



aktiv.

Brynjevegen 7, 7725 STEINKJER

**Innholdsrik enebolig med 4
soverom | 2 Garasjer og stor
gårdsplass | Solrike uteplasser og
flott utsikt | Barnevennlig**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

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

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Helen Louise Nordgård
Brørs
Nils Jorulv Brørs

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 166/248 kvm
Tomtstr.: 744.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 553
Gnr. 197, bnr. 560
Oppdragsnr.: 1708250254

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Brynjevegen 7 - en stor og innholdsrik familiebolig med fire soverom.

Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligfelt i Eggelia, og har en vidstrakt utsikt utover mot Steinkjer sentrum og Beitstadfjorden. Boligen har fire gode soverom, stor stue med flere soner, lekkert kjøkken, bad & vaskerom, samt stor garasje. Det er en lettstelt tomt med flere solfylte uteplasser og godt med parkering i garasjer og gårdsplass.

Fra eiendommen vil man ha kort veg til skole og barnehage, samt en kort spasertur ned til Steinkjer sentrum.

Verdt å merke seg:

- Familiebolig med 4 soverom
- Solrike uteplasser
- Parkering i garasjer og gårdsplass
- Flere boder
- Flotte sol-og utsiktsforhold

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	33
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	82
Tegninger mottatt fra kommunen	85
Vedtak fra kommunen	106
Eiendomsrapport	114
Kommunale avgifter	120
Opplysninger pipe/ildsted	121
Planopplysninger	122
Reguleringsplankart	123
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 57 m²

BRA - b: 25 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 70 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m² Vindfang, gang, 2 soverom, gang 2, bad/vaskerom, 3 boder, kott under trapp.

BRA-e: 44 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 91 m² Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom/kontor, bad.

BRA-b: 25 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

Underetasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

65 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Terrasse og balkongarealet er å regne som ca. pga. flere skrå områder m.m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

744.1 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen ligger ikke i det som betegnes som skredfarlig området, men området betegnes som et aktsomhetsområdet, som store deler av Steinkjer gjør.

Beliggenhet

Brynjevegen 7 ligger i Bogen, omtrent 1,5 km fra Steinkjer sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, noe som sikrer god tilgjengelighet til og fra boligen.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger, hvilket gir trygghet og stabilitet i vann- og avløpstjenester.

Området er regulert til boligbebyggelse, noe som gir en rolig og familievennlig atmosfære.

Den skrånende terrenget rundt boligen gir en naturlig og variert landskap, ideelt for de som setter pris på naturskjønne omgivelser.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år) 1.6 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.6 km

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.7 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.1 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.6 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km

Steinkjer vgs. 3.3 km

Mære landbruksskole 14.2 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1965. Byggegrunnen består av leirholdige masser, og fundamentene er ikke synlige, slik at type ikke er fastslått. Grunnmuren på hoveddelen er av betong, mens garasjedelen har grunnmur i leca. Dreneringen er fra 1965, med unntak av dreneringen ved garasjedelen som er fra 2009. Veggene har bindingsverks-konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning og fasadeplater, hvor kledningen er av varierende alder og store deler er skiftet i perioden fra 2008 og frem til i dag. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Takrenner, nedløp og beslag er etablert i metall. Alder på takrenner på hoveddel av boligen antas å være fra åttitallet, mens takrenner på garasje er fra utvidelsen av garasjen. Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og gulvet i underetasje er støpt. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og kobla glass. Et stuevindu mot innglasset balkong er i farget glass med blyinnfatning. Vinduene er av varierende alder, med datostempling fra 1984, 2006, 2008, 2012, 2013 og 2015. Solskjerming er etablert på glassfasade/vinduer på innglasset balkong. Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre, og dørene er av varierende alder. Det er etablert flere terrasser i impregner trevirke, hvor den ene terrassen går over tilbygd garasje på enebolig. Terrassene er av varierende alder. En nyere utvendig trapp i impregnert trevirke er etablert. Garasjen har jordgulv, grunnmur av betong, stående kledning, pulttak tekket med metallplater og en vippeport av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det registreres stedvis rust og lakk avskallinger på beslag og takrenner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Registreres stedvis værslitt bordkledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig - Vinduer

- Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør på soverommet er tung å lukke. Ytterdør inn til badet er slitt/har fuktsvellinger i nedre del. Garasjedør er slitt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utvendig - Utvendige trapper

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det registreres skjevheter i underetasje på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det registreres avvik på mellom 10 og 20 mm på flere rom.

- Innvendig - Radon

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

- Innvendig - Innvendige trapper

- Innvendig - Innvendige dører

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er redusert avrenning fra servant på badet i 1. etasje.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Terrengforhold

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er et vindu over badekaret. Dette utsettes ikke for fukt om badekaret brukes til bading, men om dusjen i badekaret brukes kan vinduet utsettes for fukt om man er uforsiktig.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Ved en eventuell lekkasje fra servant er det delvis fall mot dør. Dette øker risikoen for at vann kan komme ut av rommet ved en lekkasje fra servant. Det registreres sprukket flis ved sluk til badekar.

- Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk ved badekar har etablert ny slukrist over annen sluk. Dette gjør at plastlokket i sluk under slukristen ikke kan tas opp da åpningen er for liten.

- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon

- Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Underetasje - Bad/Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke etablert sokkellister under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.

- Våtrom - Underetasje - Bad/Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres st mykfuger i dusjsone stedvis har løsnet.

- Våtrom - Underetasje - Bad/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er etablert en ny metallrist over eksisterende plastrist i sluk. Dette gjør at plastristen ikke kan tas ut, og renhold og inspeksjonsmulighetene av sluken begrenses av dette.

- Våtrom - Underetasje - Bad/Vaskerom - Ventilasjon

- Fuktsikring og drenering

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

- Branntekniske forhold

Avvik: Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Lovlighet

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De fleste endringene/tilbygg er byggesøkt og godkjent, men ombyggingen av vaskekjeller til vaskerom/bad er ikke byggesøkt. Opplyst av eier.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 19.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Brørs Byggservice

Beskrivelse: Brørs Byggservice

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

Ja

Beskrivelse: Etter forskriften

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Etter forskriften

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nye Lynvingen

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

Ja

Beskrivelse: Tensio

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Brørs Byggservice

Beskrivelse: Brørs Byggservice

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Badet og garasje

Kommentar fra selger:

Åpen , fin utsikt . Beplantet tomt.

Innhold

Etasje:

Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom/kontor og bad

Innglasset balkong

Terrasse og balkongareal

Underetasje:

Vindfang, bad/vaskerom, kott under trapp, 2 ganger, 2 soverom og 3 boder

Garasje

Terrasse og balkongareal

Garasje:

Garasje

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, betong og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, fliser og betong.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder, og flere overflater er skiftet i nyere tid.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast av varierende alder.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008. Det er et åpent avløpsrør ved vegg.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod. Anlegget har skjult og åpen installasjon.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 19.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2019:

- Ny varmepumpe ble etabert.

- Himling på stue ble foret ned og nye plater ble lagt. Det ble også etablert downlights i stuehimling.

2016:

- Kjøkkenet ble renoveret.

2015:

- Deler av vinduer på boligen ble skiftet samtidig.

2012:

- Kjøkkenvinduet ble skiftet.

2009:

- Vaskekjeller ble ombygd til vaskerom/bad.

2008:

- Boligen ble tilbygd på baksiden med bad.
- Det ble montert ny vedovn.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2007:

- Store deler av overflater i 1. etasje ble skiftet. Samtidig ble alle vegger etterisolert med 5 cm innvendig. Deler av overflater på gulv ble skiftet i underetasje.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 19.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen gårds plass.

Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Storebrand

Radonmåling

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

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, ved, elektriske varmekabler

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 18 829

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing/branntilsyn kr. 660,- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 738 975

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 955 900

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 553 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 197, bruksnummer 560 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 29.09.2025:

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er ikke montert røykrørsinnføring i skorsteinen. Etter 1997 er det krav til røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet skal byttes må det samtidig monteres inn røykrørsinnføring.

2. Under tilsynet ble det observert at det er strie på en side av skorsteinen på soverom i sokkel. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapettyper som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Den dagen soverommet skal pusses opp må strien fjernes.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/560:

28.11.1966 - Dokumentnr: 3890 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 14099 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:560

01.01.2020 - Dokumentnr: 1783552 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:560

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjent melding om fasadeendring/tilbygg datert 02.01.2007

Det foreligger godkjent melding til tiltak, garasje, datert 11.05.2007

Det foreligger godkjent melding om takoverbygg og levegg på veranda datert 02.03.2009

Det foreligger tillatelse til utvidelse av eksisterende veranda i 1. etasje datert 21.04.2015

Det foreligger byggetillatelse til bygging av veranda og endring av format på vindu datert 18.04.1985

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

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprovisjon kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 420 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 925

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Hallvard Riseth Fjone

Eiendomsmeglerfullmektig

hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

06.10.2025







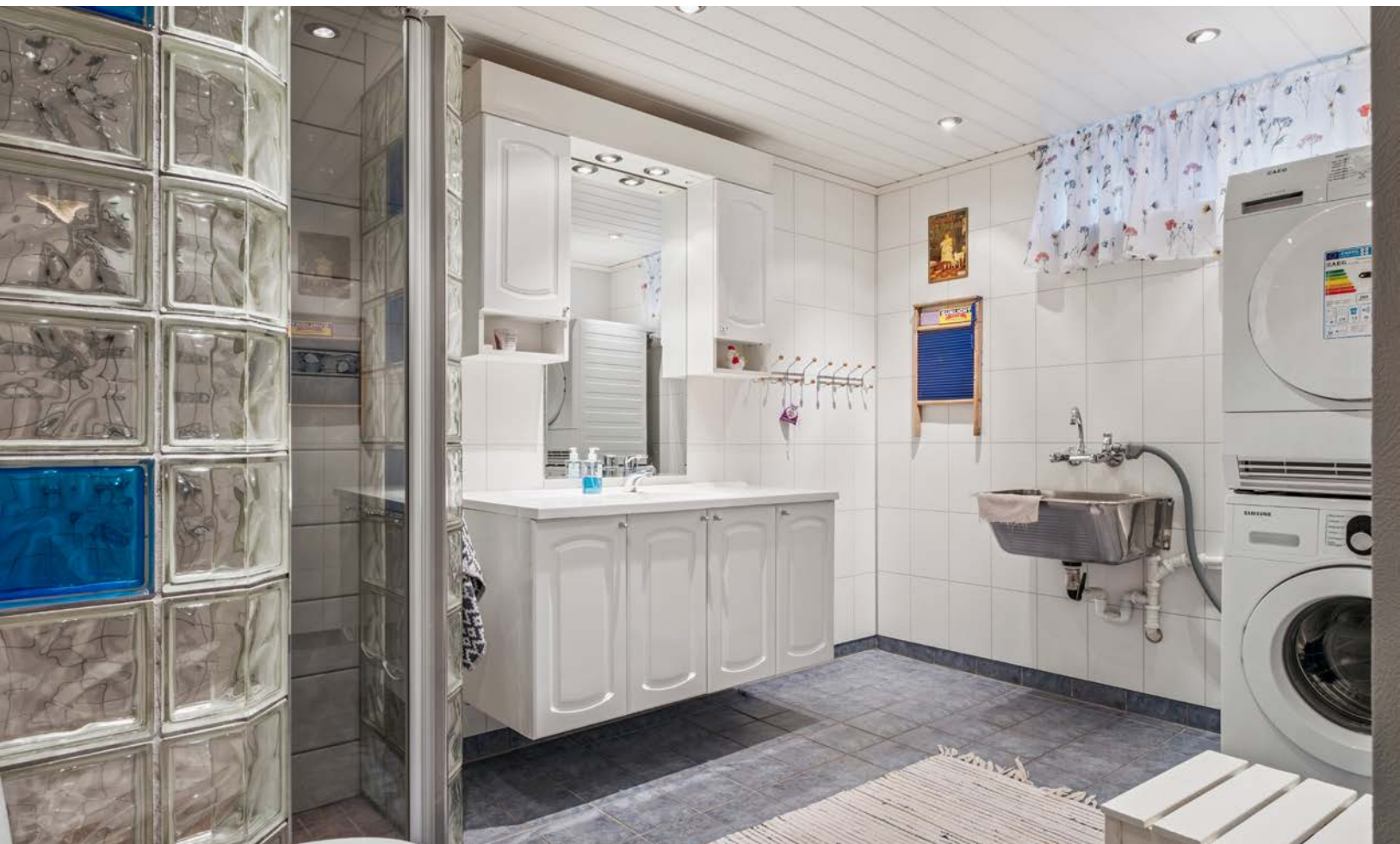








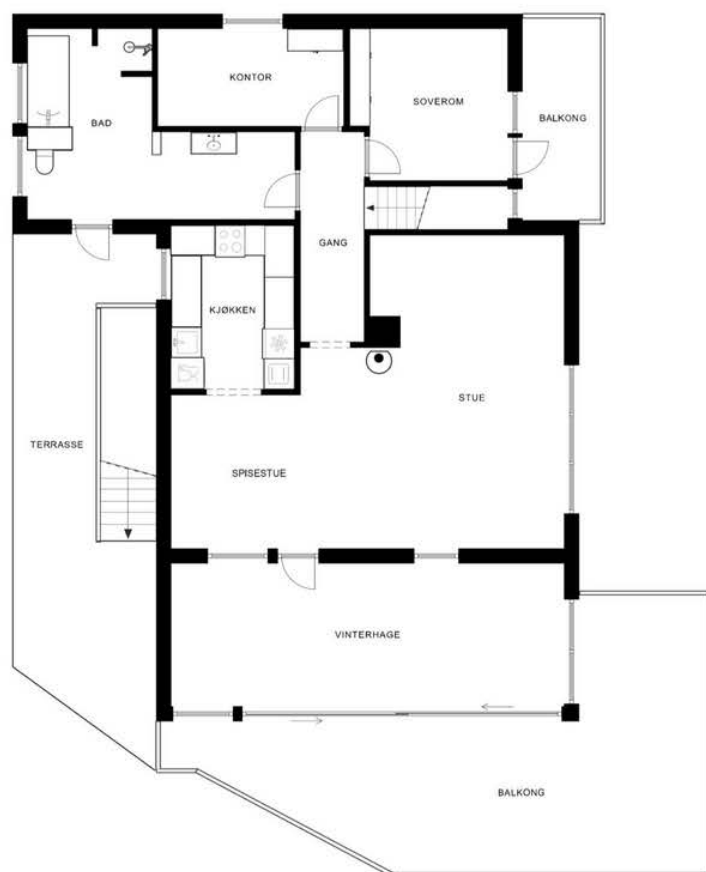


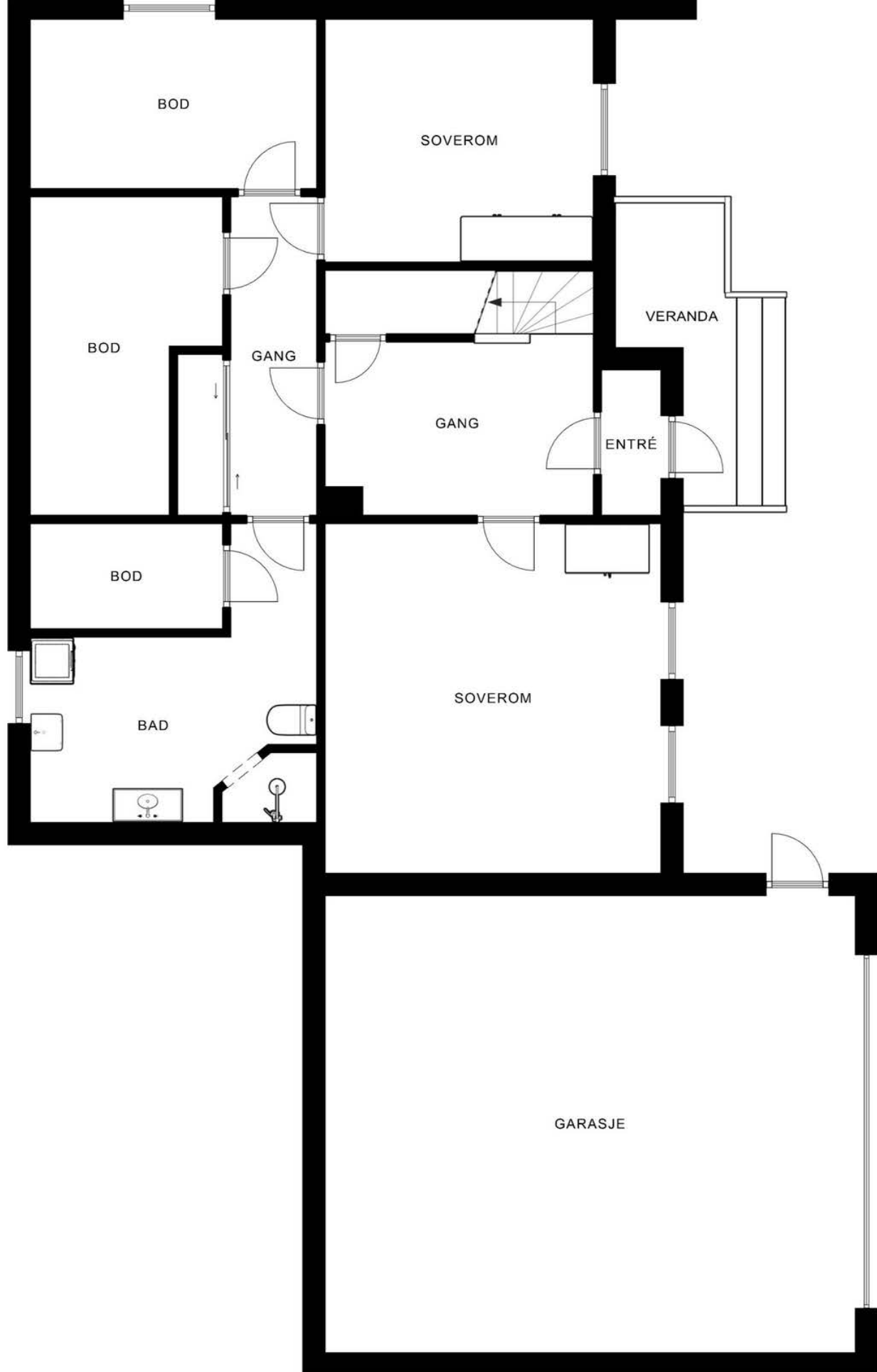


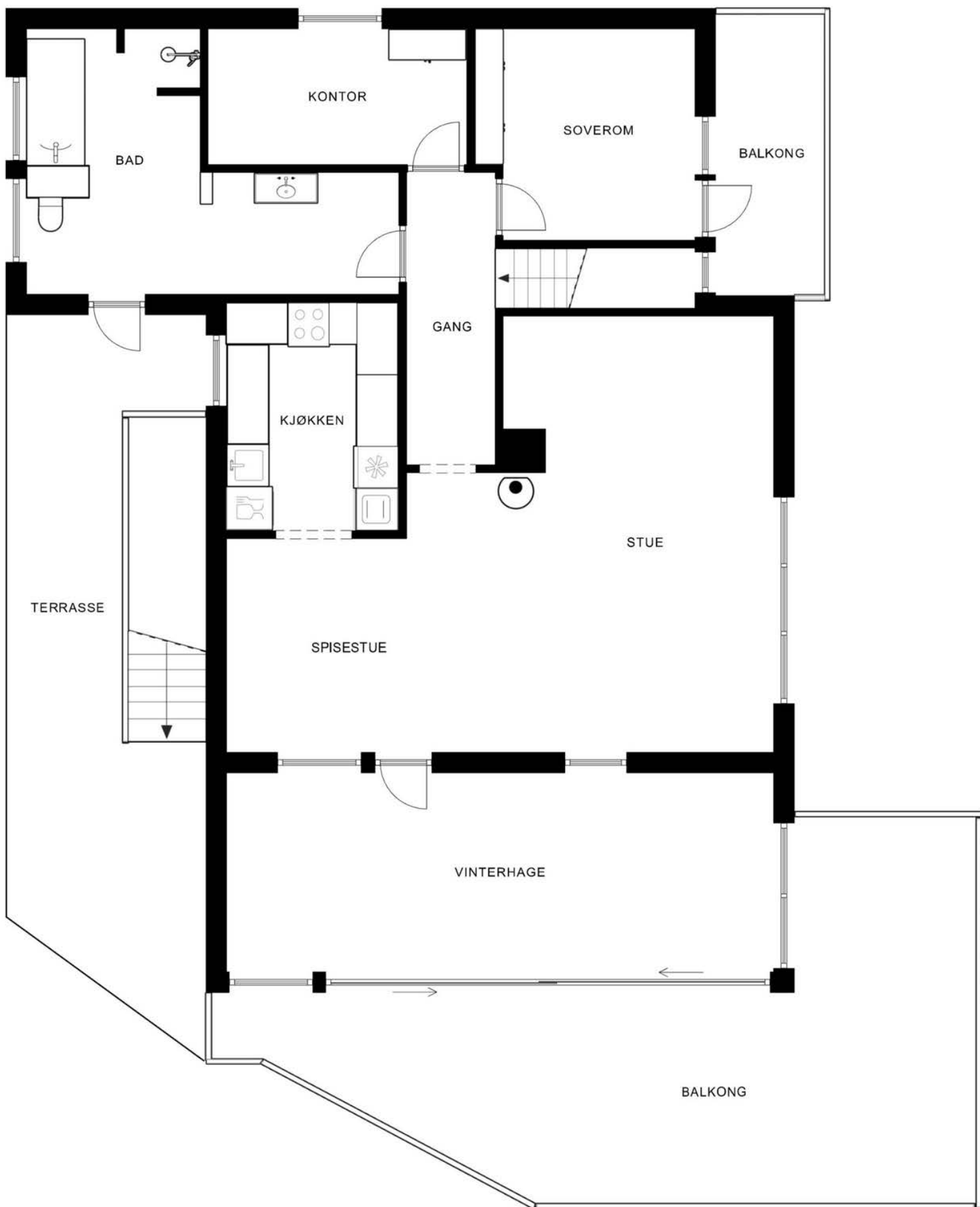












Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Brynjevegen 7, 7725 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 197, bnr. 560

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1130

Referansenummer: C16640

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

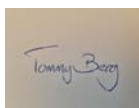
Norconsult Norge AS

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

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1965.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Tekkingen er opplyst å være fra 80 tallet, men nøyaktig årstall er ukjent.

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall.

Alder på takrenner på hoveddel av boligen antas å være fra åttitallet men dette er ikke fastslått med sikkerhet. Takrenner på garasje er fra utvidelsen av garasjen.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Kledningen er av varierende alder da den er skiftet etter byggeår.

Store deler er skiftet i perioden fra 2008 og frem til i dag.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og kobla glass. Et stuevindu mot innglasset balkong er i farget glass med blyinnfatning.

Vinduene er av varierende alder. Det er registrert vinduer med datostempling fra 1984, 2006, 2008, 2012, 2013 og 2015.

Det er etablert solskjerming på glassfasade/vinduer på innglasset balkong.

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Dørene er av varierende alder.

Det er etablert flere terrasser i impregner trevirke.

Den ene terrassen går over tilbygd garasje på enebolig.

Terrassene er av varierende alder.

Det er etablert en nyere utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder. Flere overflater er skiftet i nyere tid.

Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpt.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn er opplyst å være fra 2008.

Gulv av betong stedvis med laminat og fliser. Veggene har betong/mur, fliser og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Et rom er et våtrom, og hulltaking kan ikke foretas. Andre rom er boder med fritt eksponerte murflater mot terreng.

Boligen har malt tretrapp med innlagt laminat på inntrinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Dørene er av varierende alder.

Eier har registrert mus i boligen en gang. Dette er lenge siden, men det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen. Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringsdagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra ytterdør til sluk ved badekar. Høydeforskjell fra toppen av sluket ved badekaret til toppen av membranen ved dørterskelen til ytterdøren er 23 mm. Det er også et sluk i nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger i glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt fra kontor/soverom, men sette er på en gammel yttervegg, og det ble ikke funnet trevirke å måle i da dette ligger for dypt. Det er derfor i tillegg foretatt fuktsøk i og rundt dusjsone.

Bad/Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser, tapet og baderomsplater. Himling har mdf panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra kant på gulv til sluk Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 69 mm, inkl kant på gulv.

Det er 2 sluk i rommet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger i glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Fuktmåling er foretatt i et området som ikke utsettes for fritt vann da dusjsone grenser mot murvegger. Det er derfor foretatt fuktmåling med kapasitiv fuktmåler i og rundt dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør av varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ikke etablert sluk i rommet, men det er et åpent avløpsrør ved vegg som vil ta unna eventuelt lekkasjevann.

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

Beskrivelse av eiendommen

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 bod.

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1965, bortsett fra dreneringen ved garasjedelen av boligen som er fra 2009. Opplyst av eier.

Bygningen har betonggrunnmur på hoveddelen. Garasjedelen har grunnmur i leca. Fundamenter er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

Det registreres ingen avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen ligger ikke i det som betegnes som skredfarlig området, men området betegnes som et aktsomhetsområdet, som store deler av Steinkjer gjør.

Utvendige avløpsrør er av betong. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra 1965. Vannledninger er fra 2008. Deler av avløpsrør fra bad/vaskerom i underetasje er fra 2009. Alt opplyst av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De fleste endringene/tilbygg er byggesøkt og godkjent, men ombyggingen av vaskekjeller til vaskerom/bad er ikke byggesøkt. Opplyst av eier.

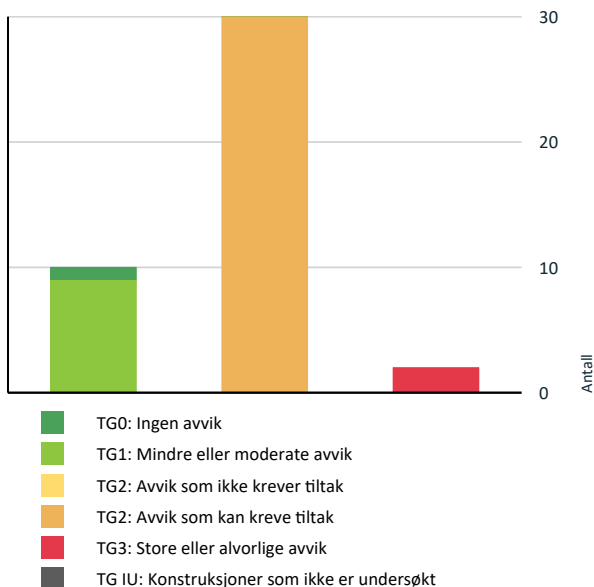
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

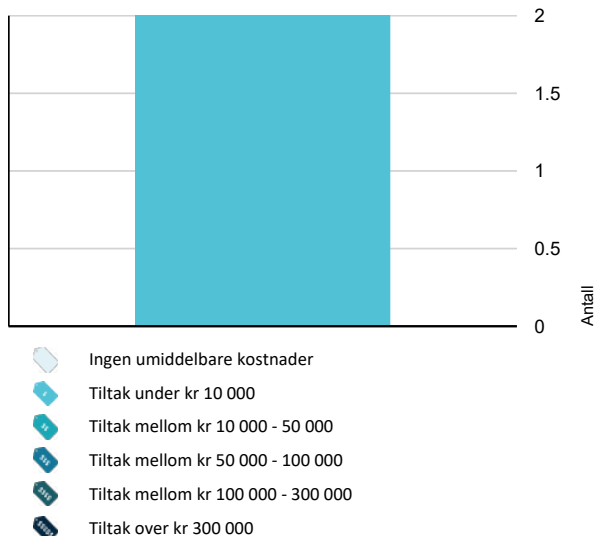
Sammendrag av boligens tilstand

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 inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Det registreres stedvis rust og lakk avskallinger på beslag og takrenner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Registreres stedvis vær slittbordkledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lagt isolasjon over luftespalter ved raft, men loftet føles likevel godt luftet.
Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke, så forholdene anses som gamle.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.
Enkelte av de eldre vinduene er noe værslitte.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør på soverommet er tung å lukke.
Ytterdør inn til badet er slitt/har fuktsvellinger i nedre del.
Garasjedør er slitt.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Det har vært en utetthet i tettesjikt på terrasse over garasje. Dette er utbedret ved å etablere et avløp som tar unna vannet. Dette er synlig inne i garasjen. Om det er blitt helt tett er ukjent.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres skjevheter i underetasje på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Det registreres avvik på mellom 10 og 20 mm på flere rom.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktsøk registreres det forhøyede fuktverdier både på betonggulv og på grunnmuren.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier har registrert mus i boligen en gang. Dette er lenge siden, men det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen. Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringsdagen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er avvik:

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående eldre rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det er redusert avrenning fra servant på badet i 1. etasje.

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

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. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.
Skjult/åpen installasjon.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er grunnmursplast på deler av boligen, men på baksiden er det ikke grunnmursplast.

Ved fuktsøk på grunnmurens innside registreres det forhøyede fuktverdier.

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

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

Terrenget på boligens bakside er flatt en drøy meter ut fra grunnmuren. Utenfor dette området skråner terrenget ned mot boligen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Avløpsledninger fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er et vindu over badekaret. Dette utsettes ikke for fukt om badekaret brukes til bading, men om dusjen i badekaret brukes kan vinduet utsettes for fukt om man er uforsiktig.

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

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

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

Ved en eventuell lekkasje fra servant er det delvis fall mot dør. Dette øker risikoen for at vann kan komme ut av rommet ved en lekkasje fra servant.
Det registreres sprukket flis ved sluk til badekar.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ved badekar har etablert ny slukrist over annen sluk. Dette gjør at plastlokket i sluk under slukristen ikke kan tas opp da åpningen er for liten.

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

 Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

Det er avvik:

Det registreres forhøyede fuktverdier på vegg i dusjsone.

 Våtrom > Underetasje > Bad/Vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke etablert sokkellister under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.

 Våtrom > Underetasje > Bad/Vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
Gulv

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

Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres st mykfuger i dusjsone stedvis har løstnet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Det er etablert en ny metallrist over eksisterende plastrist i sluk. Dette gjør at plastristen ikke kan tas ut, og renhold og inspeksjonsmulighetene av sluken begrenses av dette.

 Våtrom > Underetasje > Bad/Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1965

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Store deler av overflater i 1. etasje ble skiftet. Samtidig ble alle vegger etterisolert med 5 cm innvendig. Deler av overflater på gulv ble skiftet i underetasje. Opplyst av eier.
2008	Tilbygg	Bygde på garasjen og terrassen. Deler av terrassen ble innglasset. Boligen ble tilbygd på baksiden med bad. Det ble montert ny vedovn. Opplyst av eier.
2009	Tilbygg	Ytterveggen ved soverom ble trukket ut. Vaskekjeller ble ombygd til vaskerom/bad. Dette er ikke byggesøkt om. Opplyst av eier.
2010	Modernisering	Byttet utvendig vannledning. Opplyst av eier.
2012	Modernisering	Kjøkkenvinduet ble skiftet. Opplyst av eier.
2015	Modernisering	Bygde ut balkong utenfor soverommet. Framveggen på boligen ble etterisolert utvendig og fikk ny kledning. Deler av vinduer på boligen ble skiftet samtidig. Opplyst av eier.
2016	Modernisering	Kjøkkenet ble renovert. Opplyst av eier.
2019	Modernisering	Ny varmepumpe ble etablert. Himling på stue ble foret ned og nye plater ble lagt. Det ble også etablert downlights i stuehimling. Opplyst av eier.
2025	Modernisering	Gavlvegg uten terrasse ble etterisolert. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Tekkingen er opplyst å være fra 80 tallet, men nøyaktig årstall er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Plater med bulker bør skiftes/utbedres.
Mose på taket bør fjernes.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall.

Alder på takrenner på hoveddel av boligen antas å være fra åttitallet men dette er ikke fastslått med sikkerhet. Takrenner på garasje er fra utvidelsen av garasjen.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis rust og lakk avskallinger på beslag og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Kledningen er av varierende alder da den er skiftet etter byggeår. Store deler er skiftet i perioden fra 2008 og frem til i dag.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Registreres stedvis vær slittbordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lagt isolasjon over luftespalter ved raft, men loftet føles likevel godt luftet.
Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke, så forholdene anses som gamle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Isolasjon over luftespalter ved raft anbefales flyttet.

Forholdene med fuktmerker anbefales overvåket over tid for å være sikker på at de ikke er under utvikling.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og kobla glass. Et stuevindu mot innglasset balkong er i farget glass med blyinnfatning.

Vinduene er av varierende alder. Det er registrert vinduer med datostempling fra 1984, 2006, 2008, 2012, 2013 og 2015.

Det er etablert solskjerming på glassfasade/vinduer på innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Enkelte av de eldre vinduene er noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Noe vedlikehold må påregnes, og de eldste vinduene må påregnes skiftet i nærliggende fremtid.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør på soverommet er tung å lukke.

Ytterdør inn til badet er slitt/har fuktsvellinger i nedre del.

Garasjedør er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold av dører må påregnes. Skifte av dør til bad pga fuktskader på utsiden kan ikke utelukkes på sikt.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert flere terrasser i impregner trevirke.
Den ene terrassen går over tilbygd garasje på enebolig.
Terrassene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det har vært en utetthet i tettesjikt på terrasse over garasje. Dette er utbedret ved å etablere et avløp som tar unna vannet. Dette er synlig inne i garasjen. Om det er blitt helt tett er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forholdet med tekkingen over garasjen bør kontrolleres når det er mye nedbør for å se om det er tett. Tiltak kan ikke utelukkes.

Utvendige trapper

Det er etablert en nyere utvendig trapp i impregner trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket er på en lav trapp og fungerer godt som det er, men for å tilfredsstille kravet som var til høyde på rekkverk når trappen ble bygd må det heves.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder. Flere overflater er skiftet i nyere tid.
Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres skjevheter i underetasje på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Det registreres avvik på mellom 10 og 20 mm på flere rom.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn er opplyst å være fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Se rapport fra brann/feiervesen for mere informasjon.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong stedvis med laminat og fliser. Veggene har betong/mur, fliser og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Et rom er et våtrom, og hulltaking kan ikke foretas. Andre rom er boder med fritt eksponerte murflater mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktsøk registreres det forhøyede fuktverdier både på betonggulv og på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med innlagt laminat på inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.
Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Eier har registrert mus i boligen en gang. Dette er lenge siden, men det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen. Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har registrert mus i boligen en gang. Dette er lenge siden, men det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen. Undertegnede så ingen spor etter mus på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales utført.
Tiltak mot mus kan ikke utelukkes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er et vindu over badekaret. Dette utsettes ikke for fukt om badekaret brukes til bading, men om dusjen i badekaret brukes kan vinduet utsettes for fukt om man er uforsiktig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra ytterdør til sluk ved badekar. Høydeforskjell fra toppen av sluket ved badekaret til toppen av membranen ved dørterskelen til ytterdøren er 23 mm. Det er også et sluk i nedsenket dusjsone.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.

Ved en eventuell lekkasje fra servant er det delvis fall mot dør. Dette øker risikoen for at vann kan komme ut av rommet ved en lekkasje fra servant. Det registreres sprukket flis ved sluk til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.

Skadet flis bør skiftes ut, men det kan være vanskelig å gjøre uten å skade underliggende membran.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ved badekar har etablert ny slukrist over annen sluk. Dette gjør at plastlokket i sluk under slukristen ikke kan tas opp da åpningen er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Underliggende slukrist av plast bør fjernes for å bedre muligheten til inspeksjon og rens av sluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger i glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Forholdet bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å detektere eventuelle lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kontor/soverom, men sette er på en gammel yttervegg, og det ble ikke funnet trevirke å måle i da dette ligger for dypt. Det er derfor i tillegg foretatt fuktsøk i og rundt dusjsone.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres forhøyede fuktverdier på vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktutslag bør undersøkes nærmere, og tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser, tapet og baderomsplater. Himling har mdf panel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke etablert sokkellister under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det opplyses om at våtromsplater er i områder som normalt ikke utsettes for fukt, så risikoen for skader er liten. Forholdet tas med likevel da det er viktig å informere om potensiell risiko for skader ved en bruksendring som medfører at våtromsplatene utsettes for fritt vann.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra kant på gulv til sluk Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 69 mm, inkl kant på gulv.

Det er 2 sluk i rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres st mykfuger i dusjsone stedvis har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Mykfuger i dusjsone må utbedres/skiftes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er etablert en ny metallrist over eksisterende plastrist i sluk. Dette gjør at plastristen ikke kan tas ut, og renhold og inspeksjonsmulighetene av sluken begrenses av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

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

Plastrist i sluk bør fjernes for bedre adkomst til inspeksjon og rengjøring av sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger i glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Fuktmåling er foretatt i et området som ikke utsettes for fritt vann da dusjsone grenser mot murvegger. Det er derfor foretatt fuktmåling med kapasitiv fuktmåler i og rundt dusjsone.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompensierende tiltak.

Det nærmer seg tiden for å skifte ut gjenstående eldre vannledninger.

Kostnadsoverslag knyttes til å etablere godkjent avrenning fra rørfordelingsskap bort til rom med sluk, og ikke til utbedringer av eventuelle andre avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående eldre rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det er redusert avrenning fra servant på badet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det nærmer seg tiden for å skifte ut de eldste avløpsrørene.
Dårlig avrenning fra servant på badet i 1. etasje må utbedres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ikke etablert sluk i rommet, men det er et åpent avløpsrør ved vegg som vil ta unna eventuelt lekkasjevann.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

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. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult/åpen 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.

1965

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

Det er gjort en god del arbeid på elanlegget. Det et blant annet etablert nytt sikringsskap med automatsikringer.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

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 varmtvannsbereder, jamfør 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?

Ja Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

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.

Tilstandsrapport

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

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

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?
Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukningsapparat.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965, bortsett fra dreneringen ved garasjedelen av boligen som er fra 2009. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er grunnmursplast på deler av boligen, men på baksiden er det ikke grunnmursplast. Ved fuktsøk på grunnmurens innside registreres det forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Fuktsikring av grunn,ur der dette mangler anbefales etablert.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på hoveddelen. Garasjedelen har grunnmur i leca. Fundamenter er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått. Det registreres ingen avvik av konstruksjonsmessig betydning.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen ligger ikke i det som betegnes som skredfarlig området, men området betegnes som et aktsomhetsområdet, som store deler av Steinkjer gjør.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget på boligens bakside er flatt en drøy meter ut fra grunnmuren. Utenfor dette området skråer terrenget ned mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere forskriftsmessig fall ut fra grunnmuren.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra 1965. Vannledninger er fra 2008. Deler av avløpsrør fra bad/vaskerom i underetasje er fra 2009. Alt opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Avløpsledninger fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det nærmer seg tiden for å bytte utvendige avløpsrør.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.
Firemannsgarasje der en biloppstillingsplass
tilhører Brynjevegen 7.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Firemannsgarasje der en del tilhører Brynjevegen 7.
Garasjen har jordgulv, grunnmur av betong, stående kledning, pulttak tekket med metallplater og en vippeport av tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91		25	116	65
Underetasje	75	44		119	5
SUM	166	44	25		70
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom/kontor, bad		Innlasset balkong
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, gang 2, bad/vaskerom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3, kott under trapp	Garasje	

Kommentar

Terrasse og balkongarealet er å regne som ca pga flere skrå områder m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: De fleste endringene/tilbygg er byggesøkt og godkjent, men ombyggingen av vaskekjeller til vaskerom/bad er ikke byggesøkt. Opplyst av eier.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt om Tilbygg/modernisering. Store deler av arbeidet er utført av eier selv.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	65
Garasje	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Tommy Berg	Takstingenør
	Helen Louise Nordgård Brørs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	560		0	744.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brynjevegen 7

Hjemmelshaver

Brørs Helen Louise Nordgård, Brørs Nils Jorulv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Bogen, ca 1,5 km fra Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Boligen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

13 400

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ci6640>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250254	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Jorulv Brørs	Helen Louise Nordgård Brørs
Gateadresse	
Brynjevegen 7	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250254

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Brørs Byggservice
Arbeid utført av	Brørs Byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter forskriften
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter forskriften
-------------	-------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye
Arbeid utført av	Lynvingen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tensio
-------------	--------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Brørs Byggservice

Arbeid utført av

Brørs Byggservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet og garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250254

Tilleggskommentar

Åpen , fin utsikt . Beplantet tomt .

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250254

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Jorulv Brørs	7d8da89154c8ffe674839e f43f6b0bb7c3347e39	02.10.2025 11:13:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Brørs	1899eaf9dc58cabfa81e69 7fc0d7d3c7a4a56dc7	02.10.2025 10:20:07 UTC	Signer authenticated by One time code

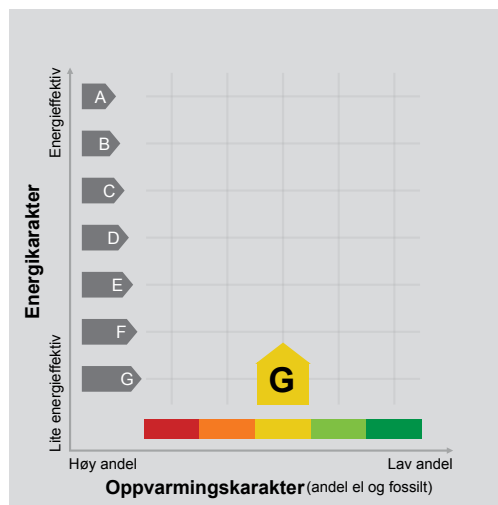
Document reference: 1708250254

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

ENERGIATTEST



Adresse	Brynjevegen 7
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	560
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184941406
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170911
Dato	19.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Redusér innnetemperaturen

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 235
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

Nabolagsprofil

Brynjevegen 7 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vammen Linje 630, 732	8 min 0.7 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min 2.8 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 3.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	16 min 14.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Nordsileiret	11 min
Jæktskippergata 8	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

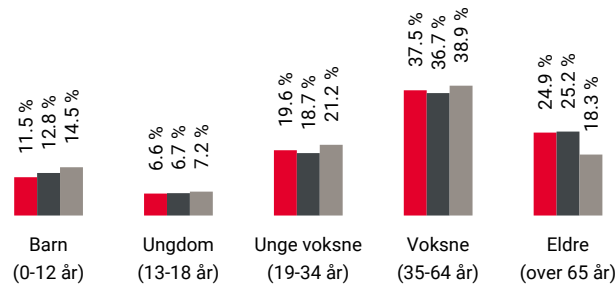
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogen/Eggelia	1 003	525
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	18 min 1.6 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.6 km
Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	18 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	10 min 0.9 km
Kiwi Nordsia	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

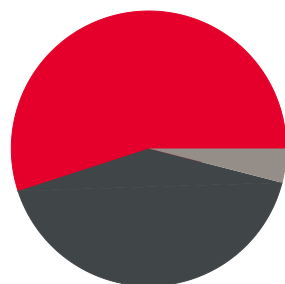
⚽ Egge vgs, barne- og ungdomsskole 12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

⚽ Basketbane 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🚴 Care Treningssenter Steinkjer 6 min 🚗

🚴 3T-Steinkjer 5 min 🚗

Boligmasse



■ 55% enebolig
■ 41% blokk
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

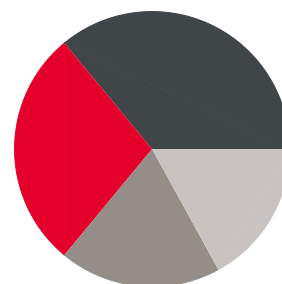
13 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



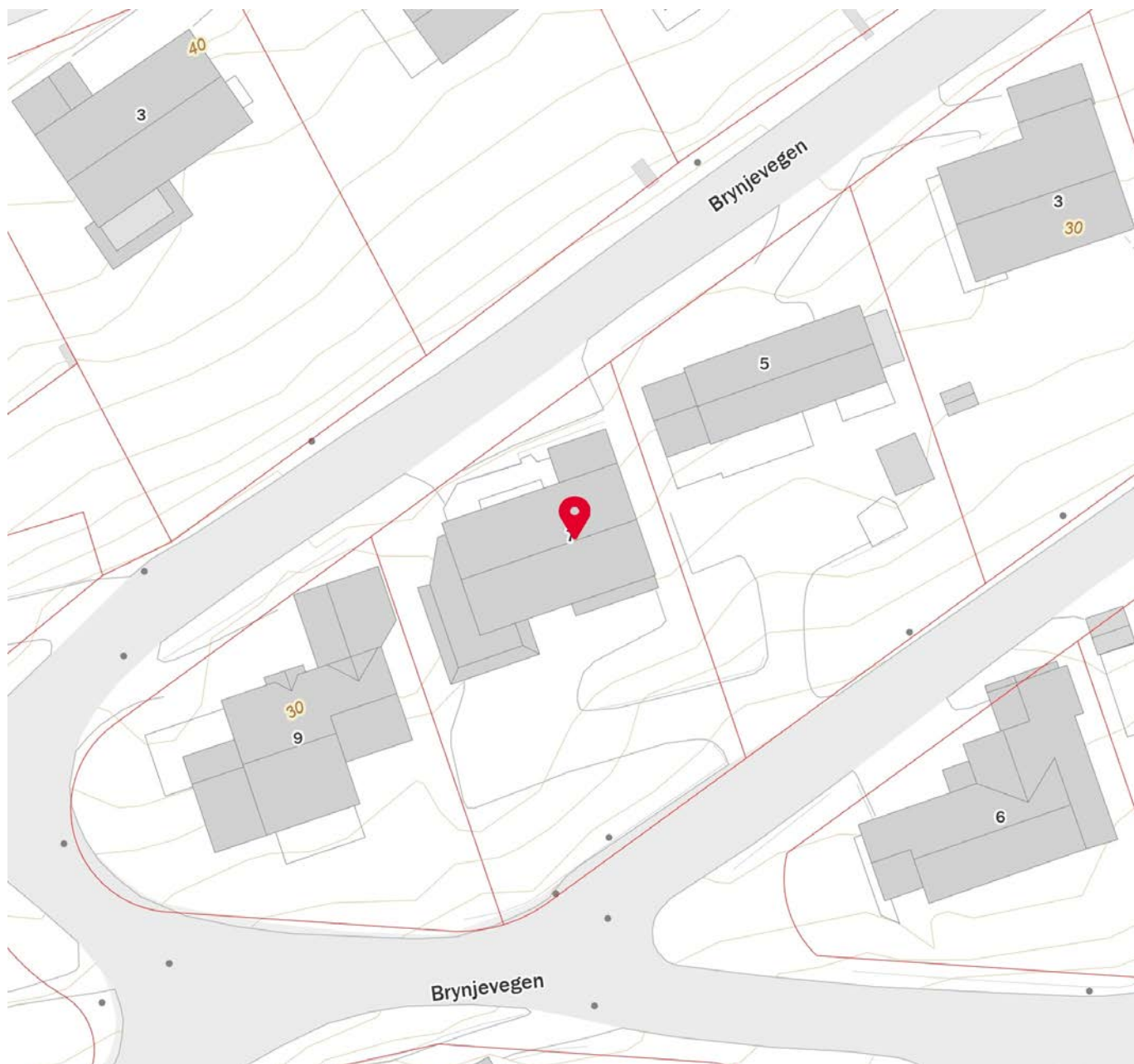
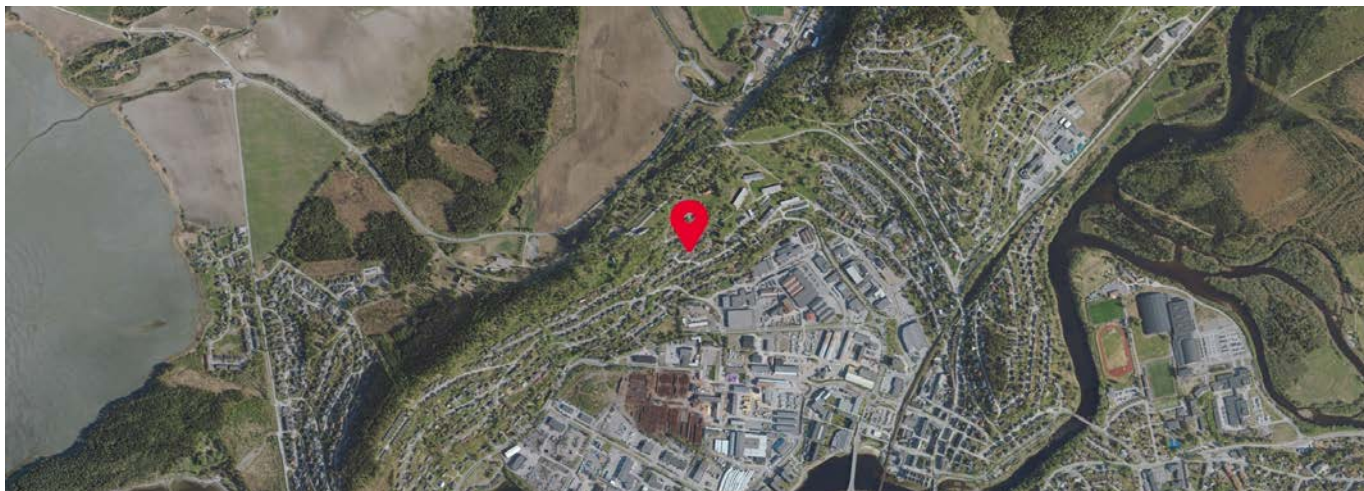
0%

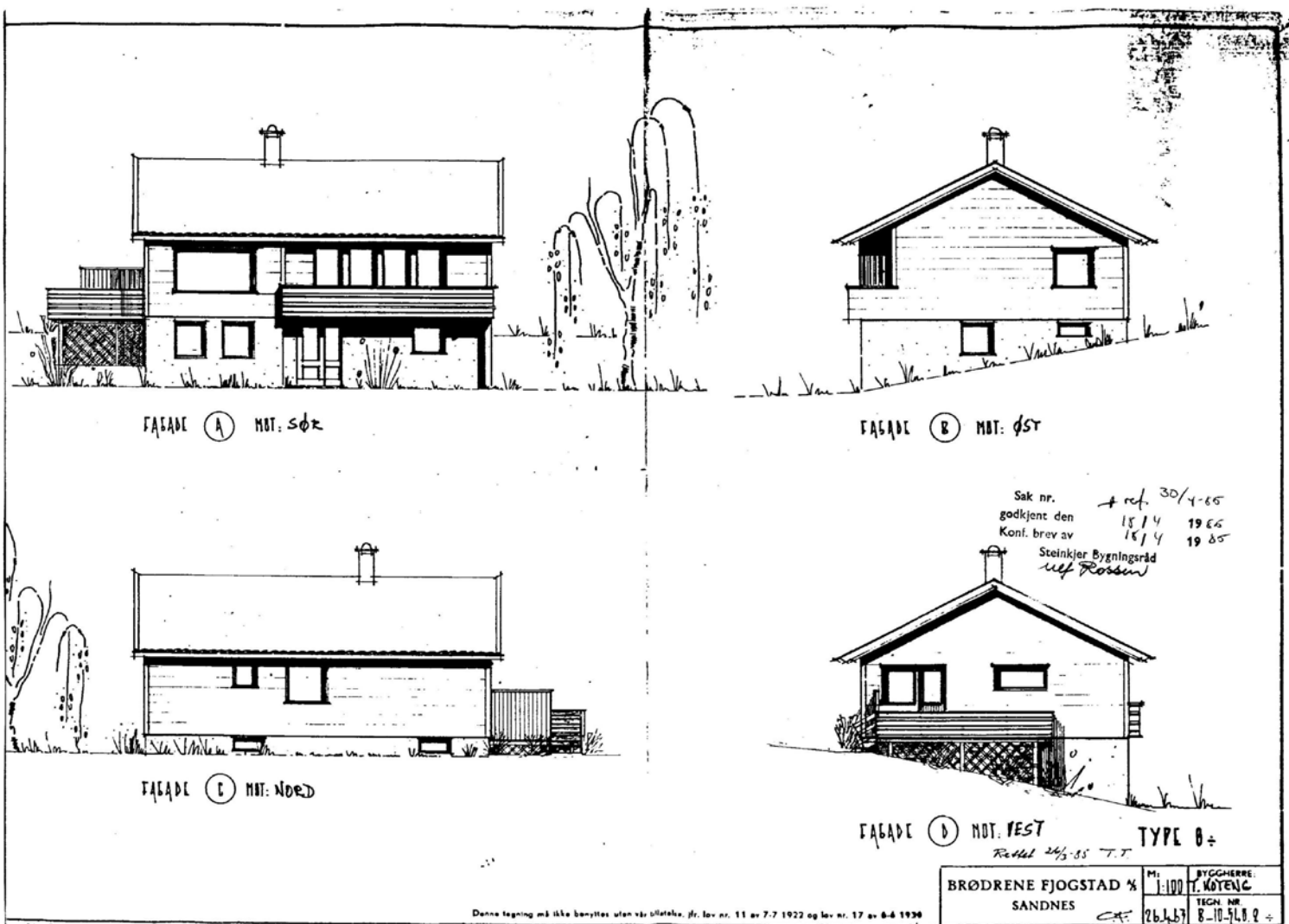
50%

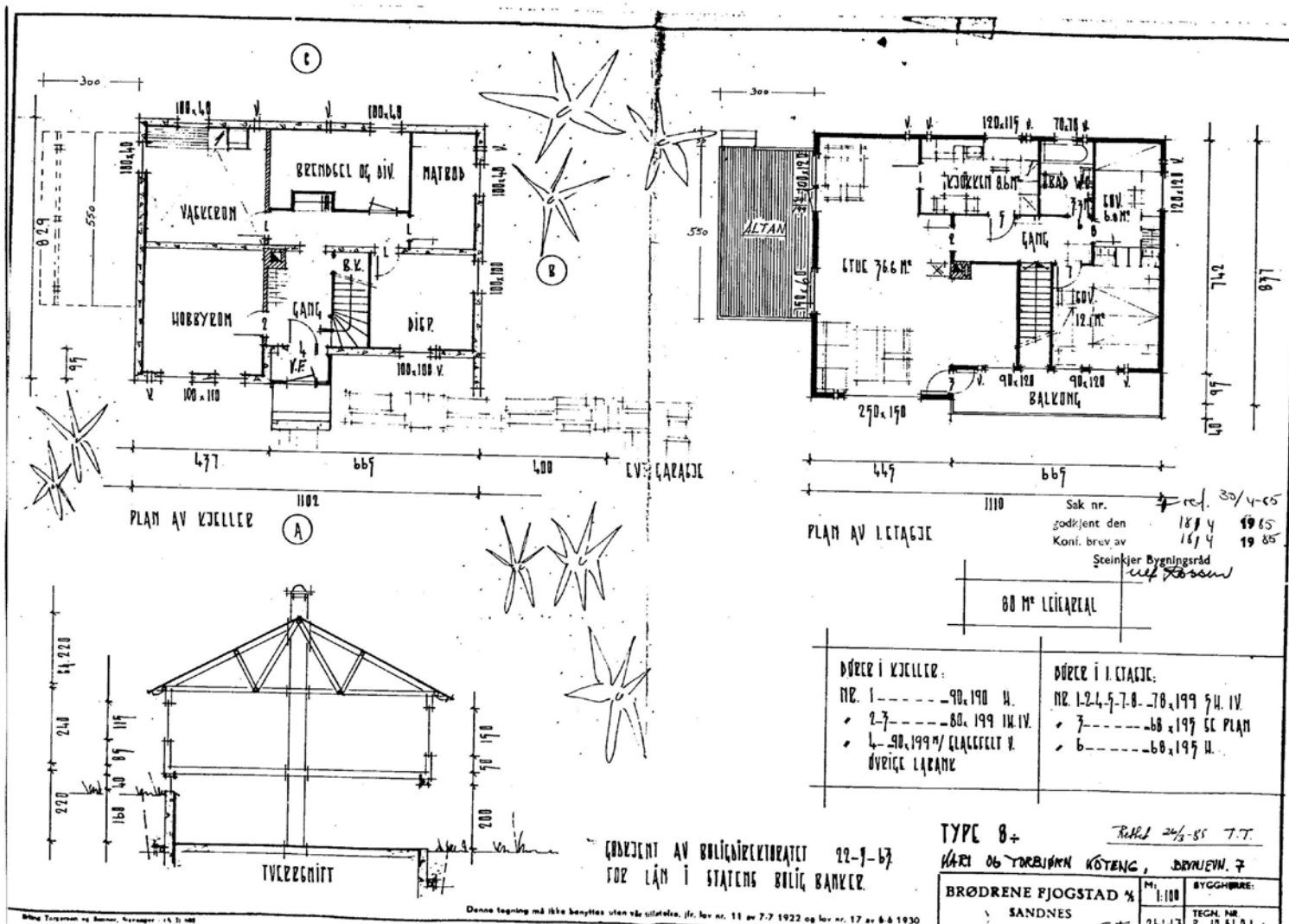
■ Bogen/Eggelia
■ Steinkjer
■ Norge

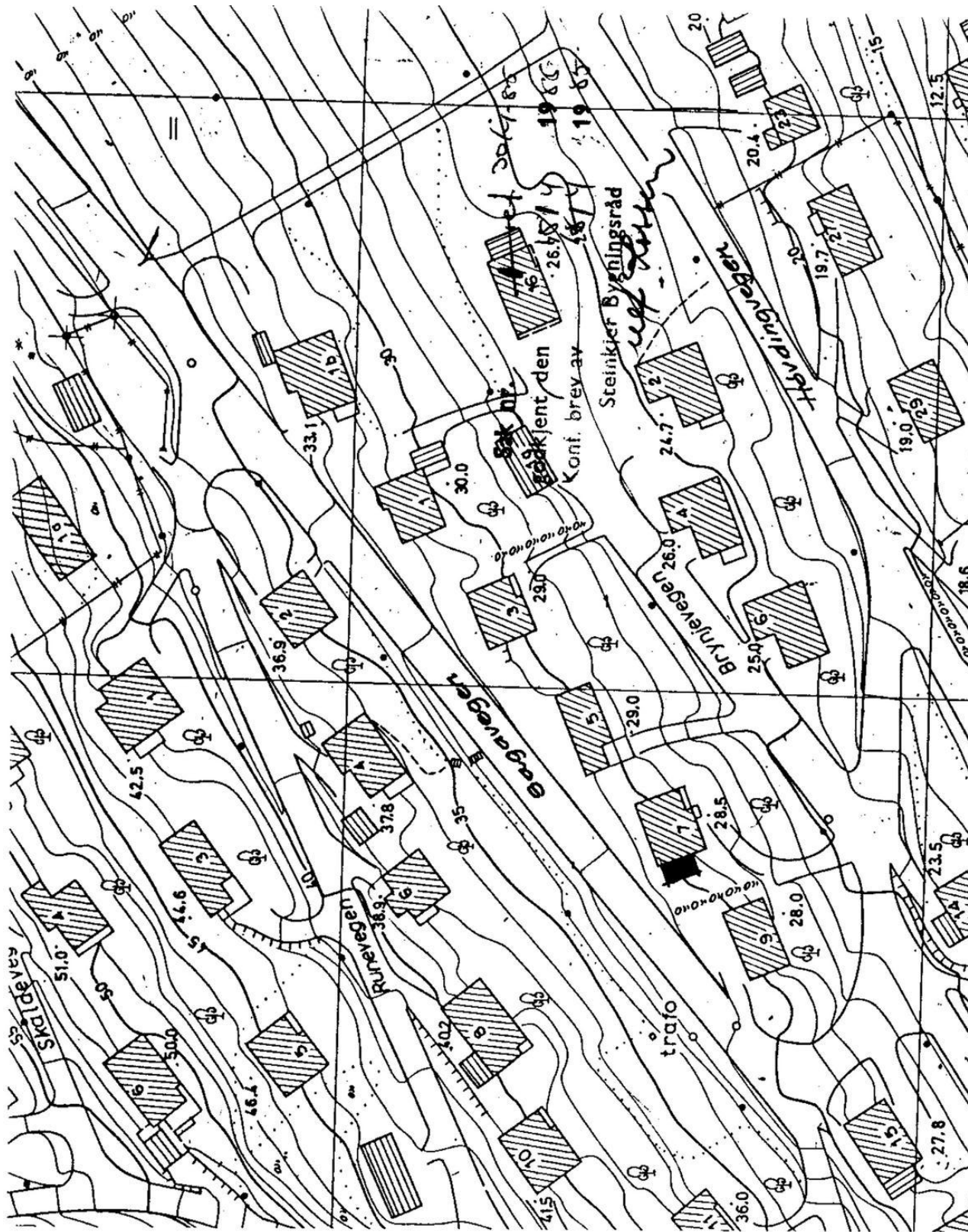
Sivilstand

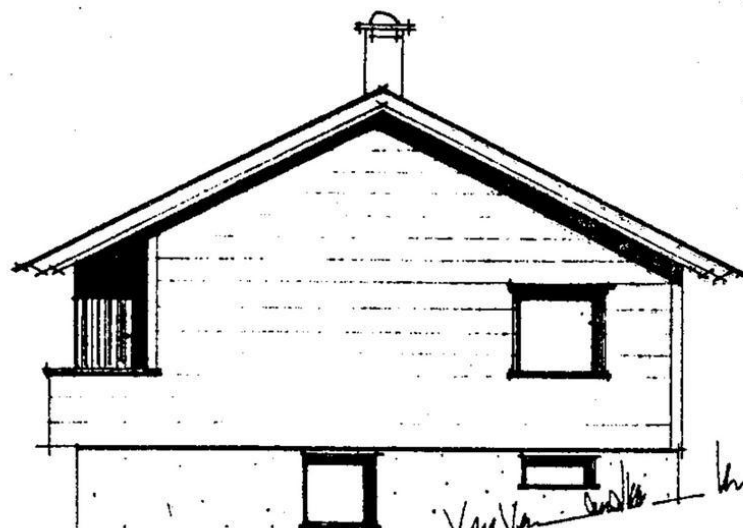
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





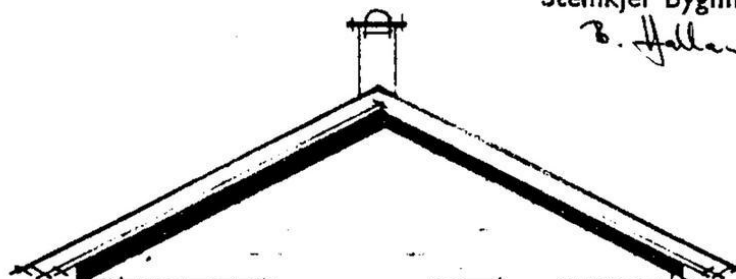


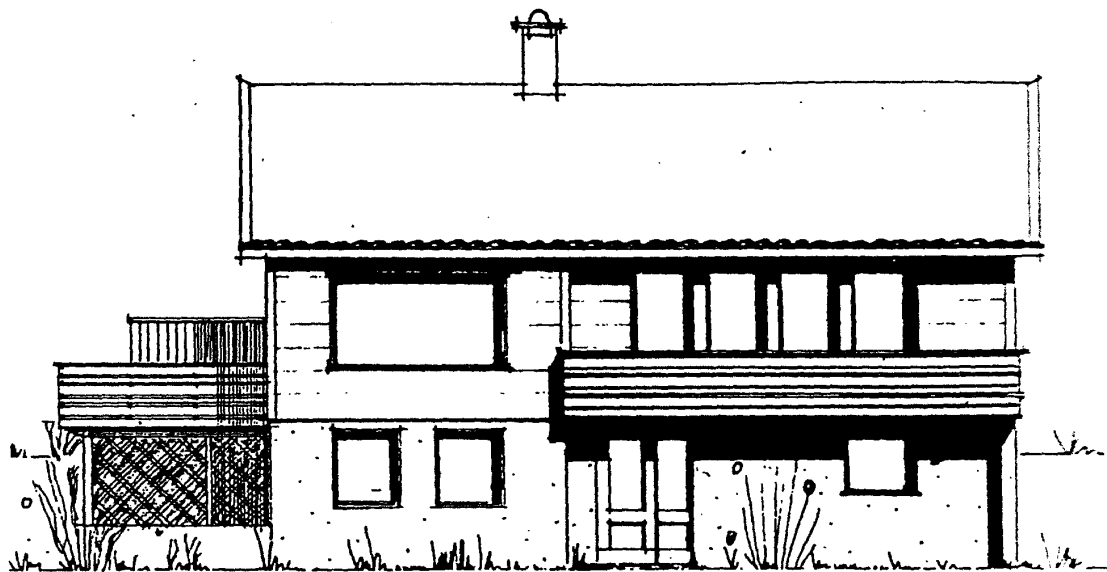




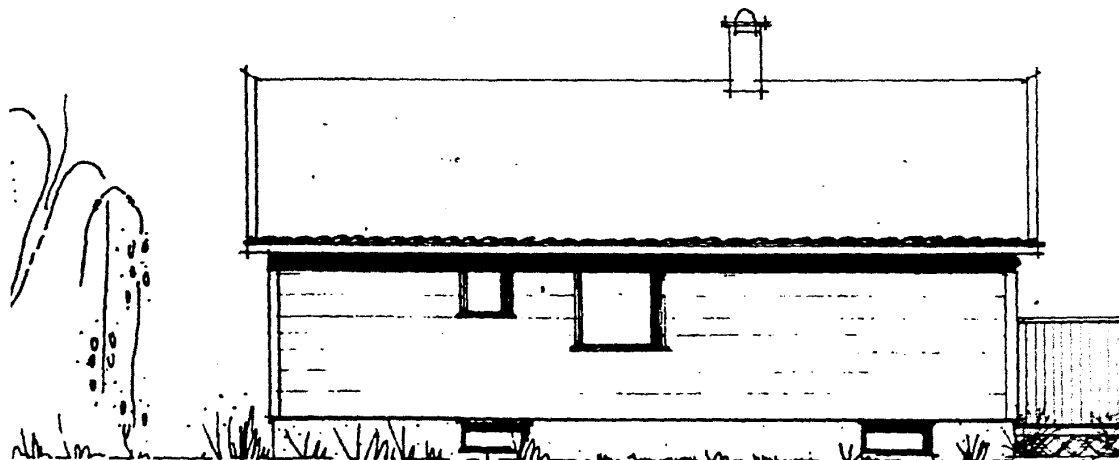
FASADE (B) MOT: ØST

Sak nr. 1
godkjent den 19/4 1985
Konf. brev av 19/4 1985
Steinkjer Bygningråd
B. Hallen



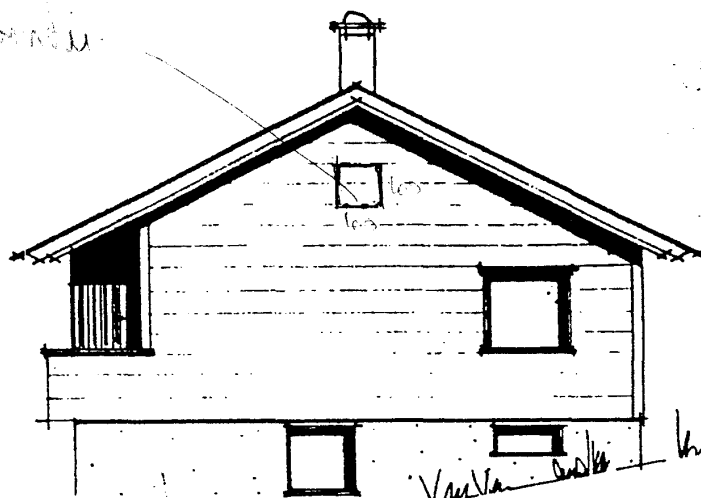


FACADE (A) MOT: SØR



FACADE (C) MOT: NØR

Ny vindu



Disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen.
Forandringer fra tegningene under byggarbeidet
må ikke foretas uten etter godkjenning
av bygningsrådet og distriktsarkitektene.

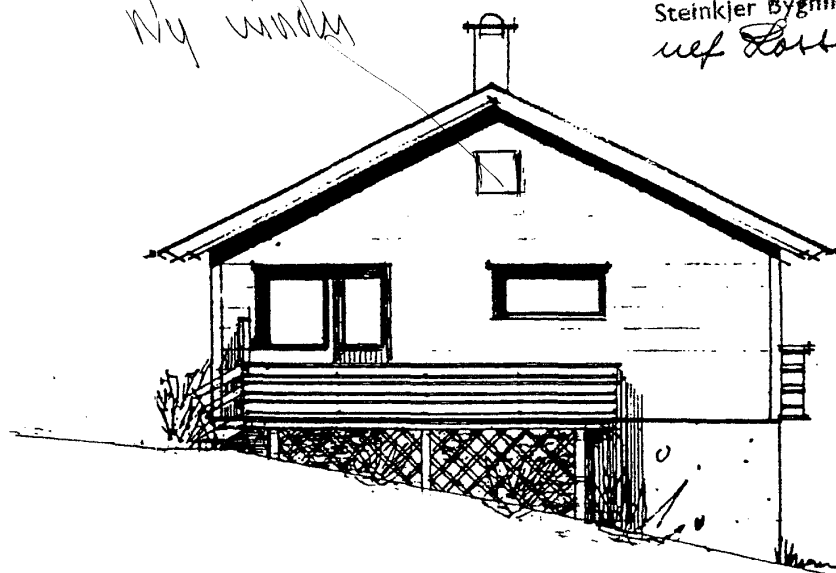
FASADE (B) MOT: ØST

Sak nr.
godkjent den
Konf. brev av

Ref 30/4-85
1814 1985
1814 1985

Steinkjer Bygningsråd
ref Løstev

Ny vindu



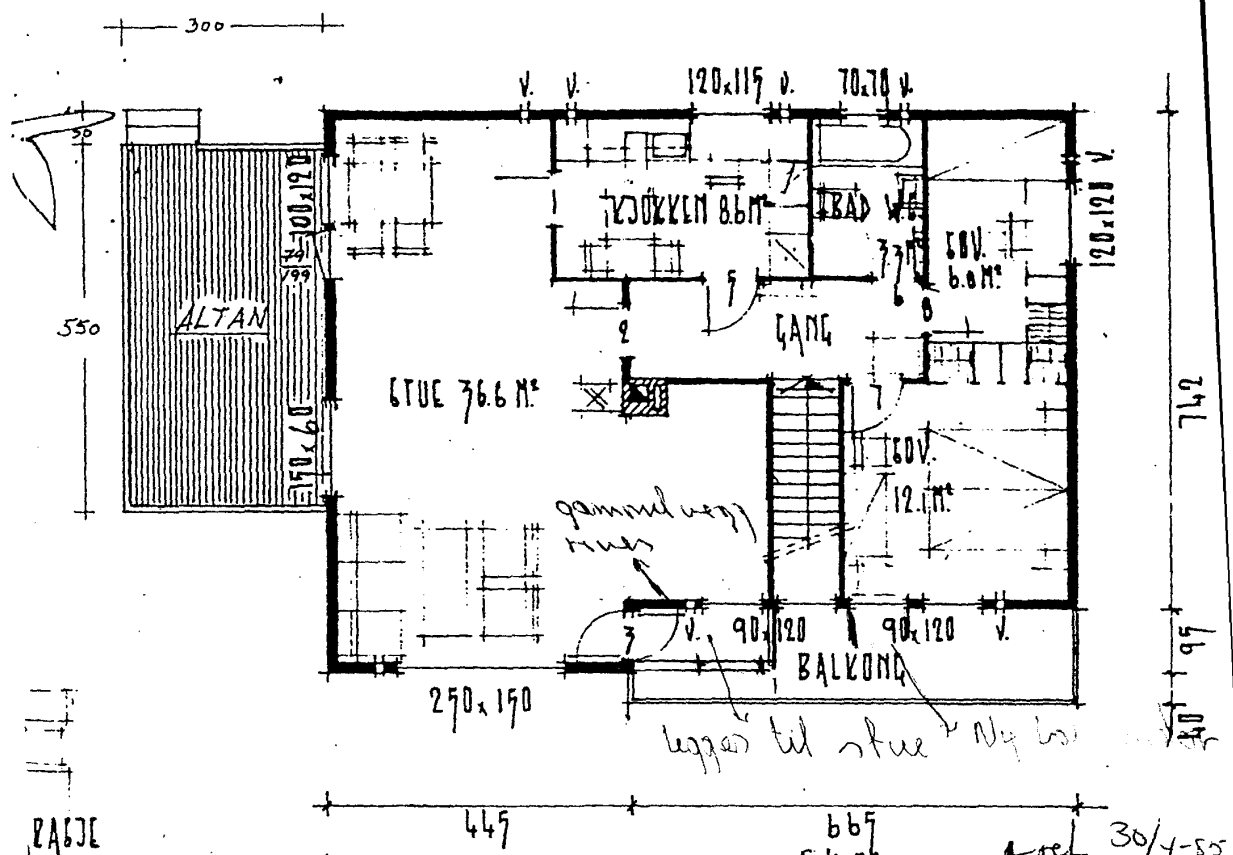
FASADE (D) MOT: VEST

Ref 26/3-85 T.T.

TYPE B ÷

BRØDRENE FJOGSTAD &
SANDNES

M:	BYGGERE:
1:100	T. KOTENJ
TEGN. NR.	
8-10-54.0.2 ÷	



PLAN AV 1. ETASJE

Disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen.
 For å unngå feil i bygging under byggearbeidet
 må ikke endringer uten etter godkjenning
 av bygningsrådet og distriktsarkitektene.

80 M² LEIAREAL

DØRE I KJELLER:

Nr. 1 - - - - - 90 x 190 H.
 2 - - - - - 80 x 199 H. IV.
 4 - 90 x 199 H. GLASSFELT V.
 ØVRIGE LÅRME

DØRE I 1. ETASJE:

Nr. 1-2-4-5-7-8 - 78 x 199 H. I.
 3 - - - - - 68 x 197 SE P.
 6 - - - - - 60 x 195 H.

TYPE 8+

Rekl. 24/3-85 7

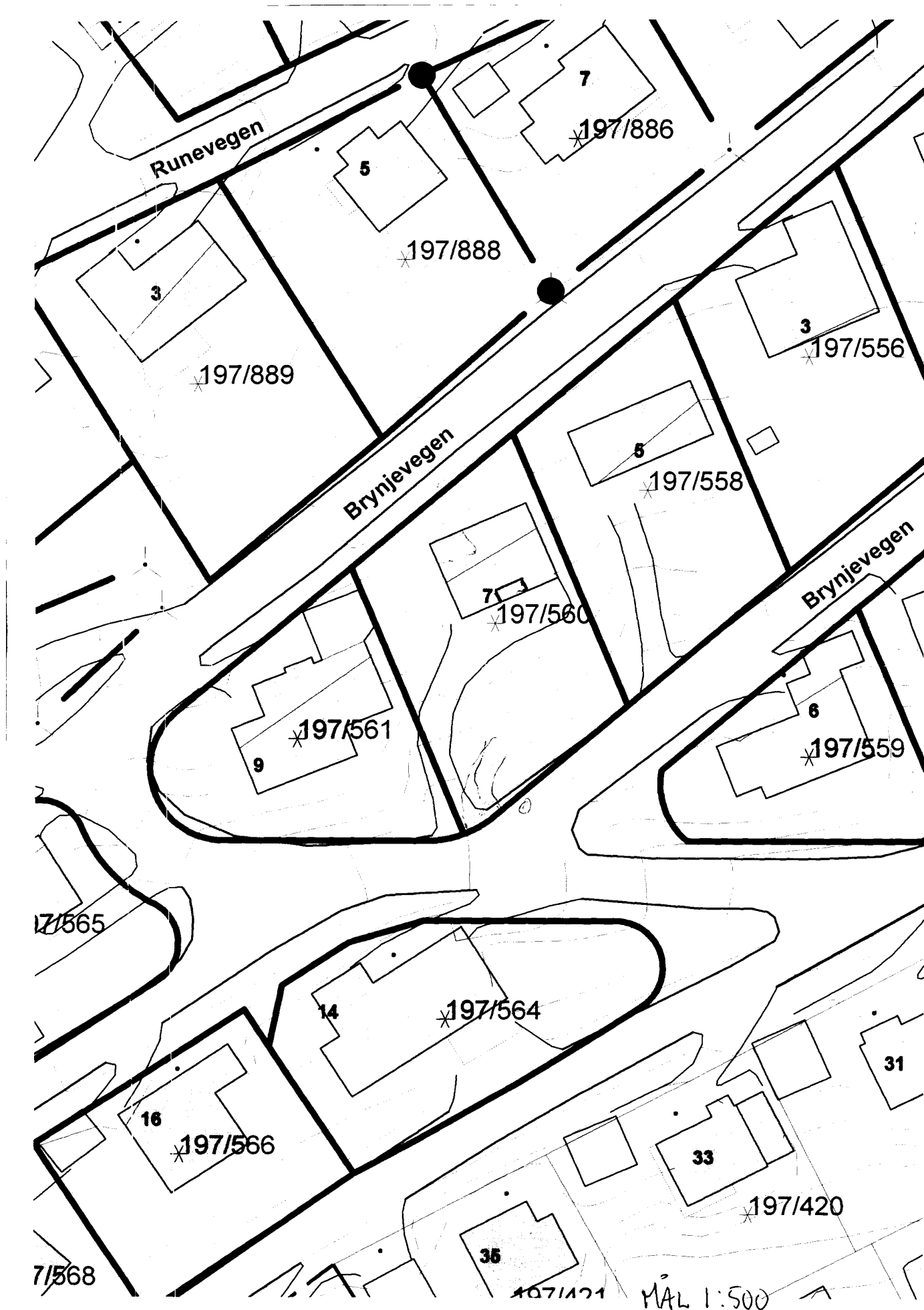
AV BOLIGDISTRIKTET 22-9-67
 I STATENS BOLIG BANKER.

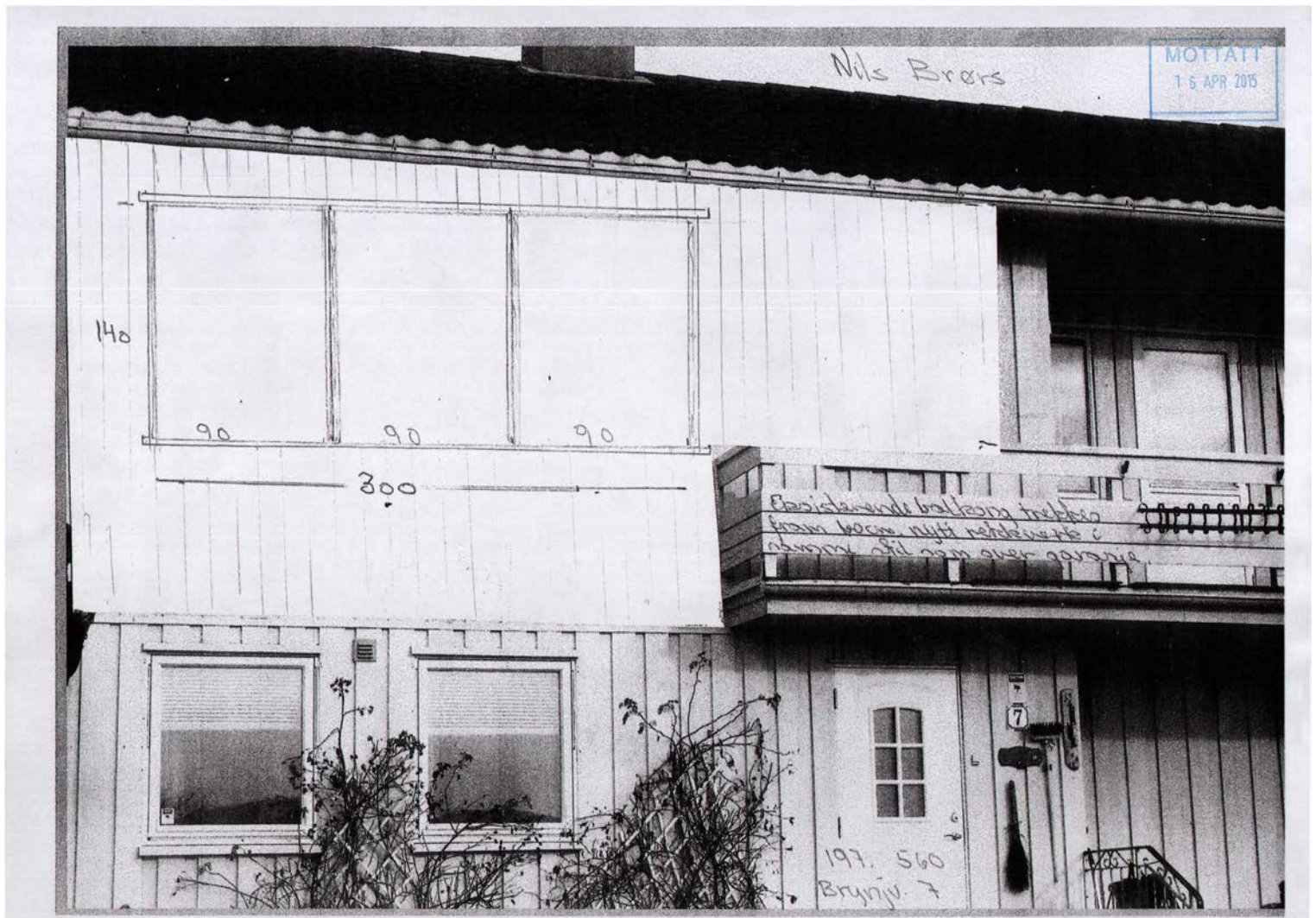
KARI OG YRBJØRN KOTENG, BRUNEVN.

BRØDRENE FJOGSTAD &

SANDNES

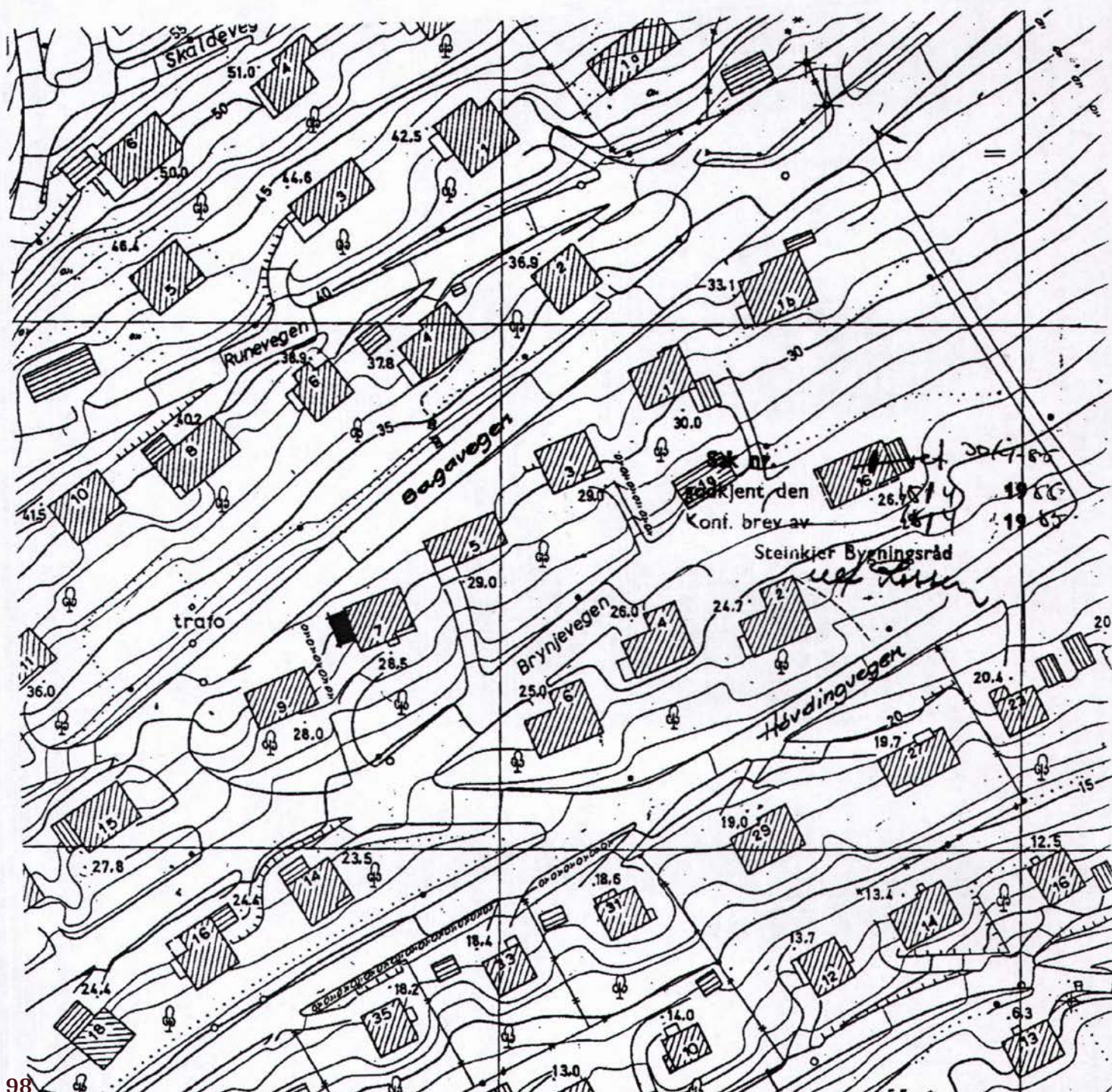
M. 1:100	BYGGH
TECH. N	











For inntegning eller innliming av kart.

MOTTATT

16 APR 2015

671205

Sagavegen.

23.51

Brynjevegen nr. 5.

53.23

utvidelse 60 cm

11.02

6.29

6.4

52.50

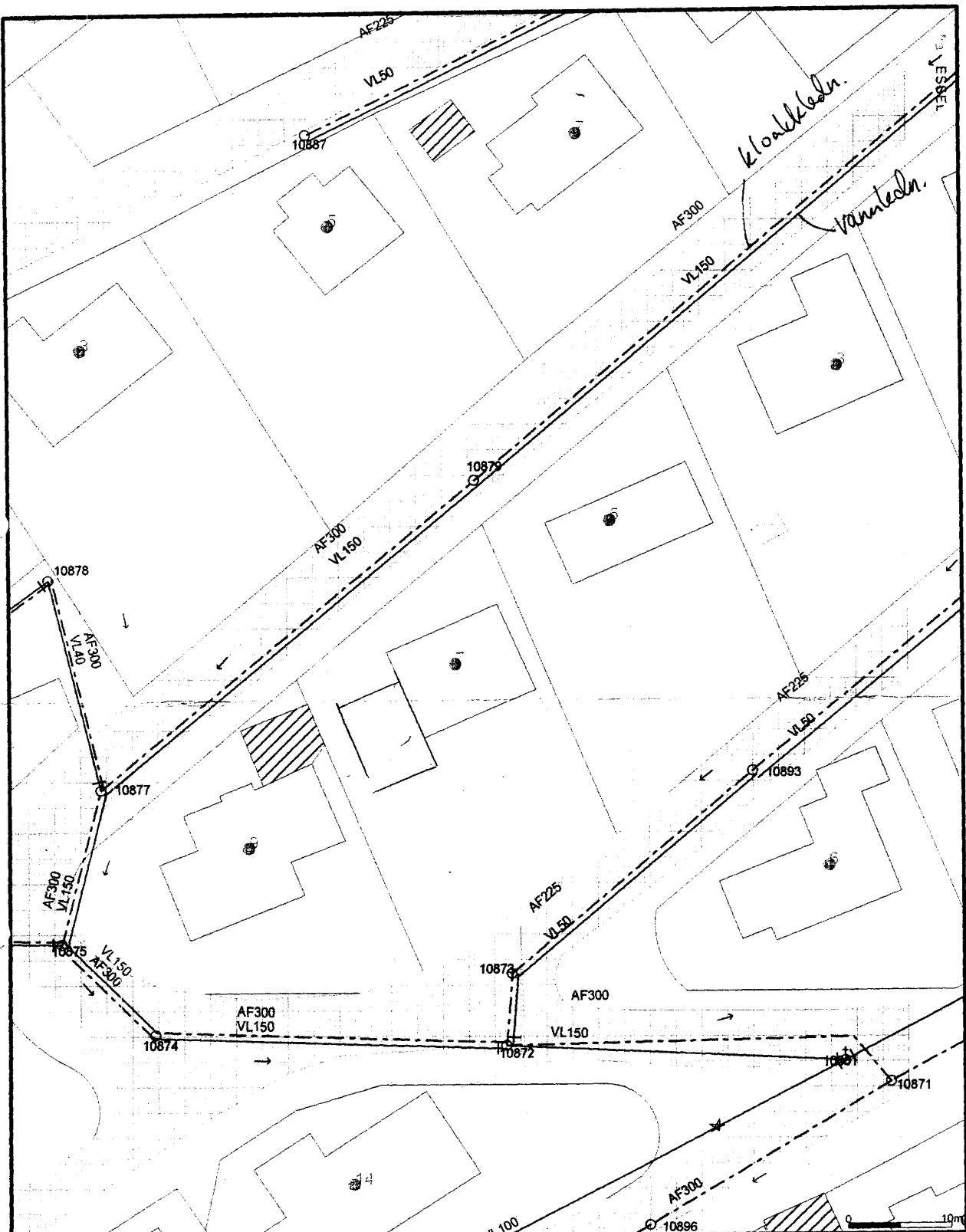
Brynjevegen nr. 9.

19.37

Brynjevegen.

R=12.00
K=8.98

VISER MÅL PÅ TOMT OG BYGNINGER



— Overvann	◆ Hydrant	● Pumpstasjon spillvann
→ Pumpeledning spillvann	□ Bekkeinntak	● Pumpstasjon vann
→ Pumpeledning vann	■ Bekkeinntak m. rist	○ Sandfangsdom
— Spillvann	□ Inntak	⊗ Slurvaskiller
— Vannledning	⊞ Fran	⊞ Gatestuk
■ Basseng	○ Kinn	⊞ Stuk med sandfang
○ Drivestpunkt	• Pikkoblingspunkt	□ Stuk
□ Grensepunkt	■ Overløp	△ Utslippspunkt



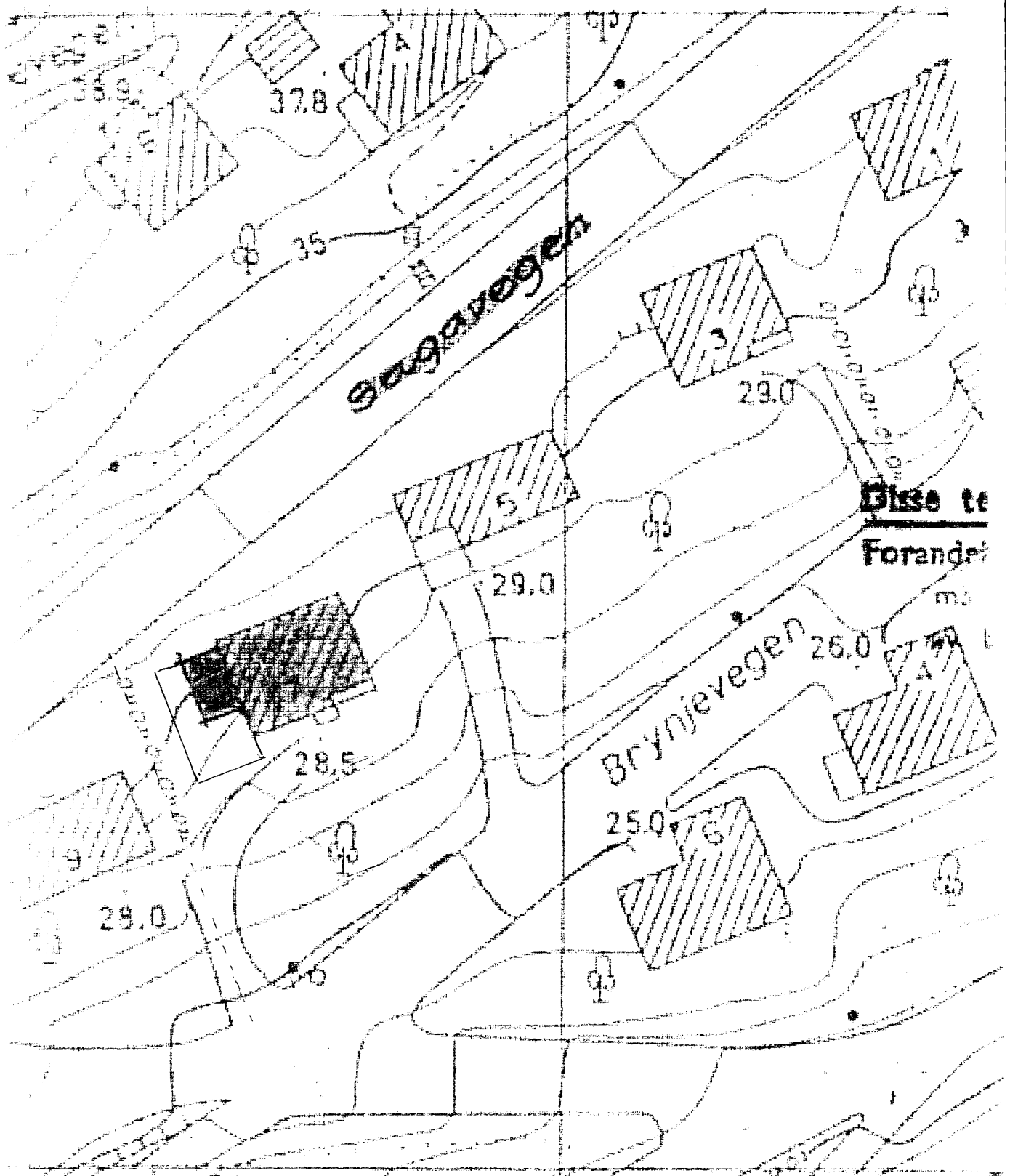
Steinkjer kommune

Dato: 2006.04.05



Skala: 1:500

1:500

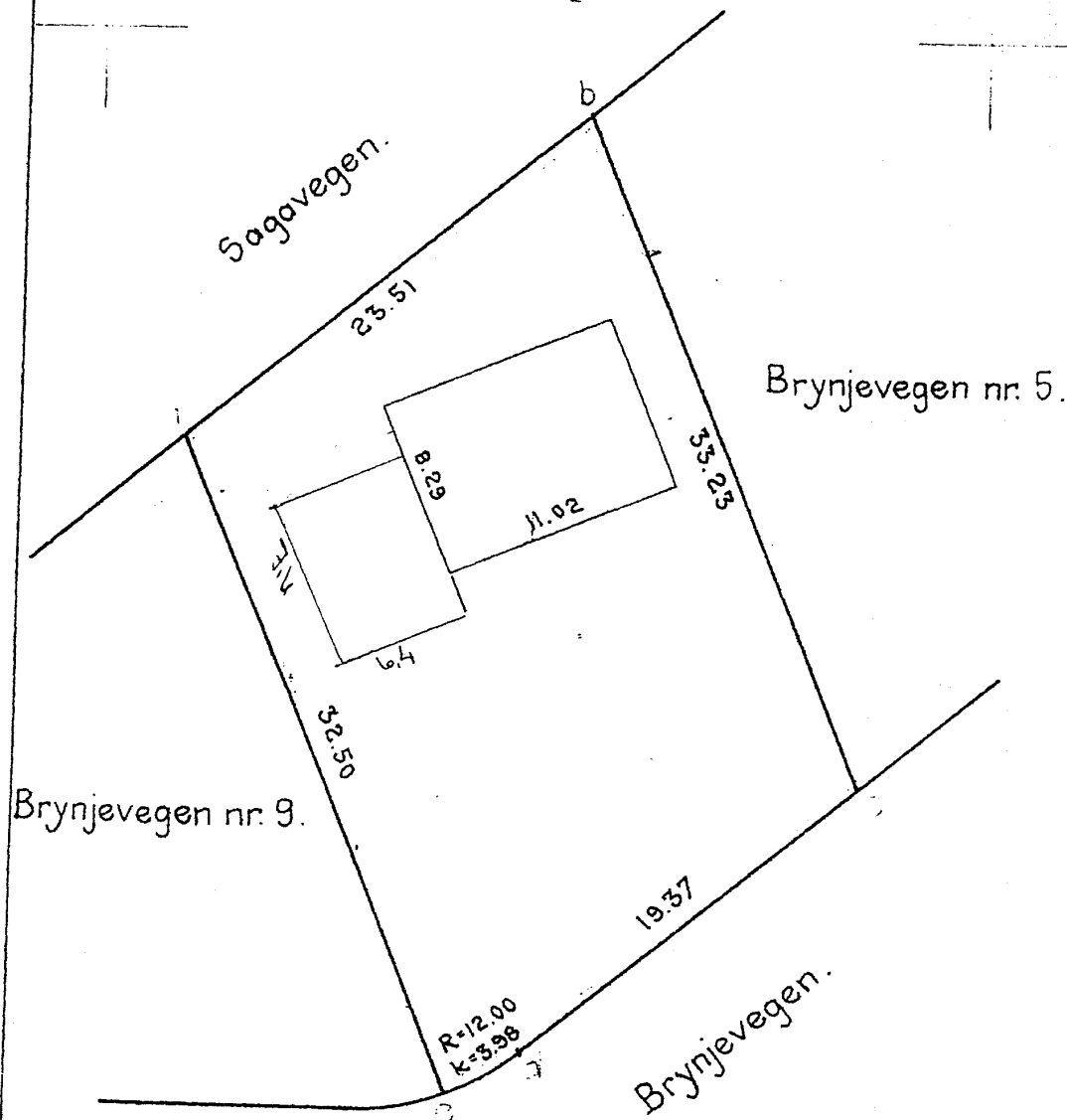


Grunnplan garage

For inntegning eller innliming av kart.



1:1000



VISER MÅL PÅ TOMT OG BYGNINGER

Fl. = 744,5 m².

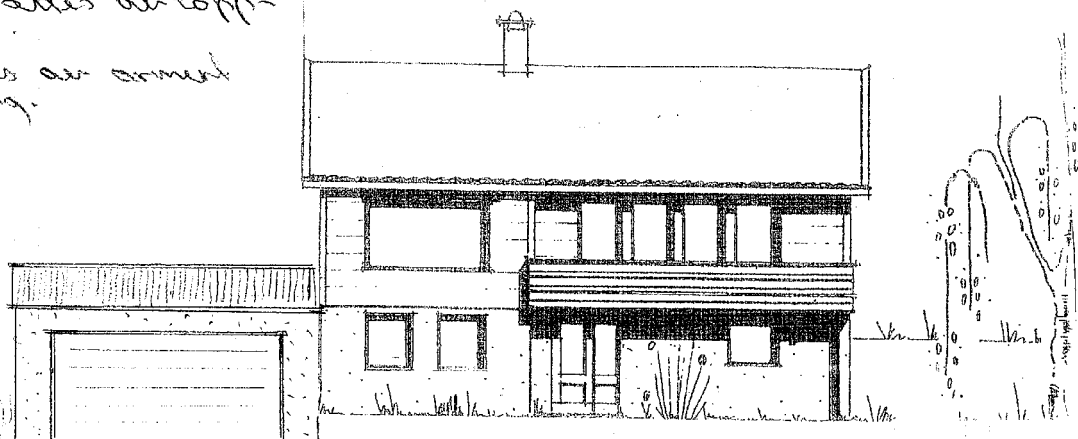
Koordinattabell.

Pkt.	X.	Y.
0.	671246.27	37155.05
1.	671300	37155
2.	671300	37155
3.	671300	37155
4.	671300	37155
5.	671300	37155
6.	671300	37155
7.	671300	37155
8.	671300	37155
9.	671300	37155
10.	671300	37155

Brynjevegen nr. 7.

Deler av altan mot vest
rykes og erstattes av topp-
dekket garasje.

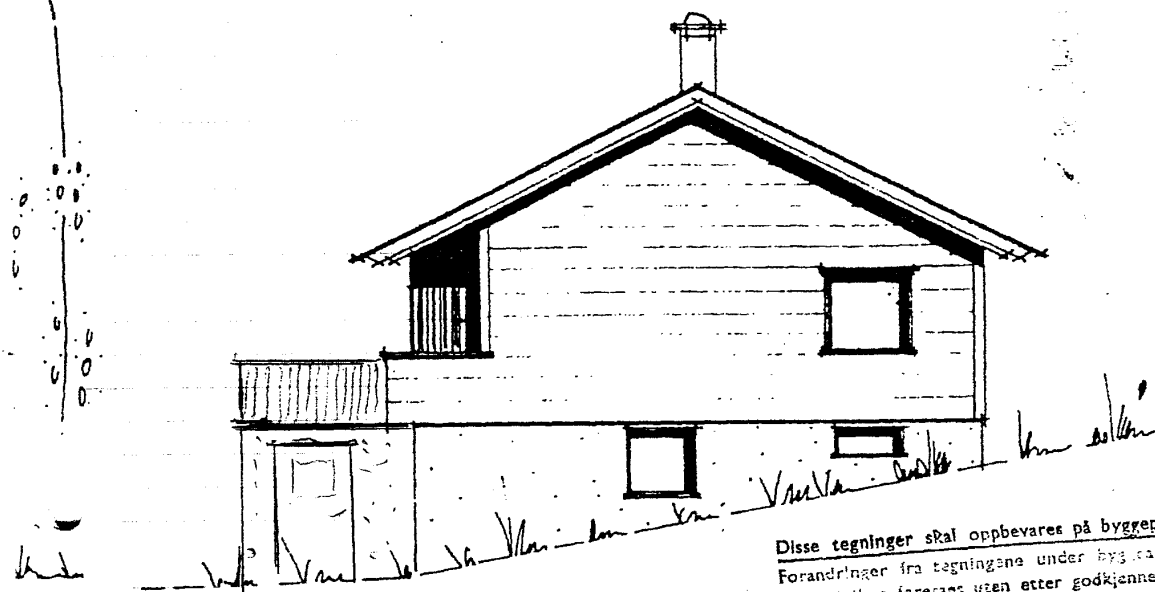
Garasje bygges av armert
murs og betong.



040

FASADE MOT SØR

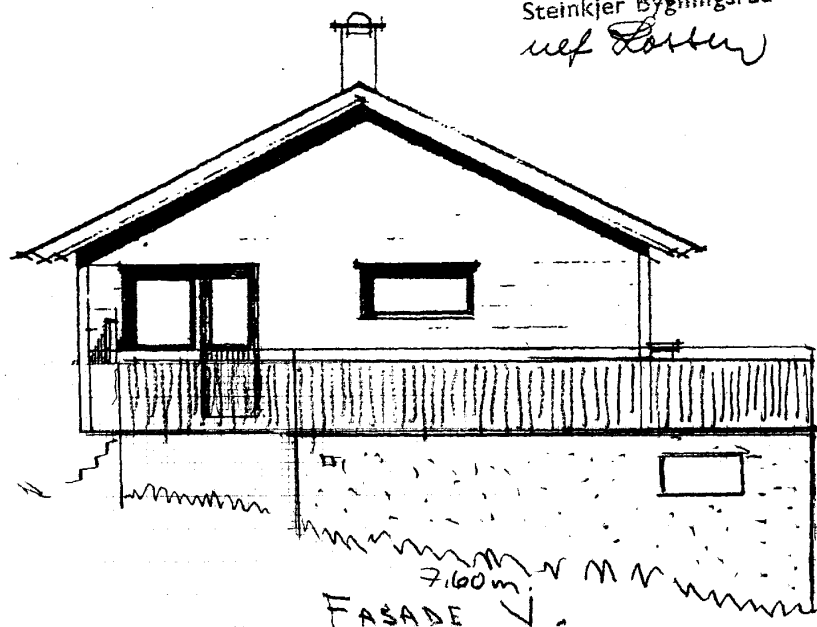
NH B&O



Disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen.
Forandringer fra tegningene under byg. arbeidet
må ikke foretas uten etter godkjenning
av bygningsrådet og distriktsarkitektene.

FASADE (B) MOT: ØST

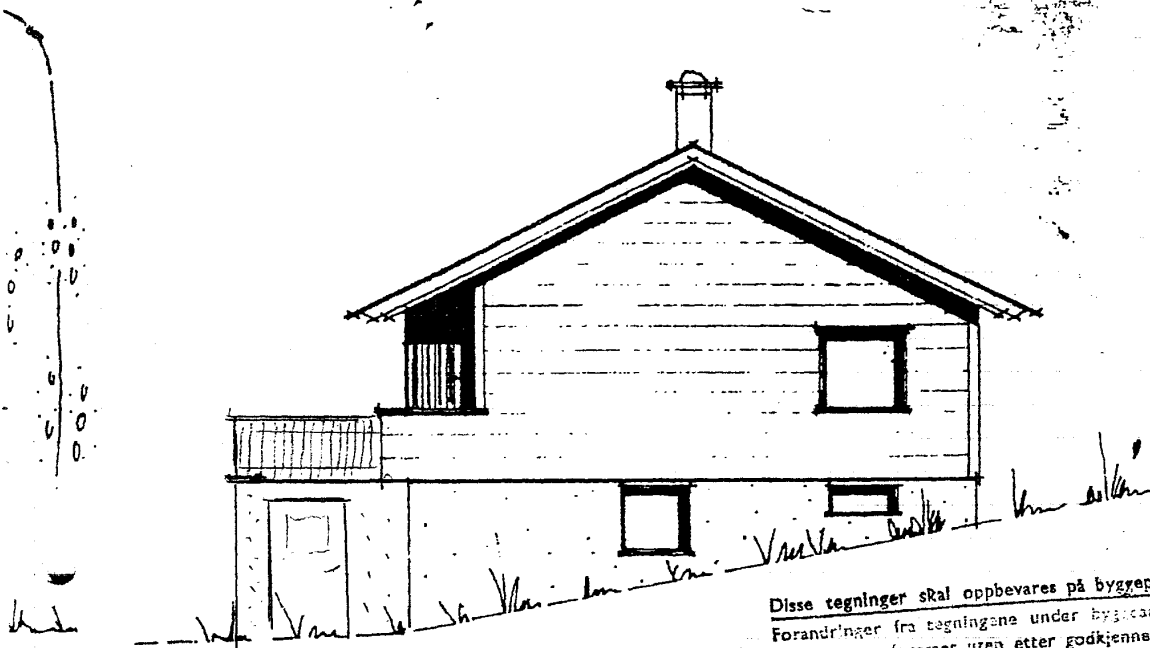
Sak nr. 1814 30/4-85
godkjent den 18/4 1985
Kont. brev av 18/4 1985
Steinkjer Bygningsråd
nef Løstveit



FASADE V

Bygges sammen med deler av nåværende
garasje

W. Brans



Disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen.
Forandringer fra tegningene under byggearbeidet
må ikke foretas uten etter godkjenning
av bygningsrådet og distriktsarkitektene.

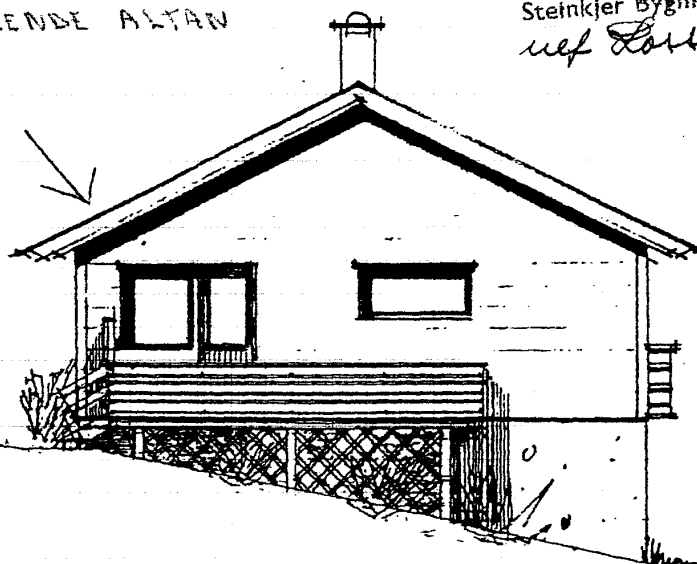
FASADE (B) MOT: ØST

Sak nr.
godkjent den
Konf. brev av

Kf 30/4-85
18/4 1985
18/4 1985

Steinkjer Bygningsråd
med Løkken

VISER NÅVÆRENDE ALTAN



FASADE (D) MOT: VEST

Rekket 24/3-85 T.T.

TYPE B ÷

BRØDRENE FJOGSTAD %
SANDNES

M:	BYGGERE:
1:100	T. KOTENG
TEGN. NR.	
26467	B-10-560.9 ÷

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 1542/85
UR/tv

Kari og Torbjørn Koteng
Brynjevegen 7

7700 Steinkjer

Veranda og vindusskifting.

Byggemelding med nabovarsel datert 9.4.85 er mottatt.

Det skal bygges en veranda med gulvflate 16,5 m² inn mot vestgavl og ett vindu på stue skal endre format fra 150 x 120 til 150 x 60.

Med hjemmel i bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 30.11.83 - sak 424/83 (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen med følgende merknader:

Gavlfasaden hadde blitt noe bedre ved å bruke format 100 x 120 på det nye vinduet. Slik huset er i dag, skjemmes det av litt for mange vindusformater - i alt 10 stk. utenom vindusdører.

Saken refereres i bygningsråd 30. april.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid." Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 18. april 1985

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Gjeldende servitutter:

Steinkjer den 21. nov. 1964.

Bygningssjefen i Steinkjer Steinkjer Kommune

Adresse: Steinkjer Adresse: Steinkjer

Byggm. Arvid Benum
ansvarshavende

Adresse: Beitstad.

Skjema for byggeanmeldelse
vedtatt av

Norsk Kommunalekonomisk Forening

(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Sak nr.

godkjent den

J.nr.

St. Bygn. råd

sak. nr. 413/64

mette 24. 11. 64

Bok. Arkiv. H. 472. 2-42. -

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkommer det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Bygningsrådet i Steinkjer

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 197/2

Eggelia gate nr. 6 a aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilfyller:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerende verdi av byggearbeidet 2) ca. 75.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomstens størrelse ca. 700 m²

Eldre bebyggelse areal 0 m²

Areal av nybygg 86,5 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft 3) 86,5 m²

1) Strøk under det som passer.

2) Skal utfyller for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Totaleverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de inngår i bebyggelse og arbeidsrom.

21. NOV 1964
2/26/64

Nils Brørs
Brynjev 7

7725 Steinkjer

Vår ref:
2007/1558-7023/2007/EHGR

Arkiv
197/560/L42

Deres ref:

Dato:
11.05.2007

Godkjent melding om tiltak, garasje.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr. 197/560	Adresse: Brynjev 7	
Tiltakshaver: Nils Brørs		
Tiltakets art: Oppføring av ny garasje i forlengelse av boligens sokkeletasje, m/veranda.	Bruksareal i m ² 48	Byggets art: Garasje

Det vises til melding om tiltak registrert mottatt her 26.04.07.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til omsøkte tiltak.

Tegninger lagt til grunn for godkjenning:

- Fasade sør, mottatt her 26.04.07.
- Fasade øst og vest, eksisterende, mottatt her 26.04.07.
- Fasade øst og vest med planlagt garasje, mottatt her 26.04.07.
- Situasjonsplan, 3 stk, mottatt her 26.04.07.

Saksopplysning:

Garasje oppføres i forlengelse av boligens sokkeletasje retning vest, med noe forskyving retning sør. Oppå garasjen blir det veranda. Garasjen bygges i armert mur/betong inntil boligen, det er ikke dør forbindelse mellom bolig og garasje. Det er gitt erklæring fra nabo for plassering av garasje i en minste avstand 2,5 m til felles tomtegrense. Tiltaket medfører ikke endring av adkomst til tomta.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86a.

Øvrige opplysninger:

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

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Eva-Helen Grøtan
avd.ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett.

Nils Brørs
Brynjevegen 7

7725 STEINKJER

Vår ref:
2009/1159-4253/2009/EHGR

Arkiv
197/560

Deres ref:

Dato:
02.03.2009

Godkjent melding om takoverbygg og levegg på veranda.

Gnr/Bnr/Fnr/Shr.: 197/560	Adresse: Brynjevegen 7
Tiltakshaver: Nils Brørs	
Tiltakets art: Oppføring av tak over del av veranda og levegg	Bruksareal i m2: 19

Det vises til melding om tiltak registrert mottatt her 26.01.09.
Sste dokument til saken (kvittering for nabo) registrert mottatt her 18.02.09.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til det omsøkte tiltak.
Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for godkjenningen.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Eksisterende garasje bygd i sammenstilling med boligens sokkeletasje, har i dag veranda på toppdekket, boligens tak blir nå forlenget i retning vest slik at det blir tak på vel halvparten av denne verandaen, samt at verandaen får tett skjermvegg i retning nord grunnet støy og støvplager fra veg.

Planstatus: Kommunedelplan for Sentrum
Planformål: Boligområder

Høringsinstanser:

Steinkjer kommune enhet veg, trafikk, park er forlagt planene og har ingen merknader til tiltaket.

Tegningsliste:

- Fasade nord, datert jan 09.
- Fasade øst og vest, datert jan 09.
- Fasade sør, datert jan 09.
- Stuasjonsplan, datert jan 09.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandling.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende plan for området. Naboer er varslet om tiltaket og har samtykket.

Øvrige opplysninger:

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

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

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder utbygging

Eva-Helen Grøtan
avd.ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett (sendes pr. post ved elektronisk søknad)

Nils Brørs
Brynjevegen 7

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2015/2485-13685/2015/GSFO

Arkiv:
197/560/L42

Deres ref.:

Dato:
21.04.2015

Tillatelse til utvidelse av eksisterende veranda i 1 etasje

Gnr/bnr/fnr/snr.: 197/560	Byggested: Brynjevegen 7, 7725 STEINKJER
Tiltakshaver: Nils Brørs	
Tiltakets art: Bygningsmessige tiltak (utvidelse av veranda)	Bruksareal/bebygd areal i m2:

Det vises til søknad om utvidelse av eksisterende veranda og fasadeendring i 1 etasje registrert mottatt her dato 16.04.2015. Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 (tiltak uten ansvarsrett) gis det tillatelse til utvidelse av eksisterende veranda på eiendommen Brynjevegen 7, gbnr.197/560. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger og saksopplysninger som fremgår i søknaden legges til grunn for godkjenningen.

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr.1.660,-

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om utvidelse av eksisterende veranda til bolig på eiendommen Brynjevegen 7, gbnr. 197/560. Utvidelse av veranda er på 0,60cm. I tillegg søkes det om fasadeendring mot sør, skifte av vinduer og rekkverk.

Planstatus

Gjeldende plan for området er Kommunedelplan sentrum, planformål boliger.

Tegningsliste

Situasjonskart, mottatt 16.04.2015

Fasade, mottatt 16.04.2015

Plan, snitt, kart, mottatt 16.04.2015
Foto, mottatt 16.04.2015

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig. Det gis tillatelse til omsøkte tiltak.
Endring av vinduer og rekkverk omfattes ikke av søknadsplikten etter plan – og bygningsloven, da dette anses som mindre vesentlig fasadeendring.
Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m., gebyrregulativet for 2015: Pkt. 5. Særskilte tiltak. For særskilte små tiltak etter § 20-1 og § 20-2 kan gebyret fastsettes til kr. 1.660,-
Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.
Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.
Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

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

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Matrikkelføring:

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

Orientering om klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Eventuell klage sendes til kommunen.

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig

Grete Snerting Fossum
saksbehandler

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRYNJEVEGEN 7	Beregnet areal	744.1
Etablert dato	28.11.1966	Historisk oppgitt areal	744,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/560
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/560
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.05.2011 23.05.2011			1702-Mnrmangler, 1702-Mnrvannmangler, 1702-197/1223, 1702-197/1483, 5004-197/549, 5004-197/1097, 5004-197/1116, 196/1, 196/15, 196/23, 196/36, 196/85, 196/215, 196/342, 196/344, 197/2, 197/2/137, 197/2/138, 197/2/139, 197/4, 197/5, 197/7, 197/8, 197/10, 197/11, 197/13, 197/15, 197/16, 197/19, 197/21, 197/33, 197/34, 197/39, 197/43, 197/48, 197/49, 197/52, 197/64, 197/66, 197/68, 197/70, 197/78, 197/81, 197/86, 197/92, 197/93, 197/96, 197/118, 197/151, 197/165, 197/167, 197/168, 197/199, 197/203, 197/225, 197/227, 197/229, 197/230, 197/231, 197/232, 197/234, 197/235, 197/236, 197/238, 197/241, 197/242, 197/244, 197/257, 197/287, 197/288, 197/289, 197/290, 197/291, 197/292, 197/293, 197/300, 197/301, 197/302, 197/304, 197/307, 197/308, 197/312, 197/314, 197/315, 197/317, 197/318, 197/328, 197/329, 197/332, 197/333, 197/334, 197/336, 197/346, 197/347, 197/351, 197/364, 197/365, 197/372, 197/374, 197/376, 197/377, 197/380, 197/382, 197/383, 197/389, 197/390, 197/391, 197/392, 197/395, 197/397, 197/401, 197/430, 197/432, 197/433, 197/434, 197/444, 197/457, 197/460, 197/461, 197/463, 197/466, 197/467, 197/468, 197/469, 197/470, 197/472, 197/475, 197/476, 197/480, 197/481, 197/482, 197/483, 197/484, 197/486, 197/487, 197/488, 197/496, 197/497, 197/498, 197/499, 197/500, 197/501, 197/502, 197/503, 197/506, 197/508, 197/515, 197/516, 197/521, 197/523, 197/527, 197/530, 197/531, 197/546, 197/551, 197/552, 197/555, 197/557, 197/559, 197/560, 197/561, 197/562, 197/564, 197/565, 197/569, 197/571, 197/572, 197/573, 197/575, 197/576, 197/577, 197/579, 197/584, 197/600, 197/601, 197/603, 197/605, 197/607, 197/626, 197/627, 197/628, 197/639, 197/640, 197/641, 197/642, 197/645, 197/646, 197/647, 197/648, 197/649, 197/650, 197/653, 197/654, 197/656, 197/657, 197/658, 197/659, 197/660, 197/661, 197/669, 197/688, 197/699, 197/702, 197/703, 197/707, 197/715, 197/718, 197/720, 197/722, 197/723, 197/730, 197/740, 197/742, 197/744, 197/747, 197/760, 197/762, 197/763, 197/765, 197/768, 197/770, 197/772, 197/774, 197/775, 197/776, 197/781, 197/784, 197/795, 197/796, 197/797, 197/798, 197/799, 197/800, 197/801, 197/802, 197/813, 197/817, 197/818, 197/819, 197/820, 197/821, 197/822, 197/823, 197/824,

197/825, 197/826, 197/827, 197/828, 197/829, 197/830, 197/831, 197/832, 197/835, 197/837, 197/843, 197/844, 197/848, 197/849, 197/850, 197/851, 197/854, 197/856, 197/857, 197/858, 197/859, 197/860, 197/861, 197/862, 197/863, 197/864, 197/865, 197/866, 197/867, 197/868, 197/869, 197/870, 197/871, 197/872, 197/873, 197/875, 197/876, 197/877, 197/879, 197/880, 197/881, 197/882, 197/884, 197/890, 197/893, 197/894, 197/895, 197/898, 197/900, 197/911, 197/912, 197/913, 197/914, 197/915, 197/916, 197/921, 197/922, 197/935, 197/936, 197/938, 197/939, 197/940, 197/943, 197/944, 197/945, 197/946, 197/949, 197/950, 197/963, 197/964, 197/968, 197/969, 197/970, 197/980, 197/981, 197/983, 197/984, 197/986, 197/987, 197/988, 197/989, 197/995, 197/998, 197/1000, 197/1002, 197/1010, 197/1015, 197/1017, 197/1018, 197/1019, 197/1020, 197/1022, 197/1023, 197/1024, 197/1025, 197/1026, 197/1031, 197/1032, 197/1033, 197/1034, 197/1035, 197/1036, 197/1041, 197/1042, 197/1043, 197/1045, 197/1049, 197/1050, 197/1051, 197/1052, 197/1053, 197/1057, 197/1059, 197/1060, 197/1061, 197/1062, 197/1063, 197/1064, 197/1065, 197/1066, 197/1067, 197/1068, 197/1069, 197/1070, 197/1071, 197/1072, 197/1076, 197/1077, 197/1078, 197/1081, 197/1082, 197/1086, 197/1087, 197/1088, 197/1089, 197/1090, 197/1092, 197/1093, 197/1098, 197/1101, 197/1102, 197/1103, 197/1104, 197/1106, 197/1107, 197/1108, 197/1111, 197/1114, 197/1115, 197/1117, 197/1119, 197/1121, 197/1122, 197/1123, 197/1128, 197/1129, 197/1134, 197/1135, 197/1137, 197/1138, 197/1139, 197/1140, 197/1141, 197/1142, 197/1143, 197/1144, 197/1145, 197/1146, 197/1147, 197/1149, 197/1150, 197/1157, 197/1158, 197/1159, 197/1161, 197/1165, 197/1168, 197/1169, 197/1174, 197/1183, 197/1189, 197/1190, 197/1203, 197/1204, 197/1206, 197/1208, 197/1212, 197/1213, 197/1214, 197/1215, 197/1222, 197/1236, 197/1241, 197/1242, 197/1246, 197/1247, 197/1250, 197/1255, 197/1256, 197/1258, 197/1259, 197/1260, 197/1263, 197/1266, 197/1267, 197/1268, 197/1271, 197/1272, 197/1273, 197/1275, 197/1276, 197/1284, 197/1285, 197/1312, 197/1314, 197/1315, 197/1318, 197/1323, 197/1325, 197/1326, 197/1331, 197/1335, 197/1337, 197/1344, 197/1346, 197/1363, 197/1364, 197/1369, 197/1370, 197/1374, 197/1379, 197/1380, 197/1382, 197/1383, 197/1386, 197/1387, 197/1388, 197/1391, 197/1402, 197/1406, 197/1407, 197/1410, 197/1414, 197/1417, 197/1421, 197/1423, 197/1424, 197/1425, 197/1431, 197/1438, 197/1442, 197/1447, 197/1448, 197/1451, 197/1453, 197/1456, 197/1458, 197/1461, 197/1462, 197/1466, 197/1467, 197/1471, 197/1472, 197/1487, 197/1492, 198/1, 198/10, 198/47, 198/49, 198/53, 491/1, 500/1, 506/1, 545/1, 545/2, 546/1		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.11.1966	197/2 (-744,5), 197/560 (744,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101906.61	621077.46	0	Ja	744.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRØRS HELEN L NORDGÅRD F110352*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRYNJEVEGEN 7 7725 7725 STEINKJER	Bosatt (B)
BRØRS NILS JORULV F120347*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brynjevegen 7 7725 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brynjevegen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
----------	----------------	-----------	---------------

Grunnkrets	303 Eggelia	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184941406		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184941406	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	02.04.2007
3	184941406	2	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	03.03.2009
4	184941406	3	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.10.2018
5	3003396		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.06.2007

1: Bygning 184941406: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/560	-	-	-	-	-
Bolig	Brynjevegen 7	H0101	197/560	154	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0

2: Bygningsendring 184941406-1: Tilbygg, Tatt i bruk 02.04.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.01.2007	02.01.2007
Igangsettingstillatelse	02.02.2007	02.01.2007
Tatt i bruk	02.04.2007	02.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Brynjevegen 7	-	197/560	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	2	0	2	0	0	0

3: Bygningsendring 184941406-2: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 03.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	19
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	03.03.2009	03.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/560	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	0	19	0	0	0

4: Bygningsendring 184941406-3: Tilbygg, Tatt i bruk 30.10.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
---------------	-----------	-----------	----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	04.05.2012	04.05.2012
Tatt i bruk	30.10.2018	30.10.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/560	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0

5: Bygning 3003396: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.06.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.05.2007	12.06.2007
Igangsettingstillatelse	12.05.2007	12.06.2007
Tatt i bruk	12.06.2007	12.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Brynjevegen 7	-	197/560	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	0	48	48	0	0	0



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 560

Adresse: Brynjevegen 7

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 823,52	Basert på siste års forbruk	87 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 503,86	Basert på siste års forbruk	87 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	7 315,38		
	15% mva. Kr.	1 097,31	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
	SUM inkl. mva.	8 412,69		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 120,00		
	SUM eks. mva. Kr.	3 120,00		
	25% mva. Kr.	780,00		
	SUM inkl. mva.	3 900,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 517,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.		18 829,69		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		1808 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		58 m3		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 30.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8754201
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 560
Adresse: Brynjevegen 7, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	14.08.24	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	29.09.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre Cinderella på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er ikke montert røykrørsinnføring i skorsteinen. Etter 1997 er det krav til røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet skal byttes må det samtidig monteres inn røykrørsinnføring.
2. Under tilsynet ble det observert at det er stric på en side av skorsteinen på soverom i sokkel. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapetter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Den dagen soverommet skal pusses opp må strien fjernes.

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 15.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	560	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brynjevegen 7, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 744 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brynjevegen 7
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre