
- Nye takrenner, nedløp og beslag i 2017.
- Etterisolert, ny vindsperre og bordkledning i 2016.
- Nye vinduer i 2016.
- Ny ytterdør i 2016.
- Etablert altan i 2020.
- Overflater er pusset opp i perioden 2017-2025.
- Vaskerom pusset opp i 2016.
- Bad renoveret i 2016.
- Nytt kjøkken i 2017.
- Toalettrom pusset opp i 2017.
- Nye vannledninger med rør i rør i 2017.
- Nye avløpsledninger i 2017.
- Ny varmtvannsbereder i 2017.
- Nye utvendige vann og avløpsledninger i 2016.
- Etablert forstøtningsmur i 2021.
- Oppgradert El anlegg.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Godt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt enkelte 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: 1947

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming med strøm.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

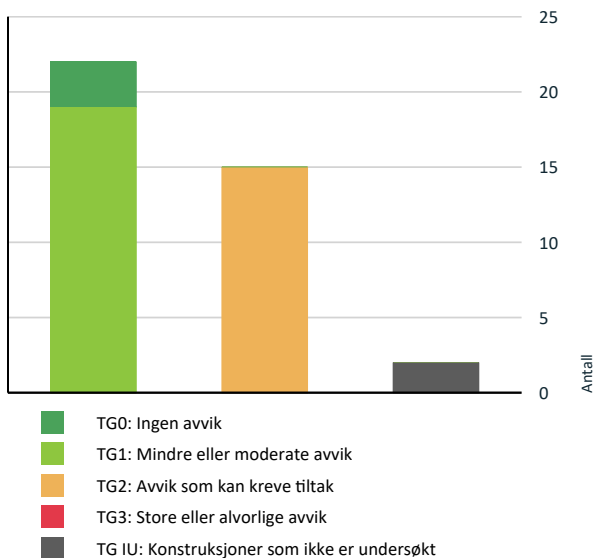
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

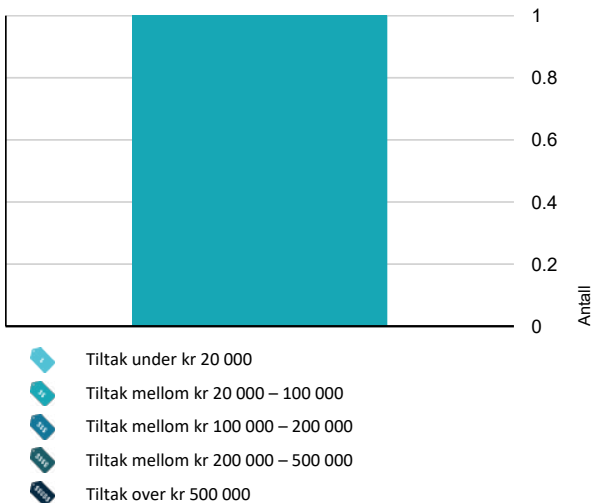
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1947

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater av metall, opplyst fra 2018.
Opplyst bruk av forenklet undertak av papp med ukjent årstall.
Undertak opplyst vedlikeholdt samtidig som yttetak ble skiftet.

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

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Renner, nedløp og beslag opplyst skiftet i 2018.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Utvendig kledd med liggende kledning.
Opplyst etterisolert, ny vindsperre og ny bordkledning i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.
Veggkonstruksjonen har oppnådd en alder på 78 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.
TG: 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.
Fortløpende observasjoner og løpende vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer - 2

Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert vær og aldersslitasjer på vinduer med oppsprekninger, avskallinger og rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass stemplet 2016.
Registrert mindre sår i enkelte pakninger.

Dører

Utadslående ytterdør i hvitmalt utførelse.
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fuktpåkjenninger med svelling i dørblad på ytterdør.
Skade i pakning på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan ut fra stue fundamentert med stålsøyler, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.
Altan opplyst etablert i 2020.
Trapp i tre ned til hage.

Inngangsparti og trapp med repo og trinn av terrassebord.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang.
Lemmer av tre, trapp og vanger av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i sidevanger og avskallinger på trinn.
Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og tregulv,
Vegger: Malt gips, walls2paint og trepanel.
Himlinger: Mdf panel og trepanel.

Samtlige etasjer unntatt kjeller er pusset opp i perioden 2017-2025.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Lokale ujevnheter, målt ca.5mm.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.
Registrert stedvis knirk i gulv.

! TG IU Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.
Boligen har ikke installert vedovn, pipe er ikke i bruk. Denne er blendert og kledd igjen.
Pipen har passert halvparten av forventet levetid.
Hvis oven skal installeres og pipe tas i bruk anbefales det nærmere undersøkelser av pipen.
På grunn av alder må rehabilitering og kostnader rundt dette påregnes.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet gråkjeller.
Grunnmur av plasstøpt betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.

Tilstandsrapport

Støpte gulv.
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise avskallinger og oppsprekninger i overflater.
Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuksikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og fortløpende observasjoner.

Innvendige trapper

Innvendig trapper mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.
lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller er av eldre årgang og har en del avskallinger og sår.
Økende slitasje på trinn med nedslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Innvendige dører - 2

Boligen har også enkelte dører av eldre årgang.
Disse er profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på loft mangler dørklinke og ferdigstillelse med listverk.
Dør ned til kjeller samt kjellerdører har en del avskallinger, hakk og sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.
Enkelte dører har behov for mindre justeringer.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i 2. Etasje er opplyst pusset opp i 2016.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger og himling har trepanel.
Innredet med opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv.

Arbeid opplyst utført av ufaglært, ingen garantier og dokumentasjon foreligger med de begrensinger dette medfører.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

overrenningshøyde og fall er OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg er opplyst utført av ufaglært.

Manglende sveising av belegg i hjørneskjøter, noe oppsprekking i silikonerings ved avløpsgjennomføring i gulv, utsatt for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt vannutstrømning på gulv.

Belegg har noe ufagmessig avslutning i underkant av panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidet er opplyst utført av ufaglært. Manglende sveising av belegg i hjørneskjøter, økt fare for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. vannutstrømning på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegg anbefales sveiset av maler.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er fra 2016.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har gipsplater malt med våtromsmaling, flis i våtsoner. Himling har malte gipsplater

Innredet med dobbelt servantinnredning, vegghegt WC og dusjhjørne med glassdør.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Arbeid opplyst utført av ufaglært, dokumentasjon er svært begrenset og ingen garantier foreligger med de begrensinger dette medfører.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overrenningshøyde ved terskel og høydeforskjell sluk/terskel er OK.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk er dels avgrenset av en 5mm oppkant på dusjdør.

Det er registrert stedvis motfall fra sluk ved vask og toalett. Ved en evt. vannutstrømning på gulv vil vann bygge seg opp på gulvet før det etterhvert ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidet er opplyst utført av ufaglært

Oppbygging av gulv med membran, påstøp og varmekabler er ikke utført iht en godkjent løsning for oppbygging av våtromsgulv.

Gulvet er bygd opp i følgende rekkefølge: Spongulv, membran, varmekabler, armeringsduk, påstøp, ny membran og flis.

Påstøp er lagt direkte på spongulv, dette gir økt risiko for oppsprekninger i påstøp ved uttørring/bevegelser i bygget.

Varmekabler er lagt under armeringsduk for påstøp, dette gir økt risiko for luftlommer rundt kabler som igjen medfører økt varmgang og fare for brudd i varmekabler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner og jevnlig kontroll av varmekabler. Ved oppsprekninger i gulv og brudd på kabler må tiltak påregnes. For videre info. angående oppbygging og valg av produkter henvises det til selger.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. Etasje er opplyst fra 2017.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være fra 2017.
Innredet med et vegghengt wc og en servant.
Bemerkes om at rom med toalett i kjeller ikke vurdert som toalettrom da WC er opplyst å være frakoblet vann.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert automatisk lekkasjestopper ved drenshull, dette er et krav på toalettrommet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør monteres automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerom.

Synlig del av hovedinntak plassert i kjeller, hovedstoppekrane plassert på inntaket. Bemerktes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Rør i rør opplyst etablert i 2017.

TG 1 Avløpsrør

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

Avløpsrør opplyst nytt i 2017.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 225 liter og er fra 2017.

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.

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

Sikringsskap er plassert på soverom 2. Etasje.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.
Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.
Grunnmur opplyst utvendig pusset i 2022.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved innvendig kontroll er det registrert en del oppsprekninger.

Grunnmuren har oppnådd en alder på opp mot 78 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Nærmere undersøkelser anbefales.

1 TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein på oversiden av boligen. Opplyst etablert i 2022.

1 TG 0 Terrenghold

Terrengholdene rundt boligen er flate.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er opplyst lagt nytt i 2016.

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.

Tilstandsgrad er utelukkende basert på opplysninger fra selger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ref. selgers opplysninger: Det er nylig foretatt kontroll av el anlegget i kjeller og på loft.

Anlegget i 1.Etasje nærmer seg en alder på 10 år og anbefales derfor utvidet kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

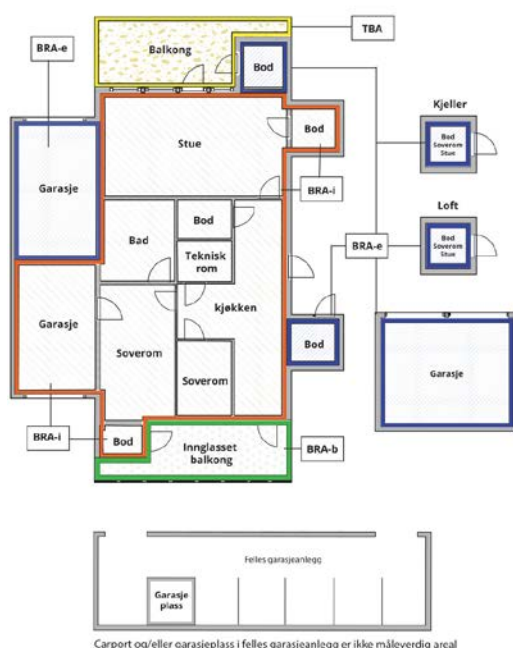
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	23			23	
2.Etasje	62			62	
1.Etasje	63			63	44
Kjeller	56			56	
SUM	204				44
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Allrom, allrom 2		
2.Etasje	Vaskerom, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet		
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, entré		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, gang, tidligere toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	205	513		0	643.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvamslia 3 A

Hjemmelshaver

Holand Ben Are, Stangvik Reidun Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Egge i Steinkjer kommune..
Ca. 3km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Energirapport	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250296	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Kristin Stangvik	Ben Are Holand
Gateadresse	
Kvamslia 3A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7715
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	7822625

Document reference: 1708250296

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad ble bygget under totalrenoveringen i 2016/17. Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	PCI smøremembransystem
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vanninntaksledning samt avløp utvendig og innvendig ble byttet rett før vi kjøpte huset i 2016. Under totalrenoveringen i 2016/17 ble alt av avløp byttet, samt komplett nytt rør-i-rør anlegg ble lagt opp inkl skap.
Arbeid utført av	Ukjent

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	Pipa har fyringsforbud, og er blendet av/ikke i bruk
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekker i murpuss i kjeller
-------------	------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg i hele huset i 2016/17
Arbeid utført av	Elman

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250296

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Huset er totalrenovert i 2016/17 ved egeninnsats
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Bordkledning med vindsperre og etterisolering, samtlige vinduer ble byttet i 2016. Tak ble byttet i 2017. Veranda ble bygget i 2020, støttemur i 2021. Alt 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
 Beskrivelse Loft er innredet
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250296

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: 1708250296

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ben Are Holand	346f077496219a767b249 8cb3fbd0769516504f0	15.11.2025 21:54:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Stangvik	4678e2ddfb59145bc8e80 b642a26542bee09c351	17.11.2025 12:31:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250296

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



Adresse

Kvamslia 3A, 7715 STEINKJER

Dato for energimerking

13.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-245850

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

184968053

Gårdsnummer

205

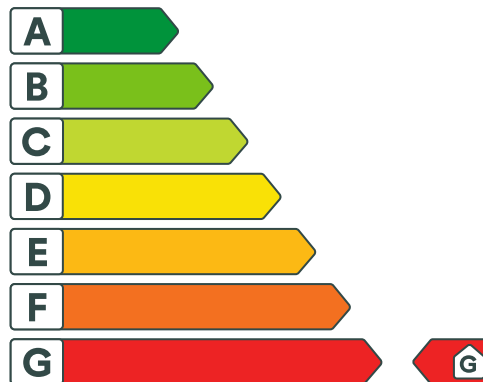
Bruksnummer

513

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1947

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

204 m²

Oppvarmet bruksareal

148 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

425.13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

528.26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

78183 kWh



Kvamslia 3A, 7715 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 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.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Kvamslia 3A - Nabolaget Kvamsenget/Nordre Kvam - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Egge ungdomsskole Linje 630, 732	3 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	8 min 4.1 km
Namsos lufthavn	1 t 5 min
Trondheim Værnes	1 t 28 min

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 4.5 km
Mære landbruksskole 165 elever	19 min 16.3 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	2 min
--------------------------	-------

«Trivelig og godt sted å bo med gode naboforhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

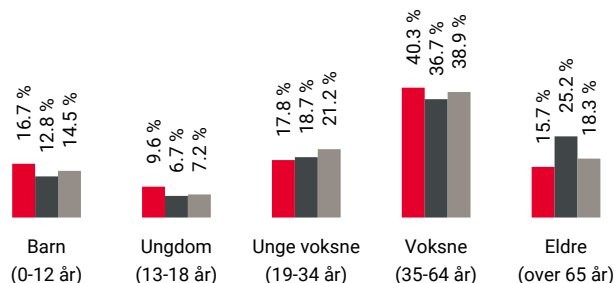
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvamsenget/Nordre Kvam	1 142	502
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 år) 45 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Nordsia	20 min
Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	21 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



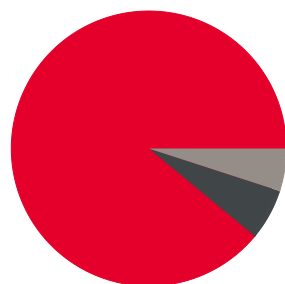
Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

⚽ Egge vgs, barne- og ungdomsskole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.1 km	
⚽ Steinkjer skistadion balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚲 3T-Steinkjer	8 min	🚗
🚲 Care Treningssenter Steinkjer	9 min	🚗

Boligmasse



89% enebolig
6% rekkehus
5% annet

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

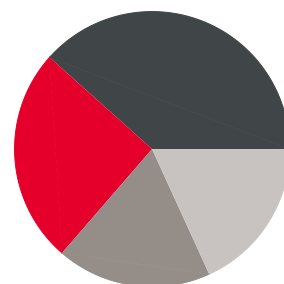
7 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



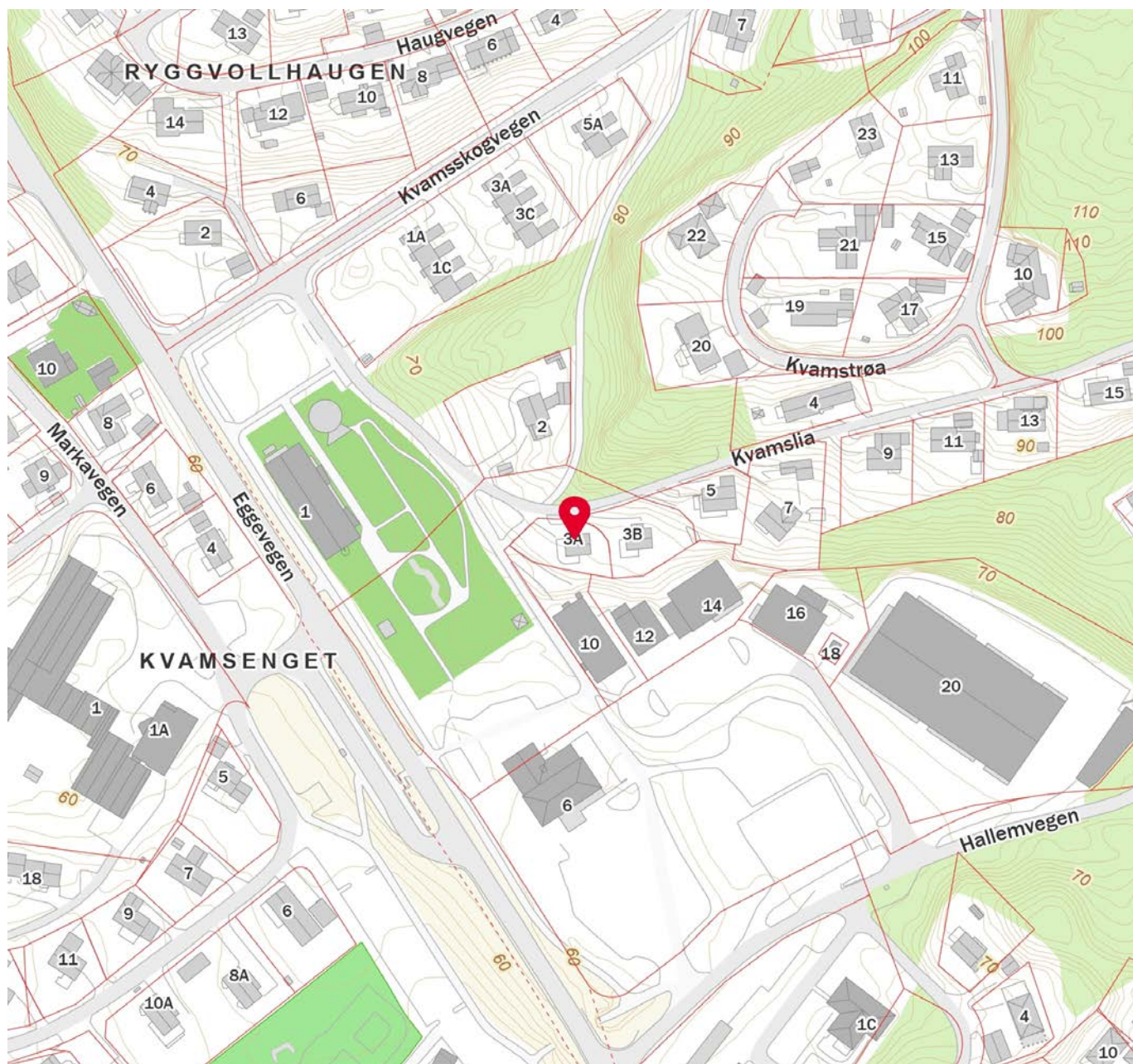
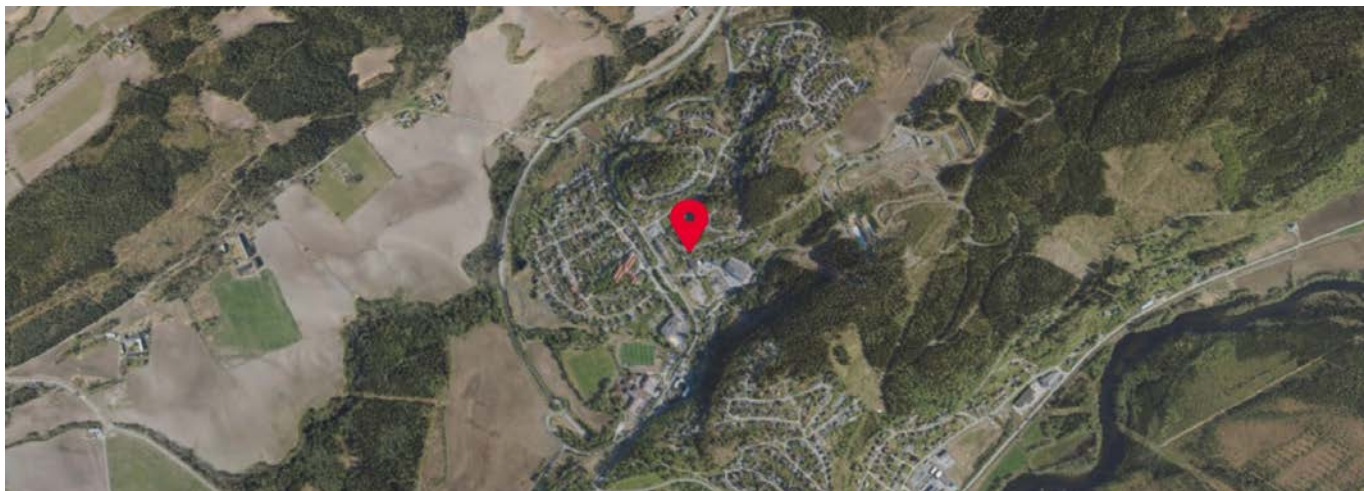
0%

46%

Kvamsenget/Nordre Kvam
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 205

Bnr: 513

Adresse: Kvamslia 3 A

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00	
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk 0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 239,35	Basert på reg. bruksareal 103 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00	
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk 0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 446,51	Basert på reg. bruksareal 103 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00	
	SUM eks. mva. Kr.	10 673,86	
	15% mva. Kr.	1 601,08	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.
	SUM inkl. mva.	12 274,94	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00	
	SUM eks. mva. Kr.	2 940,00	
	25% mva. Kr.	735,00	
	SUM inkl. mva.	3 675,00	
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 855,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift
Sum pr. år Kr.		21 804,94	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:		0 m3	



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 205/513/0/0

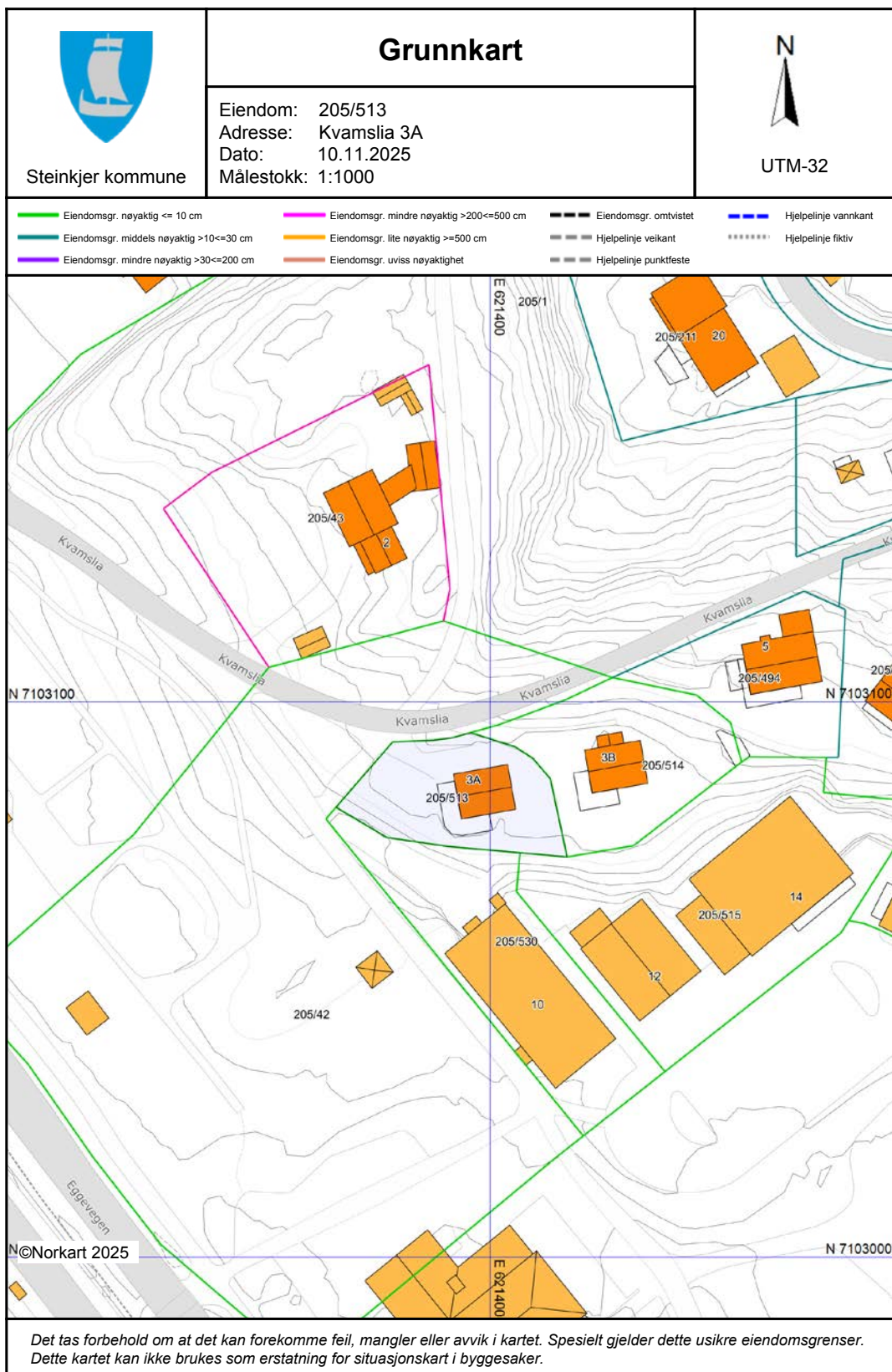
Adresse: Kvamslia 3 A

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	643.1
Etablert dato	28.09.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	02.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.06.2023 26.06.2023	21/8486 L33	Tinglyst 27.07.2023	205/42 (-1179,6), 205/530 (1179,6) 205/331, 205/513, 205/515
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	205/513
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	30.01.2018 30.01.2018	15/3682 L33		205/42 (-857,7), 205/514 (857,7) 205/1, 205/494, 205/513, 205/515
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	30.01.2018 30.01.2018	15/3681 L33		205/42 (-2123), 205/515 (2123) 205/149, 205/331, 205/494, 205/513, 205/514, 205/516
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	205/513
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.11.2017 29.01.2018	15/3683 L33		205/42 (-643,1), 205/513 (643,1) 205/514, 205/515
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.12.2016 21.12.2016	15/3683		205/513
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.09.2015 22.09.2015	15/3683 L33	Tinglyst 01.10.2015	205/42 (-643,1), 205/513 (643,1)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.09.2015 22.09.2015	15/3682 L33	Tinglyst 01.10.2015	205/42 (-857,7), 205/514 (857,7) 205/1, 205/494, 205/513
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.09.2015 22.09.2015	15/3681 L33	Tinglyst 01.10.2015	205/42 (-2123), 205/515 (2123) 205/149, 205/331, 205/494, 205/513, 205/514

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7103083.2	621388.37		Ja	643.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STANGVIK REIDUN KRISTIN F080283*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVAMSLIA 3A 7715 7715 STEINKJER	Bosatt (B)
HOLAND BEN ARE F090381*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kvamslia 3A 7715 7715 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvamslia 3 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	309 Kvamsenget	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184968053		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184968053: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	103
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvamslia 3A	H0101	205/513	103	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	205	Bruksnr:	513	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kvamslia 3A, 7715 STEINKJER						
Dato:	11.11.2025	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:	01.12.2009	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 11.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8852915
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 205
Bruksnr: 513
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Kvamslia 3A, 7715 Steinkjer

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	513	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvamslia 3A, 7715 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

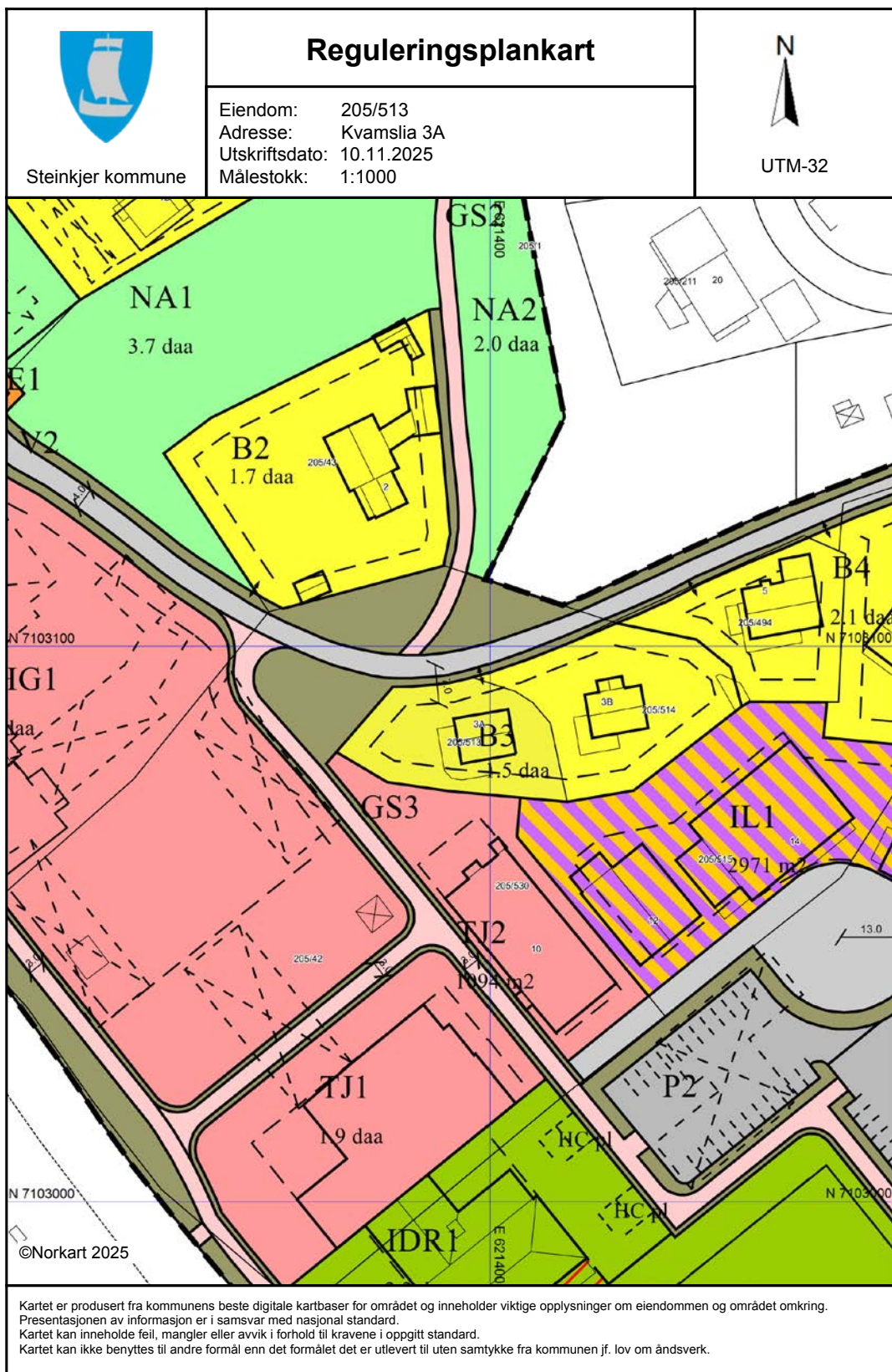
Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	643 m ²	
	KPHensynsonenavn	2013017	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042013017
Navn	EGGE - avgrensa av Eggevegen, Hallemvegen og Kvamsskogvegen.

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.03.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/871/2013017_best.pdf		
Delarealer	Delareal	642 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B3	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Idrett
	Energianlegg
	Industri/lager
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Naturområde
	Friområde
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Utkjøring
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde

Dato: 28.03.2014
Saksnr/løpenr: 2012/5392-19877/2014
Klassering: L12

**REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR EGGE - AVGRENSA AV EGGEVEGEN,
HALLEMVEGEN OG KVAMSSKOGVEGEN.
REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 26.03.14.**

Planforslag er datert 03.12.13.

Saksbehandling:

1.gangs behandling i formannskapet	19.12.13
Offentlig ettersyn i perioden	03.01.-14.02.14
2. gangs behandling i formannskapet	13.03.14
Kommunestyret	26.03.14

Revisjoner:

I hht. formannskapsvedtak	13.03.14
---------------------------	----------

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 77,7 daa.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5: (SOSI-koder angitt i parantes)

- **Bebyggelse og anlegg:** Boligbebyggelse (1110), Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), Barnehage (1161), Idrettsanlegg (1400), Energianlegg (1510), Industri/ Lager (1826)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:** Kjøreveg (2011, Gang-/ sykkelveg (2015), Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018), Annen veggrunn – grøntanlegg (2019), Kollektivholdeplass (2073), Parkering (2080)
- **Grønnstruktur:** Naturområde (3020), Turdrag (3030), Friområde (3040)
- **Hensynssoner:** Frisiktssone ved veg (H140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsninger for biler og sykler, interne kjøre- og gangveger, løsning for varetransport, renovasjonsløsning, løsning for håndtering av overvann og plan

for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og gjerder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal fremstilling for å belyse tiltakets virkning på omgivelsene.

§ 2.2 UTFORMING OG ESTETIKK

Ny bebyggelse og uterom skal gis en høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og være godt tilpasset sine omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

§ 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

§ 2.4 STØY

Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i Miljøverndepartementets T 1442 "Retningslinje for støy i arealplanleggingen". Innendørs støynivå skal tilfredsstillende de krav som er angitt i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C.

§ 2.5 RENOVASJON

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for renovasjonsutstyr innen de ulike byggeområdene, plassert med lett og trafikk sikker adkomst fra offentlig veg. For områder avsatt til barnehage, idrettsanlegg, offentlig eller privat tjenesteyting bør renovasjonsbeholdere primært innbygges eller integreres i bygningsmassen. Løsningen kan være felles for flere eiendommer.

§ 2.6 ENERGIFORSYNING

Gjennom søknad om tiltak skal det tas stilling til om eksisterende trafoer gir tilstrekkelig dekning eller om det er behov for nye trafoer. Nye trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet og gis en plassering og utforming som gir en funksjonell og estetisk god helhetsløsning.

Eksisterende høyspenningstrasé gjennom området må hensyntas.

§ 2.7 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

§ 2.8 FORURENSNING I GRUNNEN

Ved planlegging av bebyggelse, uteareal og anlegg skal det undersøkes om det finnes grunnforurensning. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningslovens kap. 2.

§ 2.9 GEOTEKNIKK

Det må utføres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger før utbygging av delområdet B1 langs Kvamsskogvegen.

Dersom det skal bygges ny kulvert under Eggevegen lengst sør i det regulerte området, må det utføres geoteknisk prosjektering og, om nødvendig, grunnundersøkelser.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 BOLIGBEBYGGELSE

Innen område B1 og B3 tillates oppført frittliggende eneboliger eller flermannsboliger. Innen område B2, B4 og B5 tillates eneboliger. I tillegg til bolighus tillates det for alle tomter oppført carport eller garasje.

B1 tillates utbygd med minimum 8 og maksimum 10 boenheter. B3 tillates utbygd med minimum 2 og maksimum 4 boenheter.

Innen hver eneboligtomt innen B2 – B5 tillates i tillegg til hovedleilighet 1 to-romsleilighet eller inntil 2 hybler/ hybelleiligheter.

Tomteutnyttelse:

Maksimum utnyttelse for tomtene innen B1 og B3 settes til maksimum bebygd areal %BYA = 30%. For B2, B4 og B5 er maksimum bebygd areal %BYA = 25%. Bebygd areal i % er forholdet mellom summen av bebygd flate og tomtestørrelse. I bebygd flate inngår bolig, garasje/ carport, overdekt areal, utendørs boder og bakkeparkering (20 m² pr plass). Maksimum bebygd areal for garasjer/ carporter og utendørs boder er 50 m².

Plassering av bygninger på tomta

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for boligenes bygningsvolum. Angitte omriss av planlagt ny bebyggelse innen B1 er veiledende. Garasjer/ carporter tillates plassert inntil 2,0 m fra tomtegrense. Garasje/ carport med innkjøring vinkelrett fra kjøreveg skal ikke plasseres nærmere enn 5,0 m fra tomtegrense mot veg. Garasje/ carport med innkjøring parallelt med kjøreveg skal ikke plasseres nærmere enn 2,0 m fra tomtegrense mot veg.

Utforming av bygningene

Innen områdene avsatt til boligformål tillates oppført boliger i 2 etasjer (sokkeletasje er inkludert). Maksimal mønehøyde ved saltak og øvre gesims ved pulttak er 6,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved bygning for 1 etasjes hus med sokkel og 8,5 m for to etasjes hus. Maksimal mønehøyde/ øverste gesimshøyde for garasjer er 3,5 m.

Boligene i felt B1 skal plasseres på tre ulike høydenivå som illustrert på plankartet. Inngangsnivå for boliger på de tre nivåene skal være kote + 67,5, + 72,5 og + 77,5. Høydeplassering av boligene er oppgitt med kotehøyde for overkant golv i inngangsetasje. Avvik på +/- 0,5 m aksepteres forutsatt at byggeforskriftenes krav om universell utforming og tilgjengelig boenhet for inngangssituasjon og boligens hovedplan i 1. etasje ivaretas. Det skal være minimum 5 høydemeter mellom de ulike høydenivåene.

Bygningene i felt B1 skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel inntil 10 grader. Bygningene i felt B3 skal ha saltak/ pulttak med takvinkel mellom 22 og 27 grader eller flatt tak med takvinkel under 5,0 grader. Bygningene innen B2, B4 og B5 skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 27 grader. Evt. takopplett eller ark skal underordne seg takets hovedform, og ikke oppta mer enn 1/3 av takflatens lengde. Det tillates takterrasse på flate tak.

Parkering

Det kreves 2 parkeringsplasser per bolig, hvorav minst 1 skal være i garasje/ carport. For to-roms bi-leilighet kreves 1 biloppstillingsplass. For inntil 2 hybler kreves 1 biloppstillingsplass. Det kreves dessuten oppstillingsplass i garasje eller bod for minst 3 sykler for hovedleilighet, for 2 sykler for to-roms leilighet, og for 1 sykkel per hybel.

Lekeareal

For nytt boligprosjekt på felt B1 kreves opparbeidet lekeområde på offentlig område FO1. Lekeområdet skal minimum være 50 m² per boenhet. Arealet må være ferdigstilt før B1 tas i bruk.

§ 3.2 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

Innen område TJ1 og TJ2 tillates offentlig eller privat tjenesteyting så som forsamlingshus, undervisning, institusjoner, administrasjon eller annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates også mindre håndverksbedrifter. Virksomheter som medfører sjenerende støy, mye varetransport eller på annet vis er til sjenanse for boliger, barnehage og ferdsel for myke trafikanter tillates ikke.

Tomteutnyttelse:

Maksimum bebygd areal %BYA = 60% for TJ1 og TJ2. I bebygd flate inngår overdekt areal og bakkeparkering (20 m² pr plass/ 27 m² per HC-plass).

Plassering av bygninger på tomte

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningenes bygningsvolum.

Utforming av bygningene

Ved ombygging eller nybygging skal alle bygninger innen TJ1 og TJ2 ha flatt tak med takvinkel under 5,0 grader.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig høyde ferdig planert terreng ved bygning er 11,0 m for TJ1 og 9,0 m for TJ2.

Parkering:

Parkering skal løses på offentlige parkeringsarealer P2 og P3. Parkering for HC skal løses på nordre del av IDR1 med adkomst via P2. Det tillates også HC-parkering innen område TJ1 og TJ2 med adkomst via gangvegssystemet dersom det tilrettelegges med innganger som får for stor avstand fra nordsiden av IDR1.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering nær alle hovedinnganger.

§ 3.3 BARNEHAGE

Område BHG1 er regulert til offentlig formål, barnehage.

Bebyggelse:

Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 1400 m². Mindre bebyggelse som lekehytter og pergola i forbindelse med lekeområdet inngår ikke i BRA.

Ny bebyggelse tillates oppført i inntil to etasjer. Maksimal mønehøyde (øvre gesims ved pulttak) skal være maksimalt 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning. Takform skal være pulttak/ splittet pulttak med takvinkel maks 18 grader.

Lekeareal:

Netto leke- og oppholdsareal ute skal være 32 m² per barn under 3 år og 24 m² per barn over 3 år. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres utomhusplan i 1:200 som viser terrengbearbeiding, materialbruk, lekeapparater og andre faste elementer, beplantning og inngjerding.

Parkering: Parkering skal løses på P1. Det er krav om min. 1 p-plass per ansatt. Det skal tilrettelegges for min 2 HC-parkeringsplasser. Sykkelparkering løses innenfor område BHG1.

§ 3.4 IDRETTSANLEGG

Innen område IDR1 tillates offentlig eller private idrettslokaler med tilhørende garderobe-anlegg. Mindre deler kan nyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting. Område IDR2 tillates benyttet til privat fotballhall.

Tomteutnyttelse:

Maksimum bebygd areal %BYA = 60% for IDR1 og %BYA = 60% for IDR2. I bebygd flate inngår overdekt areal og bakkeparkering (27 m² per HC-plass).

Plassering av bygninger på tomte

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningenes bygningsvolum.

Utforming av bygningene

Bygninger innen IDR1 skal ha flatt tak med takvinkel inntil 5 grader eller saltak/ valmtak med takvinkel mellom 15 og 27 grader. Maksimum mønehøyde er 11,0m. Bygninger innen IDR2 skal ha flatt tak eller valmtak med takvinkel inntil 15 grader. For flatt tak er maksimum gesimshøyde 12,0m. For valmtak er maksimum gesimshøyde 8,0m, maksimum mønehøyde er 12,0m. Angitte høyder er gjennomsnittlig høyde over ferdig planert terreng ved bygning. Kotehøyde for overkant golv i inngang på fotballhall skal være + 60,5. Avvik på + - 0,5 m aksepteres.

Eksisterende høyspenningstrasé går mellom eksisterende gymsal innen IDR1 og planlagte fotballhall innen IDR2. Mellom idrettsbyggene skal det være minimum 10 m åpen passasje. Passasjen tillates ha en takoverdekning mellom inngangsdørene. Overdekningen tillates med en bredde på maksimalt 10 m.

Parkering:

Parkering for IDR1 og IDR2 skal løses på P2 og P3. Parkering for HC skal løses for begge områdene på nordre del av IDR1 med adkomst via P2.

§ 3.5 ENERGIANLEGG

Område E1 og E2 skal benyttes til trafo. I tillegg skal eksisterende trafo i område TJ1 (inne i eksisterende bygning) benyttes til energiforsyning. Trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet og ha en utforming som gir en funksjonell og estetisk god helhetsløsning.

§ 3.6 INDUSTRI/ LAGER

Innenfor område IL1 og IL2 tillates industri, verksteder og lager. Virksomhetene skal ikke utgjøre sikkerhetsmessig risiko eller være til sjenanse for omkringliggende bolig-bebyggelse.

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

Maksimum utnyttelse for tomtene innen planområdet settes til maksimum bebygd areal %BYA = 60% for IL1 og 50 % for IL2. Nye bygninger skal ha flatt tak. Maksimal gesimshøyde skal være maksimalt 12,0 m over gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning for IL1 og 11,0 m over over gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning for IL2.

Innenfor de ulike områdene skal det opparbeides tilstrekkelig manøvrerings- og parkeringsareal for den virksomheten som arealene brukes til. Det kreves 1 plass per 100 m² BRA for industri og verksted og 1 plass per 200 m² for lager.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 KJØREVEG OG ANNEN VEGGRUNN

Kjøreveg V1, V2 og V4 med tilhørende fortau og arealer avsatt til annen veggrunn er regulert som offentlige arealer. Kjøreveg V3 er regulert som felles privat veg for virksomheter innen IL1, IL2 og TJ2.

Kjøreveg V1 skal ha vegbredde på 6,0 m inkl. 0,5 m skulder på hver side. Mot sør er det satt av 2,0 m til fortau eks. skulder. Kjøreveg V2 skal ha vegbredde 5,5 m inkl. skulder 0,25 m på hver side i ca. 50 m målt fra kryss med V1. Videre østover skal V2 ha vegbredde 4,0 m inkl. skulder 0,25 m på hver side. Kjøreveg V3 skal ha vegbredde 6,0 m inkl. skulder 0,25 m på hver side. Kjøreareal foran IL1 skal utformes med snusirkel med radius minimum 13,0 m slik at store kjøretøy kan snu. Kjøreveg V4 skal ha vegbredde på 6,5 m inkl. skulder 0,5 på hver side mellom krysset med Eggevegen og V3. Mellom kryss med Eggevegen og avsatt busslomme skal det opparbeides fortau på nordre side med bredde 3,0 m inkl. skulder på 0,25 m.

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal gis en tiltalende utforming. Områdene skal etableres med gress og vegetasjon forutsatt at dette ikke er til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur

Plassering av avkjørselspiler angitt på plankartet er veiledende.

§ 4.2 GANG-/ SYKKELVEG

Gang- / sykkelveg GS1, GS2, GS3 og GS4 er regulert som offentlige gang-/ sykkelveger.

Samtlige gang-/sykkelveger opparbeides med vegbredde 3,0 m.

GS1 fra kryss V1 til kryss V4 skal være ferdigstilt når barnehage innen BHG1 tas i bruk. Ny undergang kan utbygges i en senere fase.

§ 4.3 PARKERING

Parkeringsområdene P1, P2 og P3 er regulert som offentlige parkeringsplasser.

P1 skal være parkering for ansatte og levering/ henting i barnehagen BHG1. P2 og P3 skal dekke parkeringsbehov for TJ1, TJ2, IDR1 og IDR2.

P1, P2 og P3 skal dessuten være åpen for parkering for andre tjenesteytende virksomheter og arrangement innen Eggeområdet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 NATUROMRÅDE

NA1 – NA3 er offentlige arealer.

Innen område NA1 tillates opparbeidet stier og akebakke, samt tilrettelegging med bord/ benker, gapahuk etc. for naturbasert aktivitet og opphold.

§ 5.2 TURDRAG

Område TU1 er offentlig og skal vinters tid tilrettelegges som del av skitrasé til skistadion.

§ 5.3 FRIOMRÅDE

Område FO1 er avsatt som et offentlig leke og oppholdsområde.

Friområdet skal opparbeides med tanke på at det skal egne seg som lekeområde for boligene innen B1 og for barnehagen BHG1. Området skal være opparbeidet før boligområde B1 kan tas i bruk.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 FRISIKTSONE

Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

Retningslinje:

For å sikre god kvalitet på lekearealene til den planlagte 6-avdelings barnehagen innen BHG1, settes det krav om at detaljprosjektering av utomhusområdet skal utføres av av fagkyndig landskapsarkitekt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvamslia 3A
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@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