



Velkommen til
Nedre Heggåsåsen 7, 7715 Steinkjer

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Nedre Heggesåsen 7
7715 Steinkjer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 400 000,-
Omkostninger	kr	186 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 586 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2020
BRA/BRA-i	238 / 225 m ²
Soverom	6

Energimerke



Moderne murvilla fra 2020 med god beliggenhet og påkostet materialvalg. Her har man en svært praktisk og familievennlig enebolig med utleiedel og ca. 1 mål tomt. Boligen ligger svært praktisk til med korte avstander til skole, barnehage og sentrum. Umiddelbar nærhet til skog og mark med flere fine turmulighet sommer og vinter. Turstier og skiløype like ved huset.

Av flere foretrukne kvaliteter ønsker vi å fremheve følgende:

- Egen utleiedel: kr 10 100/mnd skattefritt
- Fantastisk utsikt
- Sol fra morgen til ca. 21:00 om sommeren.
- Asfaltert gårdsplass, dobbel carport med praktiske og romslige boder
- Montert utvendige screens og markise
- Nydelig hage som er pent opparbeidet med flere uteplasser.
- Ca. 1 km til skole, barnehage og sentrum.
- Ski- og rulleskiløype rett utenfor døren.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Heggeseåsen 7, 7715 Steinkjer

Registerbetegnelse

Gnr. 196, Bnr. 516, Steinkjer kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 400 000,-
Omkostninger	kr	186 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 586 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 604 390,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 185 000,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 186 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer (stipulert for 2025):

Vann- og avløpsgebyr: kr 23 799,-
Renovasjonsavgift: kr 7 800,-
Eiendomsskatt: kr 14 061,-

Totalt: kr 45 660,76,-

Areal

BRA - i: 225 m²

BRA - e: 13 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 238 m²

TBA: 77 m²

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

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) 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 være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Meglernes kommentar til areal:

Det er foretatt mindre endringer på planløsning, men ikke noe som medfører bruksendring. Endringene er derfor ikke søknadspliktige

Antall soverom

6

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i carport. Det er etablert elbillader på eiendommen.

Tomt

Tomtestørrelse er 1 049 m² på eiet tomt.

Terrenget på tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass. Deler av områder inntil boligen er belagt med betong/skiferheller.

Byggeår

2020 ifølge takstmann.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 112 kvm: Teknisk rom, teknisk rom 2 - utleie, bad, bad 2 - utleie, soverom 4 - utleie, soverom 5 - utleie, tv-stue, stue/kjøkken - utleie, gang - utleie og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 113 kvm: Gang, vaskerom, bad, soverom/tv-stue, stue/kjøkken, garderobe ved vaskerom og garderobe/kontor

BRA-e 13 kvm: 2 boder

TBA 77 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje - utleie:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusj og glassvegger. Det er plastsluk, smøremembran og balansert ventilasjon.

Bad 2 underetasje - utleie:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har plastsluk, smøremembran og balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, et høyskap og dusjvegger/hjørne. Det er plastsluk, smøremembran og balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:

Flislagt vaskerom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap med skyllekum, flere benkeskap, ett høyskap og to veggskap. Det er plastsluk, smøremembran og balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater og malte overflater av mur og pussede jackonelementer.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er på vaskerom i hoveddel og på teknisk rom i utleiedel. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i hoveddel.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med ett aggregat i hver boenhet.

- Varmtvannstank: En varmtvannstank på ca. 200 liter med produksjonsår 2019. Varmtvannstanken i hoveddelen er på ca. 200 liter produsert i 2019 og montert i 2020.

- Elektrisk anlegg: Skjult installasjon fra 2020. Sikringssskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom i hver boenhet.

- Brann tekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det ble byttet beslag og det ble lagt ny murpuss på veggen over yttertaket etter en utvendig lekkasje mellom yttervegg og yttertak ved inngangsparti.
- Ny murpuss på vegger: Det ble anmerket til Murmestrene Tisløv at det enkelte steder trakk fukt inn i murpuss i nedre del av yttervegger. Det ble lagt ny list mot beslag som skal forhindre fuktinntrengning og pusset på nytt. Der det lå jord inn mot yttervegg ble det byttet ut med drenerende masse (grus).

2024:

- Monterte badekar med tilbehør og vegghengte skap på bad i sokkel.
- Lagt opp brytere og lyspunkt (downlights) i gang, kjøkken, TV-stue/soverom og gang/TV-stue sokkel.
- I tillegg satt inn dimmere hvor det var brytere AV/PÅ tidligere.
- Delt av gang fra kjøkken med lettvegg og dør med glass.
- Tatt i bruk soverom i hovedetasje til TV-stue og walk-in til kontor plass. I denne forbindelse ble det satt inn dører med glass og montert nye downlights.
- Lydisolasjon mellom boligenheter.
- Lagt opp EL-billader i carport.
- Steinlagt terrasse i hage.

2023:

- Byttet balkongdør til den største verandaen etter reklamasjon på opprinnelig balkongdør.

2022:

- Monterte innredning på vaskerom.
- Garderober i gang. Bestilling og montering: Kvikk.
- Ekstra innredning på kjøkken. Bestilling og montering: Kvikk.
- Det ble lagt opp strøm til utvendige screens (solskjerming).
- Satt opp støttemur sammen med nabo i nr 9 slik at begge eiendommer fikk bedre utnyttelse av tomtene.
- Lagt asfalt og aquadren (sluk) på gårdsplass. Utført av faglært Rune Bjørnes AS og Veidekke.
- Lagt opp screens på de fleste vinduer. I tillegg markise over største veranda i hovedetasje. Bestilling og montering: Markisemannen.
- Gjerdet inn eiendommen.
- Utvidet støttemur mot nabo nr 5 for å få bedre utnyttelse av tomte.
- Plantet blankmispel hekk.

Beliggenhet

Flott eiendom med meget god beliggenhet . Nedre Heggåsåsen er en blindgate uten gjennomgangstrafikk. Fantastiske utsikts- og solforhold. Rolig og trygt i barnevennlige omgivelser. Umiddelbar nærhet til skog og mark med flere fine turmulighet sommer og vinter. Turstier og slalåmbakke like ved huset. Fra slalåmbakken er det oppkjørt skispor som er koblet sammen med løypenettet til Steinkjer skistadion.

Komplett og lekker enebolig fra 2020 med egen utleieenhet. Boligen holder en god standard med tidsriktig farge- og materialvalg. Garasje med praktisk og romslig bod som knytter hus og garasje sammen. Nydelig hage som er pent opparbeidet med flere uteplasser og beplantning. Boligen gir muligheter til å nyte sola hele dagen da det er etablert veranda flere plasser i rundt huset og en romslig takterrasse med god plass til møblering.

Kort og trygg skoleveg til Egge barneskole, Egge ungdomsskole og idrettsanlegg. Det er også kort veg bysentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Eneboligen ble bygget i 2020 og har to etasjer. Fundamentet er ikke synlig, og typen er derfor ikke fastslått. Grunnmuren er laget av Jackon Thermomur, fylt med betong mellom isolasjonslag, og utvendig opplyst med Sto Lotusanpuss. Ytterveggene i første etasje er videreført fra grunnmuren med Jackon Thermomur, innvendig utforet og isolert, og utvendig pusset. Takkonstruksjonen består av Lecaplank kompakttak med overliggende isolasjon, og taket er flatt. Taket er tekket med asfaltpapp. Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Byggemåte iht. vedlagt takstrappport.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Medfølger ikke handelen:

-Vegghengte lykter på TV-stue

-Vegghengte skap og hyller (soverom og TV-stue)

- Veggfester høytalere
- Vegghengt skap yttergang
- ELFA-hyller boder og innergang

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for "bolig m/carport og utleiedel" på Nedre Heggesåsen 7. datert 19.11.2020.

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk gulvvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energimerking

Energikarakter B - Oppvarmingskarakter oransje.
Se vedlagt energiattest for nærmere info.

Du kan søke om grønt boliglån i SMN 1 når du kjøper en bolig som har energikarakter A eller B. Dette gir deg en lavere rente med bedre vilkår. Les mer om grønne lån på <https://www.sparebank1.no/nb/smn/privat/lan/boliglan/gront-boliglan.html>

Internett- og tv-leverandør

Altibox.

Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse.

Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsbestemt med oppsigelsestid 3 måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;

En tidsbestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
- b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Heggesåsen øst (plan-ID 50042015008). Hele eiendommens areal på 1048 kvm er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.. 25.05.2016

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum. med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommens areal på 1048 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

kr 1 594 504,- for 2023 (Verdien gjelder som primærbolig.)

Sekundærverdi kr 6 378 017,-.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

John Sivert Brandt og Lina Brandt

Heftelser og servitutter

Registrering av grunn

Dagboknr.: 938626

Dato: 13.10.2016

Registrering av grunn

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 1157429

Dato: 20.08.2018

Plikt til å delta i vedlikehold av andel fellesareal og anlegg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Vi gjør oppmerksom på at selger er ansatt hos Eiendomsmegler 1 ved en annen avdeling.

Meglere vederlag

Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 12 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglere rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3 595,-

Tilstandsrapport kr. 18 000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma, Norconsult

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst

Utført 26-11-2025 av Tommy Berg i Norconsult Trondheim.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3)

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk. membran og tettesjikt
- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
- Tomteforhold - Terrengforhold

TG3 - Store eller alvorlige tiltak:

- Utvendig - Utvendige trapper - Steintrapp

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Vi gjør oppmerksom på kommentarer i egenerklæringsskjema:

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Kvik. 2022-2024. Firmanavn: Rørtek

Beskrivelse: Baderom sokkeletasje: Montert badekar med tilbehør. Baderom sokkeletasje: Montert vegghengte skap. Vaskerom: Montert innredning.

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

Ja

Firmanavn: 2025

Beskrivelse: Utvendig lekkasje: Vann mellom yttertak og yttervegg ved inngangsparti.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, d0f8rer eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Spar-bygg, 2023-2025

Beskrivelse: Reklamasjon verandadør mot største veranda i hovedetasje. Byttet til ny verandadør. Ny murpuss på vegger: Det ble anmerket til Murmestrene Tisløv at det enkelte steder trakk fukt inn i murpuss i nedre del av yttervegger. Det ble lagt ny list mot beslag som skal forhindre fuktinntrengning og pusset på nytt. Der det lå jord inn mot yttervegg ble det byttet ut med drenerende masse (grus).

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

Ja

Firmanavn: Elman, 2022-2024

Beskrivelse: Lagt opp strøm til utvendig screens. Lagt opp EL-billader i carport. Lagt opp brytere og lyspunkt (downlights) i gang, kjøkken, TV-stue/soverom og gang/TV-stue sokkel. I tillegg satt inn dimmere hvor det var brytere AV/P0e5 tidligere.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller omr0e5det rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Naboen i nr 5 skal bygge garasje. Det er allerede støpt grunnmur.

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

Ja

Beskrivelse: 3-roms leilighet i sokkel.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: 3-roms leilighet i sokkel.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført av Norconsult i forbindelse salget 2022.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Murmestrene Tisløv, Byggmester Binde, Sweco, 2024

Beskrivelse: Lydisolasjon mellom boligenheter: Vi klaget på for dårlig lydisolasjon mellom utleieleilighet og hovedbolig. Dette ble rettet opp av utbygger Murmestrene Tisøv som leide inn Byggmester Binde til å legge lydhimling 2024 (spesiell gips med lydbøyer). Det ble utført lydmåling 2024 av Sweco i forkant av tiltak og i etterkant. Sitat fra konklusjon som ble meldt fra Murmestrene Tisløv etter tiltaket:

"Konklusjon er at luftisolasjon er litt utenfor kravet. men om man regner med en usikkerhetsfaktor p0e5 +- 1.5 dB er man svært nært kravet. Sweco mener i og med at målingen er 1-2 dB under grenseverdien for luftisolasjon så vil tiltak som gir en forbedring som oppfyller kravet gi en liten merkbar endring. Trinnlyd er godt innenfor."

Kommentar fra selger: Tiltak som ikke er nevnt i andre punkter:

Tiltak som ikke er nevnt i andre punkter:

- 2022: Satt opp støttemur sammen med nabo i nr 9 slik at begge eiendommer fikk bedre utnyttelse av tomtene. Utført av faglært som ble innleid av nabo i nr 9.
- 2022: Lagt asfalt og aquadren (sluk) på gårdsplass. Utført av faglært Rune Bjørnes AS og Veidekke.
- 2022: Lagt opp screens på de fleste vinduer. I tillegg markise over største veranda i hovedetasje. Bestilling og montering: Markisemannen.
- 2022: Innredning vaskerom. Bestilling og montering: Kvikk.
- 2022: Garderobes i gang. Bestilling og montering: Kvikk.
- 2022/2025: Garderobes soverom. Bestilling og montering: Kvikk.
- 2022: Ekstra innredning på kjøkken. Bestilling og montering: Kvikk.
- 2022: Gjerdet inn eiendommen.
- 2022: Utvidet støttemur mot nabo nr 5 for å få bedre utnyttelse av tomta.
- 2022-2024: Plantet blankmispel hekk.
- 2024: Steinlagt terrasse i hage.
- 2024: Delt av gang fra kjøkken med lettvegg og dør med glass.
- 2024: Tatt i bruk soverom i hovedetasje til TV-stue og walk-in til kontor plass. I denne forbindelse ble det satt inn dører med glass og montert nye downlights.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg

Egenerklærings skjema datert: 18.11.2025

Tilstandsrapport datert: 26.11.2025

Registrering av grunn tinglyst 13.10. 2016

Erklæring/avtale tinglyst 20.08.2018

Ferdigattest datert

Reguleringsplan for Heggesåsen Øst

Energiattest

Byggegodkjente

Planskisse

Energiattest

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Vegstatuskart

Grunnkart

Vegstatuskart

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Gaute Gravaune Heimdal

Salgsleder / Eiendomsmegler

Telefon: 913 75 182

Epost: gaute.heimdal@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Levanger

Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

























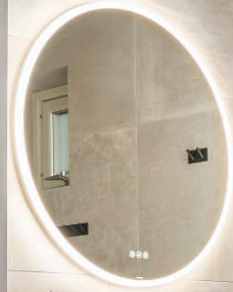










































01367229 001159045137
900020008 CON PIA 17001
L. SANI 90/16 1054 105
L. SANI 90/16 1054 105







1 km til skole, barnehage
og idrettsanlegg



Ski- og rullerløype,
slalåmbakke og tursti



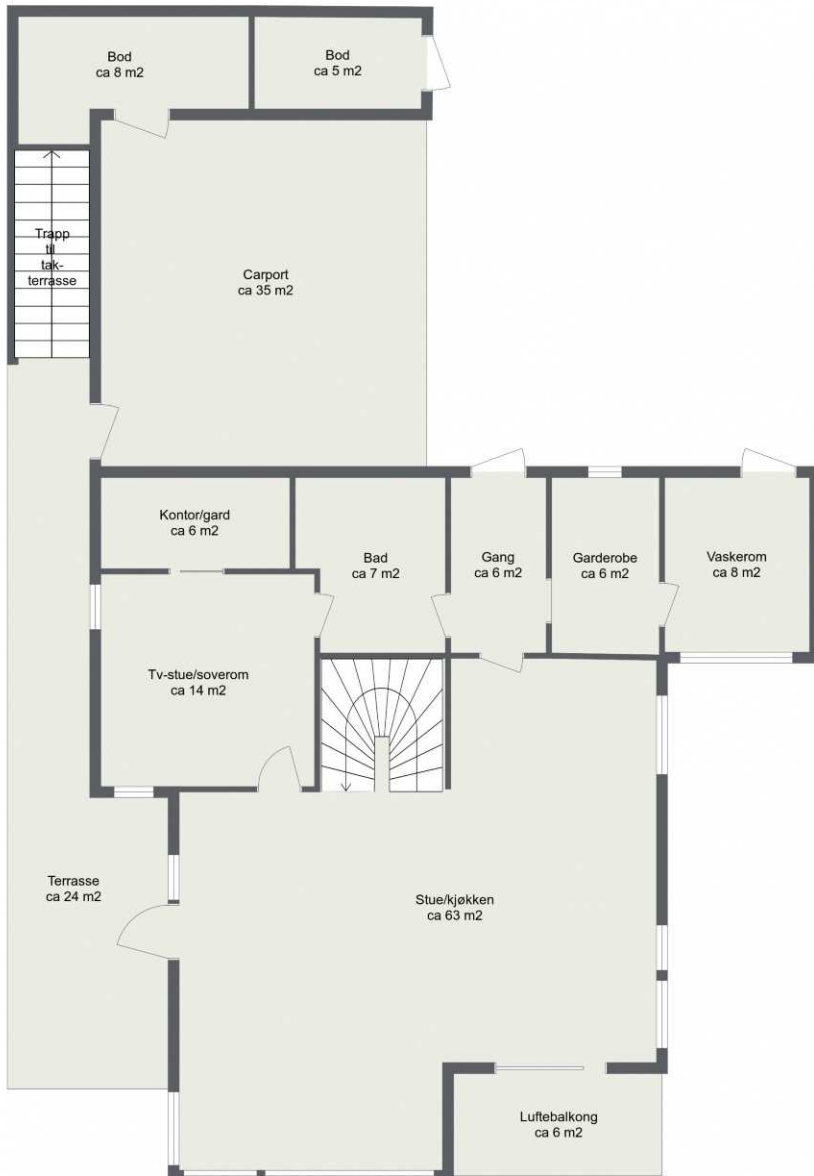
1 km til sentrum







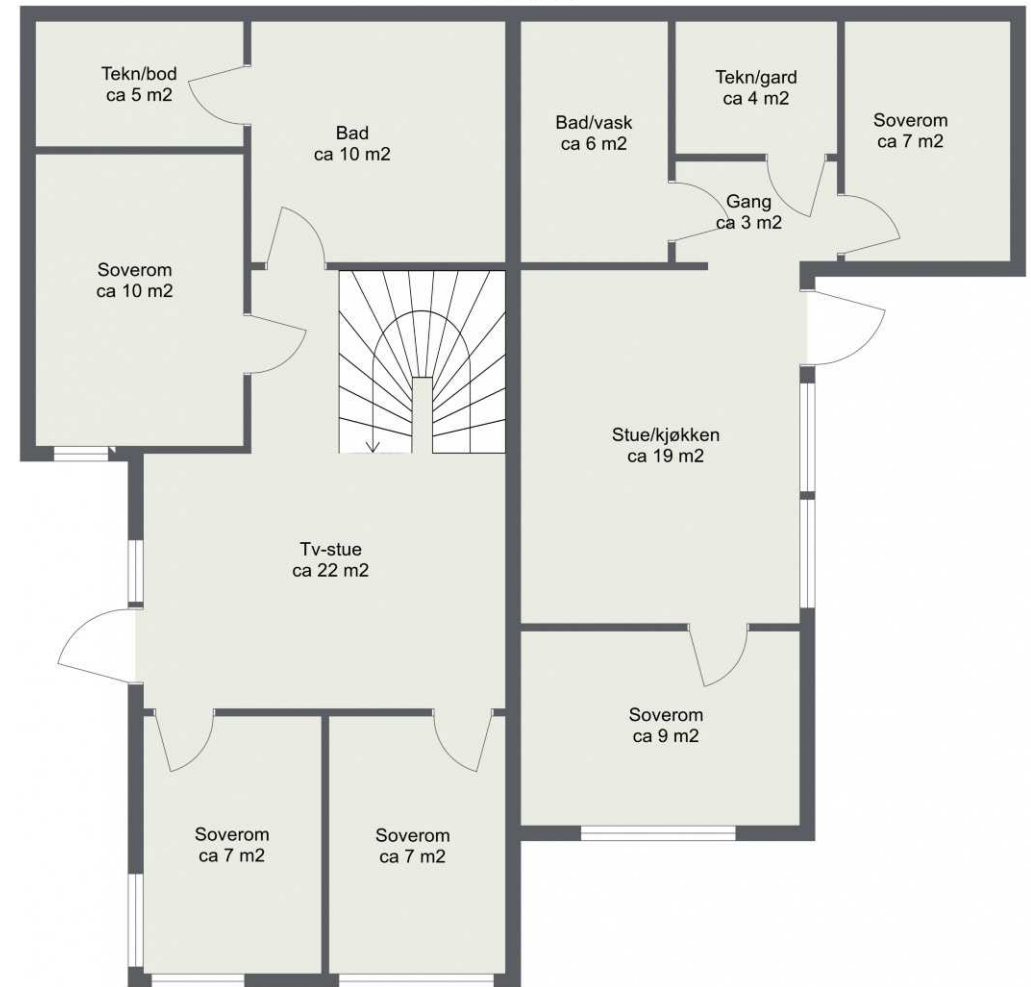
Nedre Heggesåsen 7 2. Floor



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Nedre Heggesåsen 7

1. Floor



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lina Brandt

John Sivert Brandt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Heggesåsen 7A

7715 Steinkjer

5006-196/516/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rørtek

Beskrivelse av arbeidet: Baderom sokkeletasje: Montert badekar med tilbehør.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Murmestrene Tisløv

Beskrivelse av arbeidet: Baderom sokkeletasje: Montert vegghengte skap.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Kvik

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Montert innredning

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

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

- **Ja**

Utvendig lekkasje:

Vann mellom yttertak og yttervegg ved inngangsparti.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Murmestrene Tisløv

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet beslag og det ble lagt ny murpuss på veggen over yttertaket.

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

- **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Spar-bygg

Beskrivelse av arbeidet: Reklamasjon verandadør mot største veranda i hovedetasje. Byttet til ny verandadør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Murmestrene Tisløv

Beskrivelse av arbeidet: Ny murpuss på vegger: Det ble anmerket til Murmestrene Tisløv at det enkelte steder trakk fukt inn i murpuss i nedre del av yttervegger. Det ble lagt ny list mot beslag som skal forhindre fuktinntrengning og pusset på nytt. Der det lå jord inn mot yttervegg ble det byttet ut med drenerende masse (grus).

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elman

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til utvendig screens.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elman

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp EL-billader i carport. Lagt opp brytere og lyspunkt (downlights) i gang, kjøkken, TV-stue/soverom og gang/TV-stue sokkel. I tillegg satt inn dimmere hvor det var brytere AV/PA tidligere.

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

• Ja



Naboen i nr 5 skal bygge garasje. Det er allerede støpt grunnmur.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

3-roms leilighet i sokkel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

3-roms leilighet i sokkel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport utført av Norconsult i forbindelse salget 2022.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Lydisolasjon mellom boligenheter:

Vi klaget på for dårlig lydisolasjon mellom utleieleilighet og hovedbolig. Dette ble rettet opp av utbygger Murmestrene Tisløv som leide inn Byggmester Binde til å legge lydhimling 2024 (spesiell gips med lydbøyler). Det ble utført lydmåling 2024 av Sweco i forkant av tiltak og i etterkant. Sitat fra konklusjon som ble meldt fra Murmestrene Tisløv etter tiltaket: "Konklusjon er at luftisolasjon er litt utenfor kravet, men om man regner med en usikkerhetsfaktor på +- 1,5 dB er man svært nært kravet. Sweco mener i og med at målingen er 1-2 dB under grenseverdien for luftisolasjon så vil tiltak som gir en forbedring som oppfyller kravet gi en liten merkbar endring. Trinnlyd er godt innenfor."

Tiltak som ikke er nevnt i andre punkter:

- 2022: Satt opp støttemur sammen med nabo i nr 9 slik at begge eiendommer fikk bedre utnyttelse av tomtene.

Utført av faglært som ble innleid av nabo i nr 9.

- 2022: Lagt asfalt og aquadren (sluk) på gårds plass. Utført av faglært Rune Bjørnes AS og Veidekke.

- 2022: Lagt opp screens på de fleste vinduer. I tillegg markise over største veranda i hovedetasje. Bestilling og montering: Markisemannen.

- 2022: Innredning vaskerom. Bestilling og montering: Kvikk.

- 2022: Garderobes i gang. Bestilling og montering: Kvikk.

- 2022/2025: Garderobes soverom. Bestilling og montering: Kvikk.

- 2022: Ekstra innredning på kjøkken. Bestilling og montering: Kvikk.

- 2022: Gjerdet inn eiendommen.

- 2022: Utvidet støttemur mot nabo nr 5 for å få bedre utnyttelse av tomta.

- 2022-2024: Plantet blankmispel hekk.

- 2024: Steinlagt terrasse i hage.

- 2024: Delt av gang fra kjøkken med lettvegg og dør med glass.

- 2024: Tatt i bruk soverom i hovedetasje til TV-stue og walk-in til kontor plass. I denne forbindelse ble det satt inn dører med glass og montert nye downlights.



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nedre Heggesåsen 7A , 7715 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 # gnr. 196, bnr. 516

Markedsverdi

7 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 21983-1156

Referansenummer: TQ2187

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Tommy Berg

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Medansvarlig

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321



Nedre Heggesåsen 7A, 7715 STEINKJER
Gnr 196 - Bnr 516
5006 STEINKJER

Norconsult Norge AS
Kongensg. 27
7713 STEINKJER

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot bygge regler

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere 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-Verdi](#)).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Nyere enebolig fra 2020.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp, med oppbrett opp på parapeter langs yttervegger. Fall på takpapp mot 2 nedsenkede renner på taket til skjult innvendig nedløp.

Tak over carport og utvendige boder er på oversiden pålagt flis, det bemerkes at her er taktekkning ikke undersøkt.

Taktekkingen er vurdert utelukkende med bakgrunn i alder da tekkingen ikke er mulig å kontrollere pga snø. Tekkingen anbefales kontrollert når det er mulig.

Skjult innvendig nedløp fra yttertak på hovedtak. Nedløp til terreng ved hovedinngang, fra takutbygg. Nedløp til terreng fra balkonger i 1. etasje.

Parapeter på yttertak og på takterrasse med toppbeslag av metall. Metallbeslag under toppbeslag på takterrasse ned under flisbelagt golv.

Metallbeslag under vinduer og dører. Metallbeslag på utsiden av svalgang mot vest, veranda mot vest og balkong mot sør- øst.

Helbeslag på stålpipe over tak. Lufterør på yttertak pålagt asfaltpapp.

Funksjon på innvendig nedløp er ikke kontrollert. Sluker på yttertak må rengjøres med jevne mellomrom.

Grunnmur er av Jackon Thermomur, fylt med betong mellom isolasjonslag. Utvendig opplyst med Sto Lotusanpuss, gjennomfarget.

Lotusan har opplyst effekt som innebærer at smuss renner av vegger med regn.

Yttervegger i 1 etasje er videreført fra grunnmur med Jackon Thermomur, innvendig utforet og isolert, utvendig pusset.

Boligen har Lecaplank kompakttak med overliggende isolasjon. Flatt tak.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Bygningen har stål/aluminiums ytterdører, aluminiums balkongdører og skyvebalkongdør i aluminium.

Det er etablert en takterrasse og to terrasser med tett dekke og underliggende plater.

Alle terrasser er belagt med fliser/steinheller.

Tekkingen var ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende flis/steinheller. Tekkingen er derfor kun vurdert med bakgrunn i alder.

Det er etablert en utvendig trapp i impregner trevirke.

Det er etablert en utvendig steintrapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte overflater av mur og pussede jackonelementer. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller av lecaplanker. Det er etablert varmekabler og etasjeskille er avrettet.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger.

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at det ikke er etablert radonbrønn.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Gulvet har laminat og flis. Vegger mot terreng er Jackonelementer fylt med betong. Hulltaking er ikke foretatt da det kun ville vært å ta

hull i Jackonelementet (isolasjon) og inn til betong. Det er i stedet foretatt fultsøk med kapasitiv fuktmåler.

Boligen har lakkeret tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det bemerkes at dør inn til det ene soverommet i utleiedelen har en mindre skade. Undertegnede har valgt å ikke la den påvirke tilstandsgraden på innvendige dører i sin helhet, men bemerker at nevnte forhold gis TG-2 og anbefales utbedret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør mot gang, inkl. nedsenk på ca 15 mm. Det er ikke målt helt bort til sluk da den er under badekar. Høydeforskjell fra kant av badekar (i nedsenk) til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er noen mm mere fall til selve sluken.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusj og glassvegger.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Det er derfor foretatt fultsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone på rommet.

Bad 2 - utleie

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør, inkl. nedsenk på ca 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør mot gang, inkl. ca 10 mm nedsenk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, et høyskap og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap med skyllekum og flere benkeskap, 1 høyskap og 2 veggskap.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom i hoveddel og på teknisk rom i utleiedel.
Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i hoveddel.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Et aggregat i hver boenhet.
Det anbefales å skifte filter 1-2 ganger pr år.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er etablert i byggeåret, men har produksjonsår 2019.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er montert i 2020, men er produsert i 2019.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
Sikringskapp med automatsikringer plassert på teknisk rom i hver boenhet.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen er satt opp i skrått terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 2020.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	238 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m ²
Totalpris	7 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 050 000

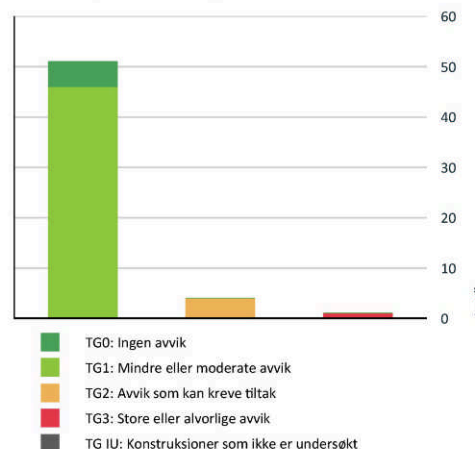
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er foretatt mindre endringer på planløsning, men ikke noe som medfører bruksendring. Endringene er derfor ikke søknadspliktige.

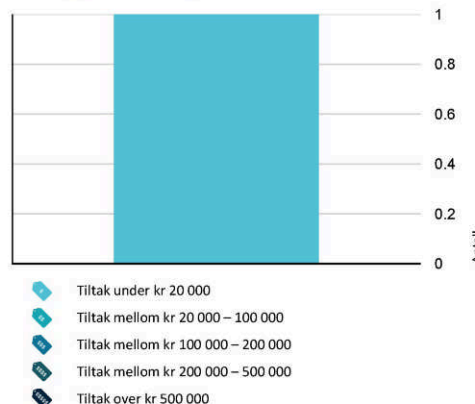
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i innlitt ett år etter befaringstidspunkt, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper - Steintrapp [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Nedløp fra terrasser har utkast direkte på bakken.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sammendrag av boligens tilstand

Sluk er plassert under badekar, så tilgangen er noe begrenset av dette, men ikke mye.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
2020

Kommentar

Tatt fra annen takstrappreport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Høy standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Monterte innredning på vaskerom. Det ble lagt opp strøm til utvendige screens (solskjerming). Satt opp støttemur sammen med nabo i nr 9 slik at begge eiendommer fikk bedre utnyttelse av tomtene. Lagt asfalt og aquadren (sluk) på gårdsplass. Utført av faglært Rune Bjørnes AS og Veidekke. Lagt opp screens på de fleste vinduer. I tillegg markise over største veranda i hovedetasje. Bestilling og montering: Markisemannen. Garderobes i gang. Bestilling og montering: Kvikk. Ekstra innredning på kjøkken. Bestilling og montering: Kvikk. Gjerdet inn eiendommen. Utvidet støttemur mot nabo nr 5 for å få bedre utnyttelse av tomta. Plantet blankmispel hekk. Alt opplyst i egenerklæringen.
2023	Modernisering	Byttet balkongdør til den største verandaen etter reklamasjon på opprinnelig balkongdør. Opplyst i egenerklæringen.
2024	Modernisering	Monterte badekar med tilbehør og vegghengte skap på bad i sokkel. Lagt opp EL-billader i carport. Lagt opp brytere og lyspunkt (downlights) i gang, kjøkken, TV-stue/soverom og gang/TV-stue sokkel. I tillegg satt inn dimmere hvor det var brytere AV/PÅ tidligere. Steinlagt terrasse i hage. Delt av gang fra kjøkken med lettvegg og dør med glass. Tatt i bruk soverom i hovedetasje til TV-stue og walk-in til kontorplass. I denne forbindelse ble det satt inn dører med glass og montert nye downlights. Lydisolasjon mellom boligeneheter. Alt opplyst i egenerklæringen.
2025	Modernisering	Det ble byttet beslag og det ble lagt ny murpuss på veggen over yttertaket etter en utvendig lekkasje mellom yttervegg og yttertak ved inngangsparti. Ny murpuss på vegger: Det ble anmerket til Murmestrene Tisløv at det enkelte steder trakk fukt inn i murpuss i nedre del av yttervegger. Det ble lagt ny list mot beslag som skal forhindre fuktinntrengning og pusset på nytt. Der det lå jord inn mot yttervegg ble det byttet ut med drenerende masse (grus). Alt opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp, med oppbrett opp på parapeter langs yttervegger. Fall på takpapp mot 2 nedsenkede renner på taket til skjult innvendig

Tilstandsrapport

nedløp.
Tak over carport og utvendige boder er på oversiden pålagt flis, det bemerkes at her er takteking ikke undersøkt.
Taktekingen er vurdert utelukkende med bakgrunn i alder da tekingen ikke er mulig å kontrollere pga snø. Tekteking anbefales kontrollert når det er mulig.

TO 2 Nedløp og beslag

Skjult innvendig nedløp fra yttertak på hovedtak. Nedløp til terreng ved hovedinngang, fra takutbygg. Nedløp til terreng fra balkonger i 1. etasje. Parapeter på yttertak og på takterrasse med toppbeslag av metall. Metallbeslag under toppbeslag på takterrasse ned under flisbelagt golv. Metallbeslag under vinduer og dører. Metallbeslag på utsiden av svalgang mot vest, veranda mot vest og balkong mot sør-øst. Helbeslag på stålpipeline over tak. Lufteør på yttertak pålagt asfaltapp. Funksjon på innvendig nedløp er ikke kontrollert. Sluker på yttertak må rengjøres med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra terrasser har utkast direkte på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp fra terrasser bør kobles på system for bortledning av vann bort fra boligen.

TO 1 Veggkonstruksjon

Grunnmur er av Jackon Thermomur, fylt med betong mellom isolasjonslag. Utvendig opplyst med Sto Lotusanpuss, gjennomfarget. Lotusan har opplyst effekt som innebærer at smuss renner av vegger med regn. Yttervegger i 1 etasje er videreført fra grunnmur med Jackon Thermomur, innvendig utforet og isolert, utvendig pusset.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har Lecaplank kompakttak med overliggende isolasjon. Flatt tak.

TO 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

TO 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums ytterdører, aluminiums balkongdører og skyvebalkongdør i aluminium.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en takterrasse og to terrasser med tett dekke og underliggende plater.
Alle terrasser er belagt med fliser/steinheller.
Tekkingen var ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende flis/steinheller. Tekkingen er derfor kun vurdert med bakgrunn i alder.

TO 1 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

Tilstandsrapport

TO 3 Utvendige trapper - Steintrapp

Det er etablert en utvendig steintrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkelt rekkverk i tre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte overflater av mur og pussede jackonelementer. Innvendige tak har malte plater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av lecaplanker. Det er etablert varmekabler og etasjeskille er avrettet.

TO 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at det ikke er etablert radonbrønn.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og flis. Vegger mot terreng er Jackonelementer fylt med betong. Hulltaking er ikke foretatt da det kun ville vært å ta hull i Jackonelementet (isolasjon) og inn til betong. Det er i stedet foretatt fultsøk med kapasitiv fuksmåler.

TO 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det bemerkes at dør inn til det ene soverommet i utleiedelen har en mindre skade. Undertegnede har valgt å ikke la den påvirke tilstandsgraden på innvendige dører i sin helhet, men bemerker at nevnte forhold gis TG-2 og anbefales utbedret.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør mot gang, inkl. nedsenk på ca 15 mm. Det er ikke målt helt bort til sluk da den er under badekar. Høydeforskjell fra kant av badekar (i nedsenk) til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er noen mm mere fall til selve sluken.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar, så tilgangen er noe begrenset av dette, men ikke mye.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket bør kontrolleres og rengjøres med jevne mellomrom.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusj og glassvegger.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er derfor foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på rommet.



UNDERETASJE > BAD 2 - Utleie

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD 2 - Utleie

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD 2 - Utleie

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør, inkl. nedsenk på ca 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

UNDERETASJE > BAD 2 - Utleie

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2 - UTLEIE

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD 2 - UTLEIE

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD 2 - UTLEIE

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.
Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap med skyllekum og flere benkeskap, 1 høyskap og 2 veggskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er utstedt ferdigattest på boligen, noe som ikke ville blitt gjort uten at uavhengig kontroll er utført. Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men ferdigattest anses om tilstrekkelig dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør mot gang, inkl. ca 10 mm nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, et høyskap og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

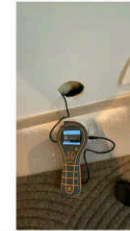
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLIEIE

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLIEIE

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom i hoveddel og på teknisk rom i utleiedel. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i hoveddel.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Et aggregat i hver boenhet.
Det anbefales å skifte filter 1-2 ganger pr år.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er etablert i byggeåret, men har produksjonsår 2019.

TO 1 Varmtvannstank - hoveddel

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er montert i 2020, men er produsert i 2019.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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 med automatsikringer plassert på teknisk rom i hver boenhet. Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se eget punkt om «Tilbygg/modernisering» i rapporten.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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

Generell kommentar

Tilstandsgraden 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.

TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2020.

1.0 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

1.0 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

1.0 2 Terrengforhold

Boligen er satt opp i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid. Om det registreres stående vann nært boligen, eller det registreres tegn på innvendig fukt, bør det foretas terrengjusteringer.

1.0 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 2020.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

238 m²/225 m²

Enebolig: 2 Teknisk rom, 3 Bad, 6 Soverom, TV-stue, 2 Stue/kjøkken, 2 Gang, 2 Bod, Vaskerom, 2 Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 400 000

Konklusjon markedsverdi

7 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nedre Heggesåsen 7A, 7715 STEINKJER 209 m ² 2020 5 sov	06-04-2022	7 290 000	7 200 000		7 200 000	34 450
2 Nedre Heggesåsen 3A, 7715 STEINKJER 220 m ² 2019 4 sov	23-04-2025	6 990 000	6 600 000		6 600 000	28 947
3 Skrenten 7, 7715 STEINKJER 208 m ² 1972 5 sov	21-02-2022	3 990 000	4 150 000		4 150 000	19 952
4 Heggesåsen 44, 7715 STEINKJER 153 m ² 1956 3 sov	12-09-2023	2 990 000	2 850 000		2 850 000	18 627
5 Kvamstrøa 15, 7715 STEINKJER 161 m ² 1972 3 sov	22-05-2024	3 200 000	2 960 000		2 960 000	18 385

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Tillegg for ekstra boenhet	Kr.	200 000
Tillegg for utvendige screens og diverse oppgraderinger utført av eier.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 200 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Kommentar

Tillegg på tomteverdi for asfaltering og øvrig bearbeiding av tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 050 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

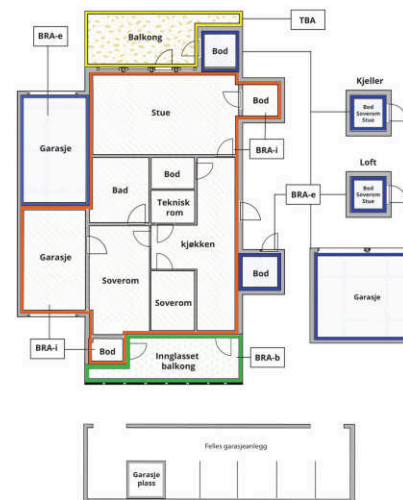
Hva er måleverdig areal?

Areal 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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	112			112	
1. etasje	113	13		126	77
SUM	225	13			77
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Teknisk rom, teknisk rom 2 - utleie, bad, bad 2 - utleie, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 - utleie, soverom 5 - utleie, tv-stue, stue/kjøkken - utleie, gang - utleie		
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, soverom/tv-stue, stue/kjøkken, garderobe ved vaskerom, garderobe/kontor	Bod, bod 2	

Kommentar

Carport er ikke med i arealmålingene, men den er ca 35 m².
Utleiedel i underetasjen er på 45 m².
Markterrasser er ikke oppmålt.
Avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer på planløsning, men ikke noe som medfører bruksendring. Endringene er derfor ikke søknadsppliktige.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	212	27

Kommentar

Enebolig

Carport er ikke med i arealmålingene, men den er ca 35 m².
Utleiedel i underetasjen er på 45 m².
Markterrasser er ikke oppmålt.
Avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	John Sivert Brandt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	196	516		0	1048.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Heggesåsen 7A

Hjemmelshaver

Brandt John Sivert, Brandt Lina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er i Heggesåsen, ca 1,6 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Terrenget på tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass. Deler av områder inntil boligen er belagt med betong/skiferheller.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.06.2017	Vedlagte planskisser er en enkel framstilling av hvordan boligen fremstår i dag. Avvik på mål kan forekomme.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	19.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	19.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

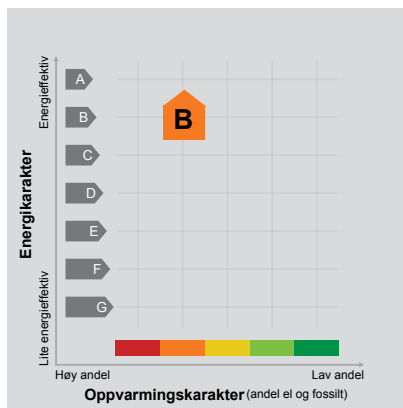
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Heggesåsen 7A
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300657402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191472
Dato	19.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 30 603 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 603 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

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

På den tilleggsenergiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 microølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



MURMESTRENE TISLØV AS
Navarvegen 6
7820 SPILLUM

Vår ref.:
2020/12091-45711/2020/GRESMA1

Deres ref.:

Dato:
19.11.2020

Ferdigattest - bolig m/carport og utleiedel - Nedre Heggesåsen 7 - gbnr. 196/516

Bygningsmyndigheten mottok den 30.09.20 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelse datert 30.11.17.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for bolig m/carport og utleiedel på eiendommen Nedre Heggesåsen 7, gbnr. 196/516 i Steinkjer.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Grete Bodil Småvollan
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

22. utgave 9/19

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Navn: Kristin Backlund

Adresse: Nedre Heggesåsen 7a, 7715 Steinkjer

Telefon: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

og

2. Leier

Navn: Lone-Mari Sørnes Olsen

Fødselsdato: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Nedre Heggesåsen 7b, 7715 Steinkjer i Steinkjer kommune.

4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt:

Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.

Beskrivelse av leieobjektet: Leilighet i underetg. i enebolig. 50 kvm med kombinert stue/kjøkken, bad, teknisk rom og 2 soverom. Tilgang til uteområde utenfor leilighet og inngangsparti.

Leieobjektet er umøblert.

Se også vedlagt overtakelsesprotokoll.

5. Varighet

Leieferholdet starter den **01.08.2021**.

I denne kontrakten gjøres det unntak fra kravet om minstetid, fordi leieobjektet er en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus. Her er minstetiden 1 år.

Leieferholdet opphører uten oppsigelse den **01.08.2022**.

Leieferholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr **9500** per mnd.

7. Tillegg

Strøm: Leier tegner eget abonnement.

Vann/avløp: Vann/avløp er inkludert.

Internett: Er inkludert i husleien

Kabel-TV: Er inkludert i husleien.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den **1** i hver måned, til konto nr. **42952421292**.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieferholdets start). Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå en måned før leieferholdets begynnelse.

Dersom leieferholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarslere og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og

innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforstyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødige forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlattelsheten. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet.

Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieferholdets opphør

Den dagen leieferholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieferholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 28500. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Utleier kan anwise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adgang til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Det er ikke avtalt noen særlige bestemmelser for dette leieforholdet.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: Leilighetsnøkkel x 2.

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 05.06.2021, i Steinkjer.

27. Underskrifter

Utleier 1: Kristin Backlund _____

Leier 1: Lone-Mari Sørnes Olsen _____

Verification

Transaction ID	HkJJAW80_-rJJWAZj_
Document	Leiekontrakt.pdf
Pages	8
Sent by	fru.kgb@gmail.com

Signing parties

/envelopes/HkJJAW80_/recipients/rJJZC-ljd	lonemari96@hotmail.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
/envelopes/HkJJAW80_/recipients/HkbW0blid	fru.kgb@gmail.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to lonemari96@hotmail.com
2021-06-15 13:24:41 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/HkJJAW80_/recipients/rJJZC-ljd
Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SNE-LX1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.101 Mobile Safari/537.36,2021-06-15 15:33:20 CEST,IP address: 89.162.55.132

Document signed by Lone-Mari Sørnes Olsen
Birth date: 96/01/15,2021-06-18 20:37:06 CEST,

E-mail invitation sent to fru.kgb@gmail.com
2021-06-18 20:37:08 CEST,

Clicked invitation link /envelopes/HkJJAW80_/recipients/HkbW0blid
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-07-02 11:25:09 CEST,IP address: 89.151.209.142

Document signed by Kristin Backlund
Birth date: 88/12/02,2021-07-02 11:26:20 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Skjøte¹⁾		
Rekvirentens navn Murmestrene Tisløv AS		Plass for tinglyingsstempel
Adresse Navarvegen 6		
Postnr. 7820	Poststed SPILLUM	Doknr.: 1157429 Tinglyst: 20.08.2018 STATENS KARTVERK
(under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 915 970 958		
Ref.nr.		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1702	Steinkjer	196	516			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefestelovens kap. 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis <input type="checkbox"/> Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Beskaffenhet <input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd						
Bruk av grunn Bolig. Fritids. Forretning/ <input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig Frittligg. Tomanns- Rekkehus/ Blokk- <input checked="" type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet/Terrassehus						

2. Kjøpesum	
Kr 650 000,-	Utlyst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 el. delvis <input type="checkbox"/> 3 prisjon <input type="checkbox"/> 4 auksjon <input type="checkbox"/> 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
840 029 212	Steinkjer kommune	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
915 970 958	Murmestrene Tisløv AS	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	


6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
a. Eier av parsellen har plikt til å delta i vedlikehold av andel felles areal og anlegg i boligområdet.	
b. Steinkjer kommune org.nr. 840 029 212, NTE Nett AS org.nr. 988 807 648 og Telenor ASA org.nr. 976 967 631, samt eiere av tomteparceller i samme boligområde som er/bli fradelt fra gnr. 196 bnr. 65 i Steinkjer har rett til å framlegge vann- og avløpsledninger og kabler over/ved parsellen i samsvar med godkjente planer.	

(Henv.: STSHeggesåsen øst/SKJØTE.NH7.tm)

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Kjøpekontrakt datert 20.04.2017

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Steinkjer 6/7-18.	
Utsteders underskrift ⁷⁾ 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bjørn Arild Gram Ordfører Steinkjer kommune
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁶⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	-----------------------------------------

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til overdragelsen.	
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Namsos 23.07.2018	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Torgeir Tisløv	TORGEIR TISLØV, TOR ARNE TISLØV
Tor Arne Tisløv	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
	915 970 958
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og §3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeidler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00104518	14.11.2025	51250285

Ident

2018/1157429/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dato: 06.06.2016
Saksnr/løpenr: 2015/5995
Klassering: L13

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR HEGGESÅSEN ØST

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 25.05.2016

Forslagsstiller: Steinkjer Tomteselskap v/Øyvinn Bogfjellmo
Utarbeidet av: Trønderplan v/Erlend Gystad
Planforslagets dato: 25.01.2016
Nasjonal planid: 1702-2015008

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		18.02.16
Offentlig ettersyn i perioden	02.03.16 -	13.04.16
2.gang formannskapet		12.05.16
Kommunestyret, vedtak		25.05.16

Revisjoner:

Høringsversjon		25.01.16
Oppdatert iht. vedtak 25.05.16		06.06.16

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger innenfor det definerte planområdet.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 9,3 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) (1111)
- Lekeplass (BLK) (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (SV) (2010)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) (2018)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr.3)

- Turveg (GTV) (3031)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisiktsone (H140) (140)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370) (370)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning, renovasjonsløsning og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten, Nord-Trøndelag fylkeskommune, varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Tilgjengelig boenhet

Boliger skal på hovedplan oppføres som «tilgjengelig boenhet».

§ 2.4 Rekkefølgebestemmelser

Før bolig kan tas i bruk skal adkomstveg samt utbedring av kryss, snuplass, gateløp og løsning for vann, spillvann og overvann være etablert. Før bolig kan tas i bruk skal minimum 300m² av lekeplass være ferdig opparbeidet med minimum sandkasse og benk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

§ 3.1.1 Bygningstyper

Det tillates oppført frittliggende enebolig med eventuell sekundærleilighet eller tomannsbolig, garasje og tilhørende anlegg.

§ 3.1.2 Grunnarbeid

Grunnarbeid for tomt 1 – 6 skal tilpasses nabotomter og eksisterende terreng i og utenfor planområdet.

§ 3.1.3 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 30 %, inkl. nødvendig parkeringsareal. Maksimalt tillatt totalt bebygd areal for garasjer/carport og utendørs boder er BYA = 50 m². Utnyttning beregnes som forholdet mellom bebygd areal (bolig, garasje, boder og bakkeparkering) og tomteareal.

§ 3.1.4 Utforming av bygninger

Bygninger skal ha flate tak, pulttak eller en kombinasjon av flate tak og pulttak (evt. to takflater). Takvinkel skal være 0 – 15 grader. Pulttak skal ha fall i samme retning som terrenget. Regulert møneretning i plankartet angir hovedretning for bygningsvolum.

Maksimalt tillatt gesimshøyde og mønehøyde for bolig er 8,0 meter målt over planert terreng. For garasje/carport er maksimalt tillatt gesimshøyde og mønehøyde 3,0 m målt er over planert terreng.

Garasje/carport tillates plassert inntil 1,0 m fra tomtegrense. Garasje/carport med innkjøring vinkelrett fra kjørevege skal ikke plasseres nærmere enn 5,0 m fra tomtegrense mot veg. Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjørevege skal ikke plasseres nærmere enn 2,0 m fra tomtegrense mot veg. Unntaket er for tomt 1 hvor garasje/carport ikke kan plasseres utenfor byggegrense mot o_GTV, og tomt 4 og tomt 5 hvor garasje ikke kan plasseres utenfor byggegrense nederst på tomta.

Det tillates tre, murstein, naturstein, fasadeplater og betong som utvendig kledning. På malte utvendige flater skal det kun benyttes farger i grå, brun, beige eller hvite nyanser (både mørke og lyse nyanser tillates). Fargevalg skal oppgis ved søknad om byggetillatelse. Farge på tak skal være rød, rødbrun, grå eller svart og ikke reflekterende.

§ 3.1.5 Parkering

Det skal sikres minimum to stk oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, og minst en av disse skal være garasje/carport. For sekundærleilighet kreves en stk biloppstillingsplass. I garasje/bod kreves oppstillingsplass for minimum tre stk sykler for hovedleilighet og to stk sykler for sekundærleilighet.

Det tillates etablert utomhus biloppstillingsplasser innenfor byggeforbudssonen.

§ 3.1.6 Renovasjon

For hver tomt skal det settes tilstrekkelig areal for renovasjonsbeholdere inkl. oppstillingsplass med god tilgjengelighet fra offentlig veg.

§ 3.2 **Lekeplass (BLK)**

Lekeplass er felles for område BFS (tomt 1 – 6). Området skal utformes slik at det har god tilgjengelighet, sikkerhet og egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal som et minimum ha en sandkasse og benk.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Veg (SV) og annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1 og SVT2)**

Veg (SV) og annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1 og SVT2) er regulert som offentlig.

Regulert bredde veg (SV) er 5,0 m og skal inneholde kjørebane og skulder. Regulert bredde SVT1 og SVT2 er minimum 1,5 m.

Plassering av avkjørsler angitt i plankartet er retningsgivende.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 5.1 **Turveg (GTV)**

Turveg er regulert med bredde 3,0 m.

§ 6 **HENSYNSSONER**

§ 6.1 **Sikringssoner: Frisikt (H140_1)**

Frisiktsone (H140_1) har utstrekning 4 x 20 meter. Dette arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 6.2 **Faresoner: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370_1)**

Det tillates ikke oppført bygninger for varig opphold innenfor faresonen.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

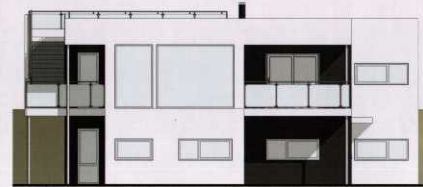
© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.



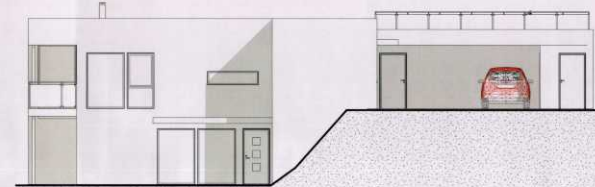
 <p>TELEFON: 74 27 50 00, 7400 Nærnes, www.tisløv.no</p>	MEDLEM: TILTALESKIVER: TISLØV AS	G.nr./B.nr.: 196/516	REV. DATO REVISJON _____	BOKN. _____	TEKN. PROJEKT: PERSPEKTIV PROJEKT Enebolig i mur	MALESTOKK: ANGSTORRELSE: A3
	PROSJEKTLEDER: NAUSTVEIEN TOMT 4	ARKTEKT: Berit N. Lysberg	DATO: 13.06.2017	TEKN. BNL	REV. A110	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.



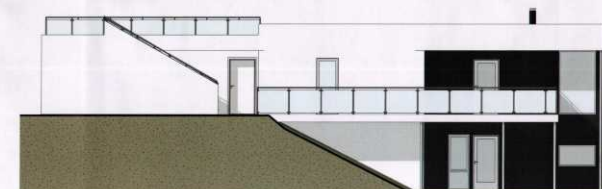
FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 3
1 : 100



FASADE 4
1 : 100

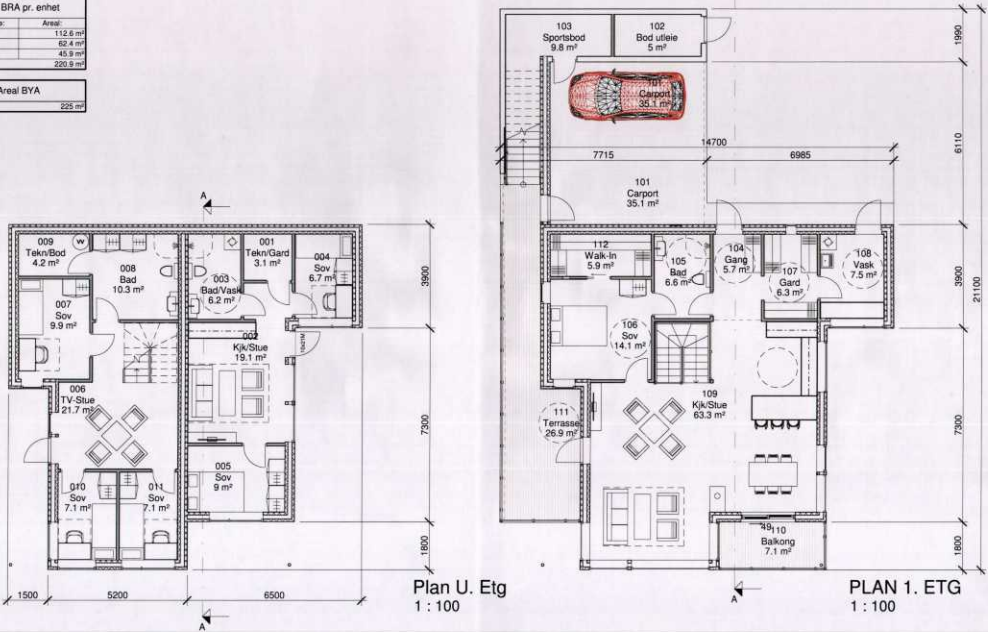
 <p>TELEFON: 74 27 50 00, 7400 Nærnes, www.tisløv.no</p>	MEDLEM: TILTALESKIVER: TISLØV AS	G.nr./B.nr.: 196/516	REV. DATO REVISJON _____	BOKN. _____	TEKN. PROJEKT: FASADER PROJEKT Enebolig i mur	MALESTOKK: ANGSTORRELSE: A3
	PROSJEKTLEDER: NAUSTVEIEN TOMT 4	ARKTEKT: Berit N. Lysberg	DATO: 13.06.2017	TEKN. BNL	REV. A111	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Areal BRA pr. enhet	
Beskrivelse:	Areal:
I. Etg.	112,6 m ²
II. Etg.	62,4 m ²
Utløst	45,9 m ²
	220,9 m ²

Areal BYA	
	225 m ²



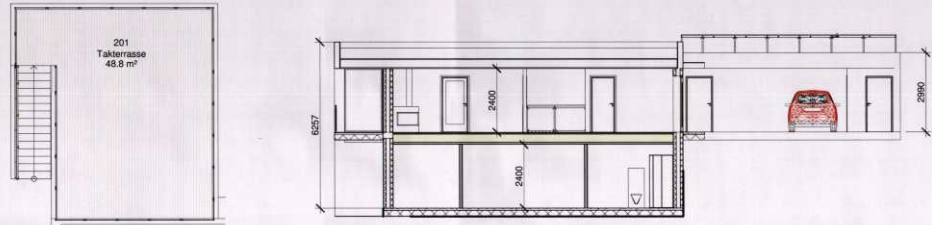
Plan U. Etg
1 : 100

PLAN 1. ETG
1 : 100

	MIDLEM	REV. DATO	REVISJON	SIGN.	TEK. NR/FOLD:	MALESTOKK:
	TILTAUSHVER: TISLØV AS				Plan U-etg, 1. etg.	1 : 100
	S.NR/AV: 196/516				Enebolig i mur	ARKIVSIFRE/BLG: A3
	PROSJEKTLEDER: NAUSTVEIEN TOMT 4				ARBEITER: Berit N. Lysberg	DATO: 13.06.2017
	KOMPLETTERER: STEINKJØR				TEK. NR:	TEK. NR:
					BNL	A100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

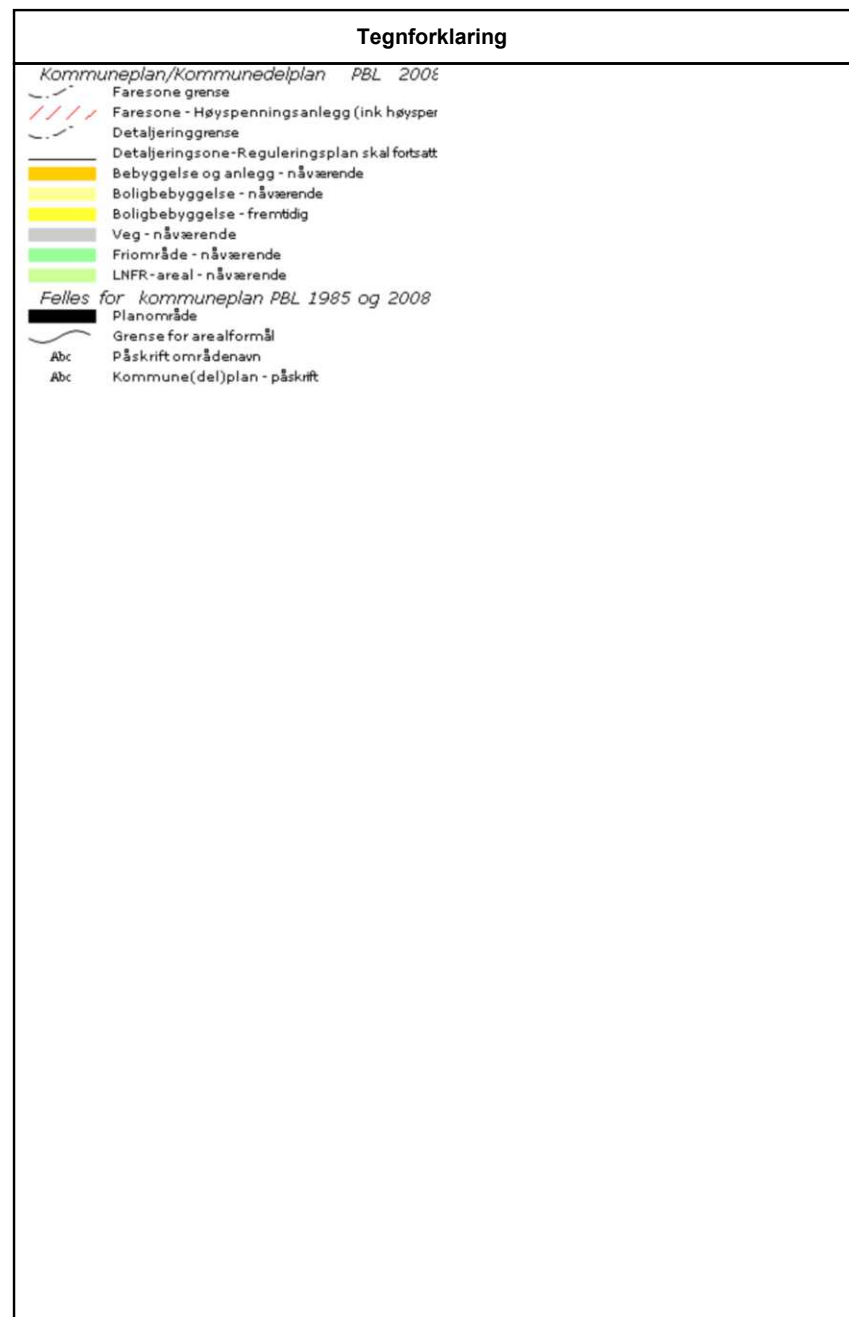
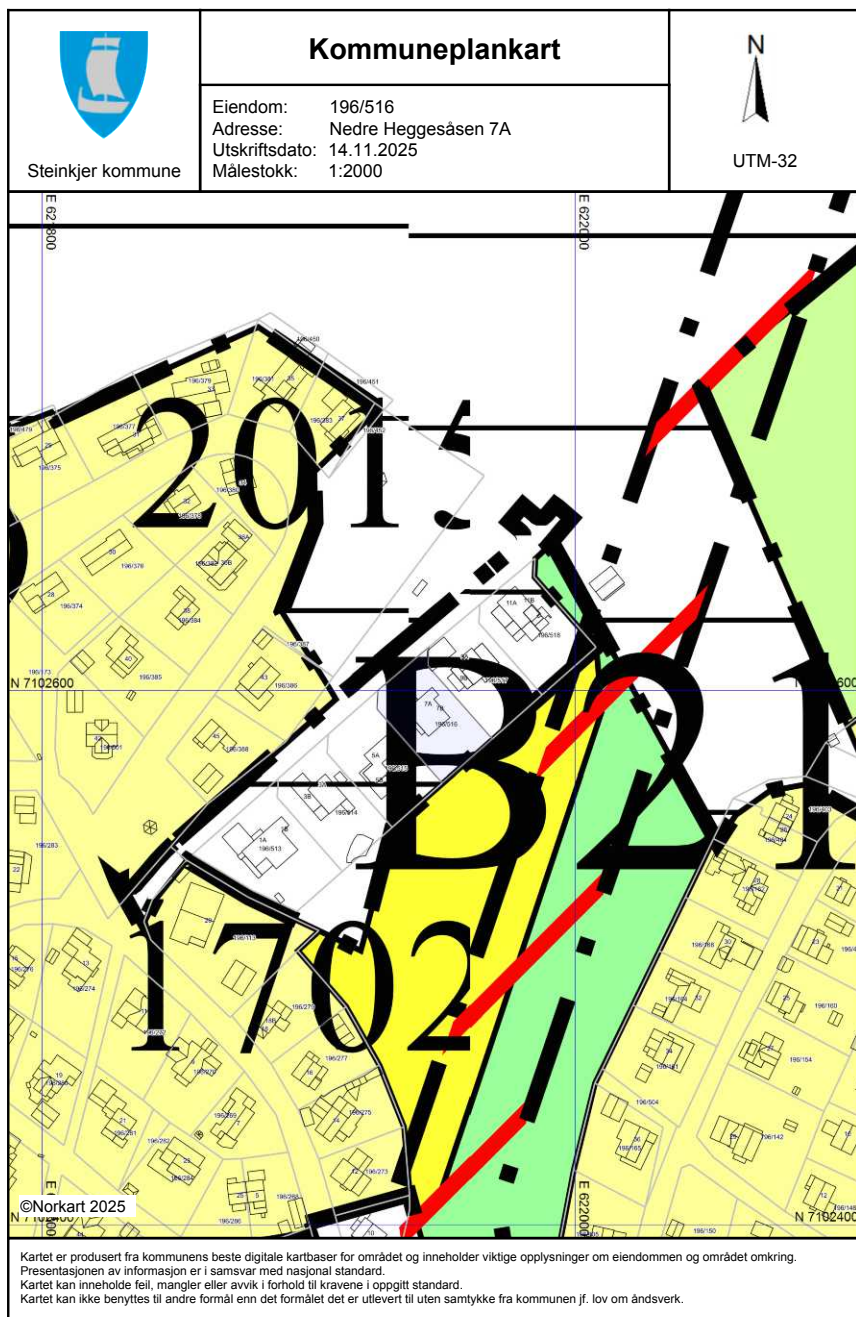
© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

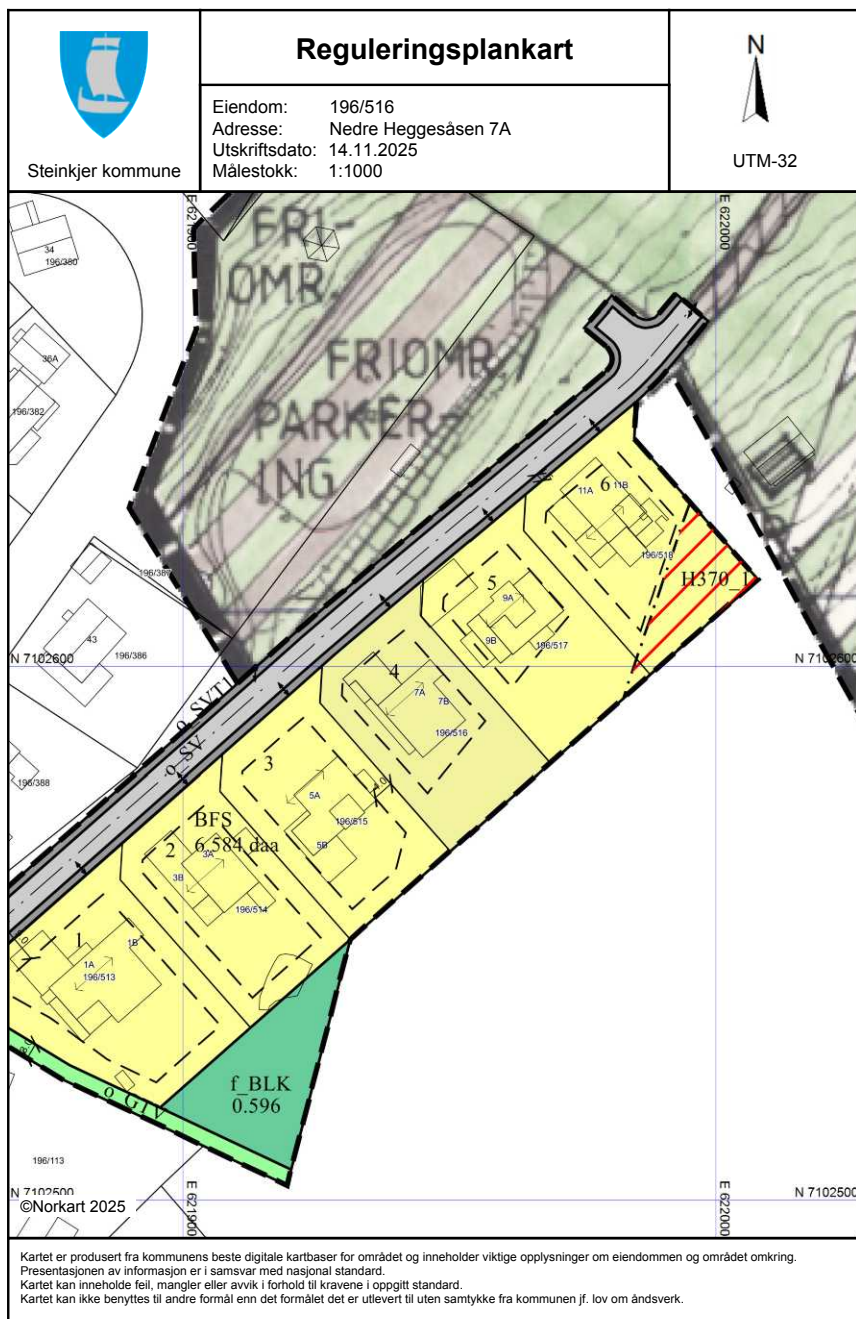
























PLAN 2. ETG.
1 : 100

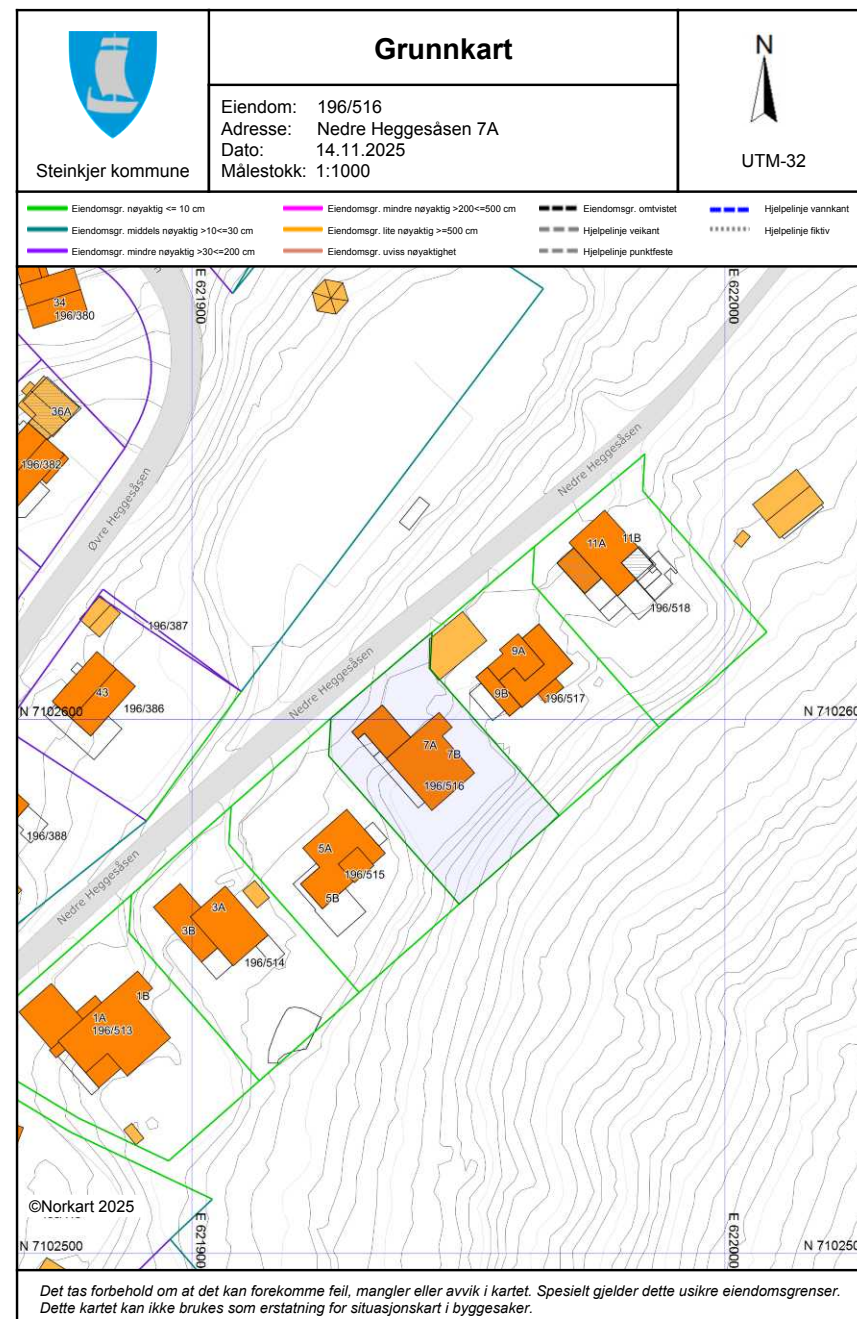
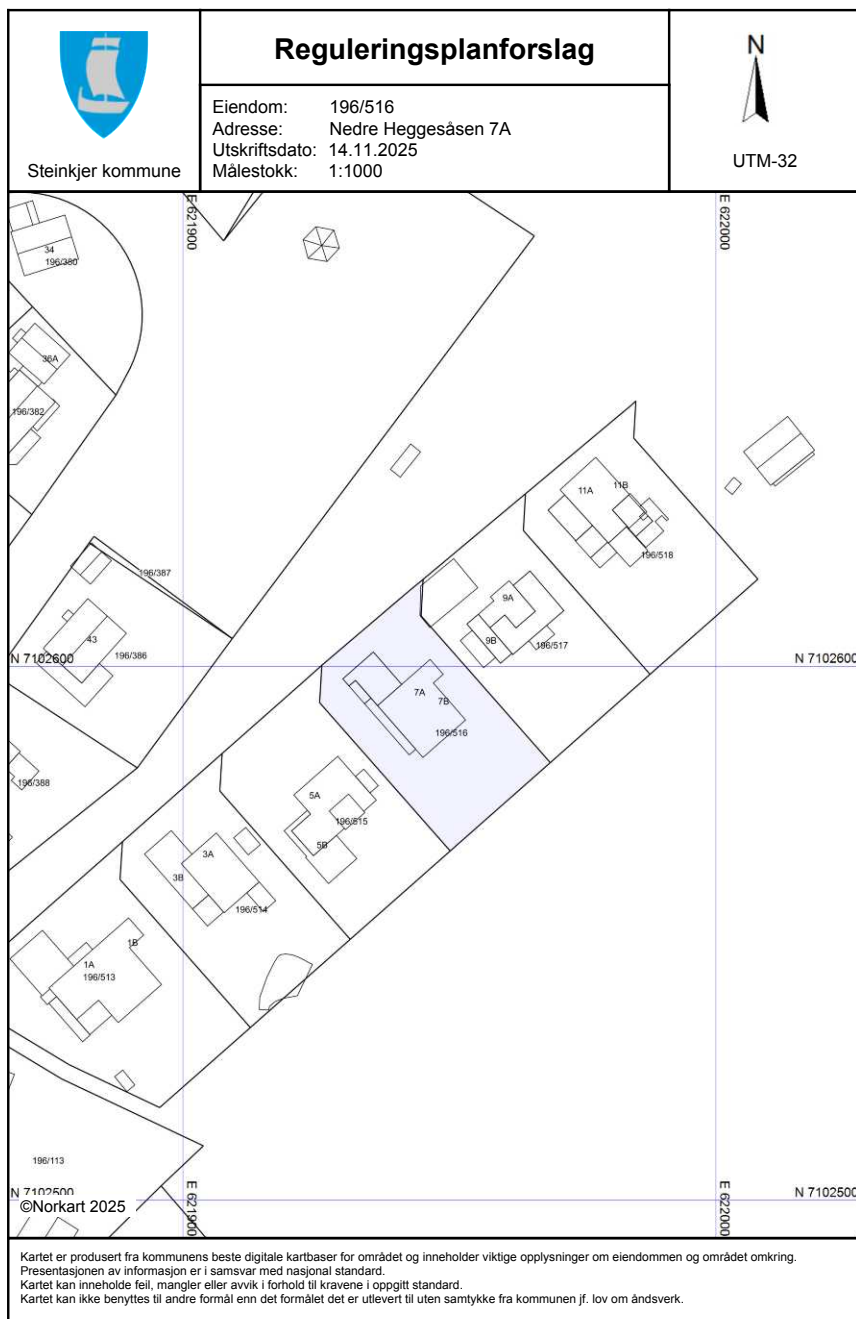
Snitt A-A
1 : 100

	MIDLEM	REV. DATO	REVISJON	SIGN.	TEK. NR/FOLD:	MALESTOKK:
	TILTAUSHVER: TISLØV AS				PLAN 2. SNITT	1 : 100
	S.NR/AV: 196/516				Enebolig i mur	ARKIVSIFRE/BLG: A3
	PROSJEKTLEDER: NAUSTVEIEN TOMT 4				ARBEITER: Berit N. Lysberg	DATO: 13.06.2017
	KOMPLETTERER: STEINKJØR				TEK. NR:	TEK. NR:
					BNL	A101

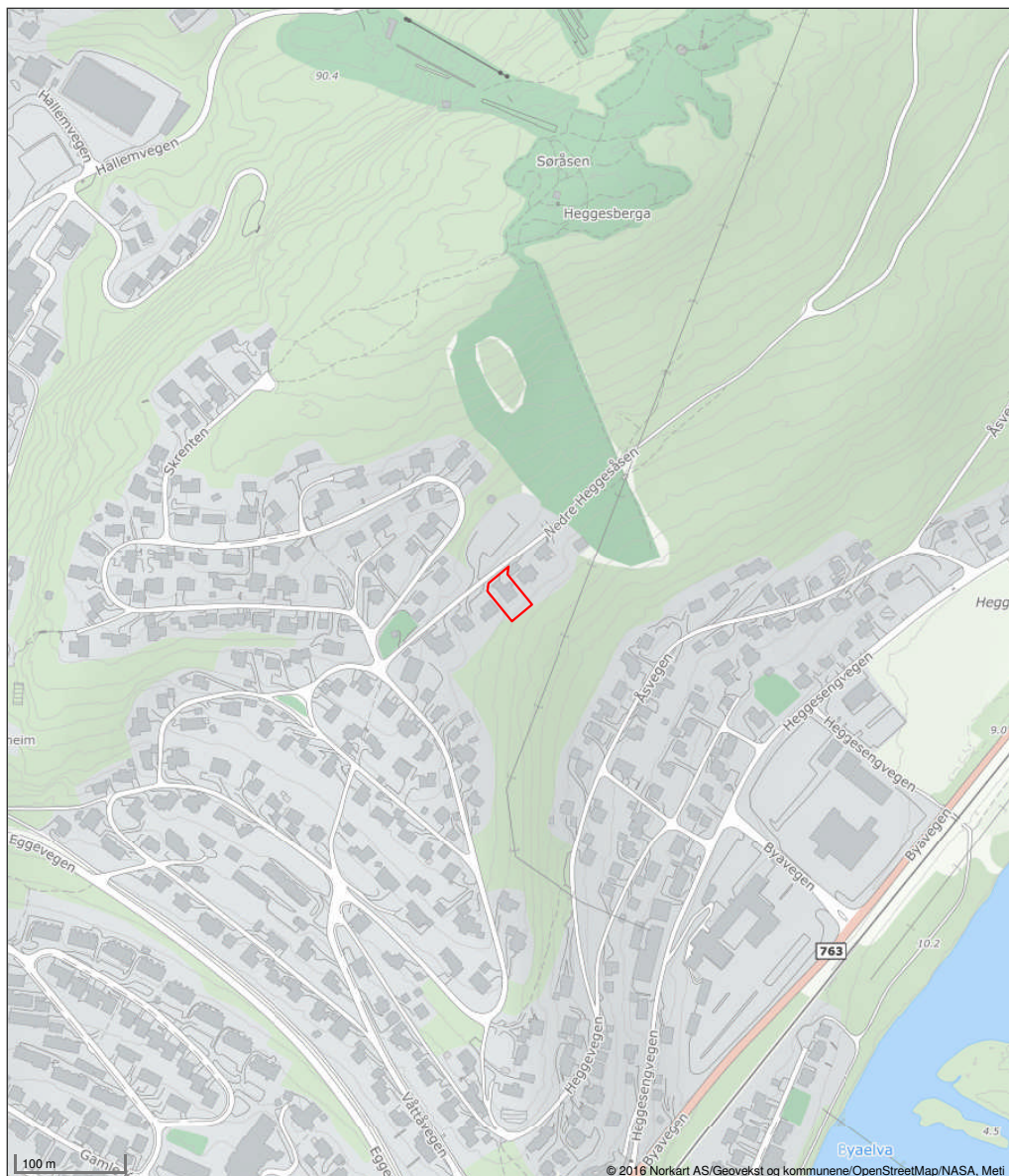




Tegnforklaring
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>
 Sikringsonegrense
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 Lekeplass
 Veg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Turveg
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
 Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Faresonegrense
 Regulert tomtegrense
 Byggegrense
 Regulert senterlinje
 Frisiktslinje
 Målelinje/Avstandslinje
 Avkjørsel
 Regulert mønrebeiting
 PÅskrift reguleringsformål/arealformål
 PÅskrift bredde
 PÅskrift plantilbehør



Oversiktskart for eiendom 5006 - 196/516//



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.

NEDRE HEGGESÅSEN 7A

Nabolaget Hegge/Heggesenget - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbrua	10 min	
Linje 630, 732		0.9 km
Steinkjer stasjon	5 min	
Linje F7, R70		2.3 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min	
Trondheim Værnes	1 t 25 min	

SKOLER

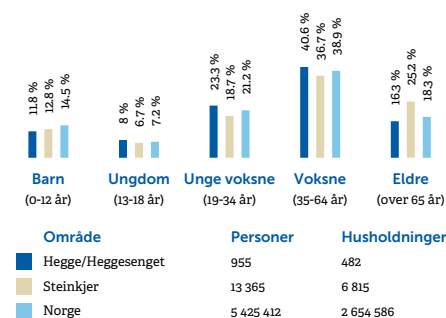
Egge barneskole (1-7 kl.)	12 min	
314 elever, 21 klasser		1 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	5 min	
342 elever, 21 klasser		2.4 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	5 min	
113 elever, 9 klasser		2.9 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	
293 elever, 17 klasser		1.3 km
Steinkjer vgs	5 min	
750 elever, 44 klasser		2.8 km
Mære landbruksskole	16 min	
165 elever		14.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Steinkjer kommune lading	15 min	
Extra Nordsileiret	18 min	

- OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 90/100
- KVALITET PÅ SKOLENE**
Veldig bra 76/100
- NABOSKAPET**
Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Egge barnehage (1-5 år)	16 min	
63 barn		1.4 km
Vikingen barnehage (1-5 år)	17 min	
29 barn		1.5 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)	5 min	
45 barn		2.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordsia	15 min	
Coop Extra Nordsileiret	17 min	
Post i butik		1.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 95/100

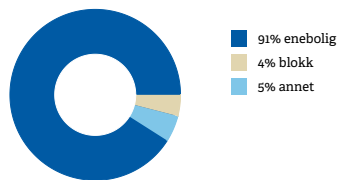
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 91/100

SPORT

-  **Egge vgs, barne- og ungdomsskole** 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km
-  **Basketbane** 13 min 
Ballspill 1.1 km
-  **3T-Steinkjer** 5 min 
-  **Motus Treningssenter** 7 min 

BOLIGMASSE

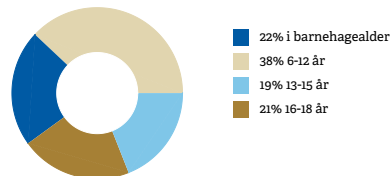


“Greie naboer, sentralt, men har en landlig følelse.”
Sitat fra en lokalkjent

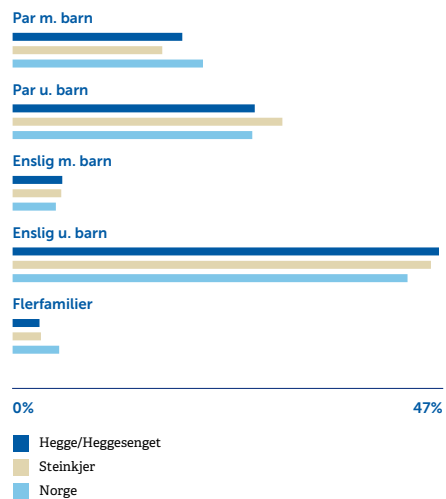
VARER/TJENESTER

-  **Dampsaga Senter** 18 min 
-  **Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer** 19 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

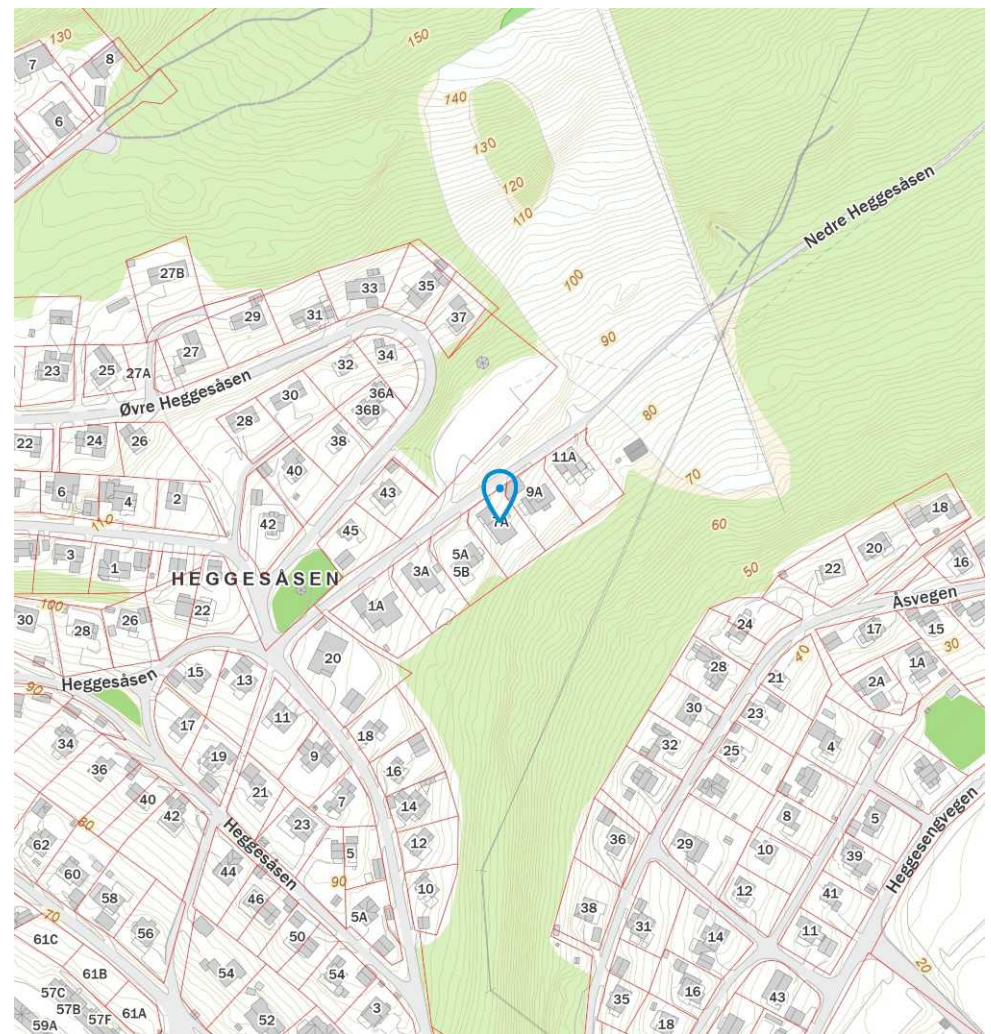
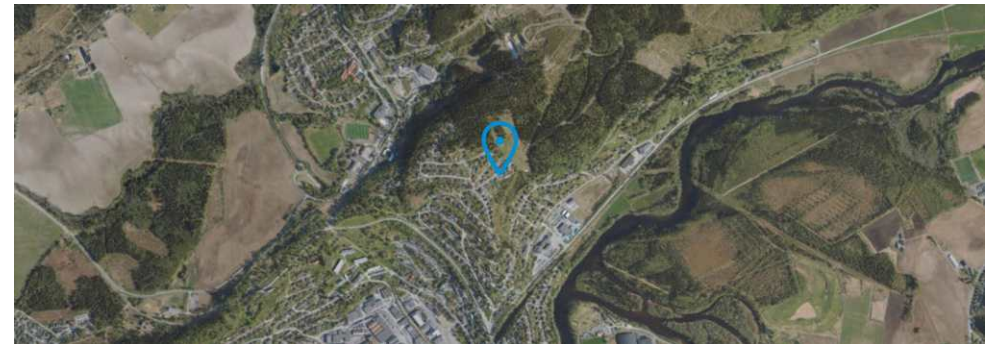


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor 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 håndklesholdere, 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.



Les mer og søk om
mellomfinansiering
på smn.no

Økonomisk TRYGGHET
ved BOLIGBYTTE



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51250285 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Nedre Heggeseåsen 7, 7715 Steinkjer.
Gnr. 196, Bnr. 516, Steinkjer kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 51250285

Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.12.2025

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger