



aktiv.

Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER

**Bogen - Nydelig boligeiendom  
med uthus/garasje. Romslig tomt  
på 2286 kvm, pent opparbeidet.  
Flott utsikt !**



Eiendomsmegler

## Tomas Høin

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 125 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 075 140,-  
**Selger:** Morten Johnsen  
Hilde Haug Johnsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 206/294 kvm  
**Tomtstr.:** 2286.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 43  
**Oppdragsnr.:** 1708260019

# Bogen - Nydelig boligeiendom med uthus og garasje, snekkerbod og låve. Bør ses!

Boligendom i Bogen med flott utsikt  
Uthus/garasje

Romslig, pent opparbeidet tomt

Hage med frukt og bærbusker

Utsikt og nærhet til byen og fjorden

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	54
Tilstandsrapport .....	58
Egenerklæring .....	95
Energiattest .....	105
Nabolagsprofil .....	111
Tegninger mottatt fra kommunen .....	114
Vedtak fra kommunen .....	124
Kommunale avgifter .....	127
Melding om vedtatt takst for eiendomsskatt .....	129
Kommunal tilknytning .....	132
El-opplysninger fra Tensio .....	133
Opplysninger pipe/ildsted .....	134
Sammendrag fra boligmappe .....	136
Tinglyste erklæringer .....	137
Eiendomsrapport .....	141
Grunnkart .....	145
Planopplysninger .....	146
Reguleringsplankart .....	148
Reguleringsbestemmelser .....	150
Budskjema .....	157

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 206 kvm

BRA - e: 88 kvm

BRA totalt: 294 kvm

TBA: 29 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 58 kvm Gang, disp.rom m/minikjøkken, bad, vaskekjeller, badstue, kjølerom, teknisk rom.

#### 1. etasje

BRA-i: 72 kvm Gang, bad, kjøkken, 2 stuer.

#### 2. etasje

BRA-i: 76 kvm Gang, stue/soverom, stue 2, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

29 kvm

### **Garasje/uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 50 kvm Garasje, 2 lagerrom.

#### 2. etasje

BRA-e: 38 kvm Lagerrom.

### **Ikke målbare arealer**

Garasje/uthus, loft:

GUA er 49 m<sup>2</sup>.

Ikke måleverdig areal (ALH) 11 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Det bemerkes generelt noe lav takhøyde i kjeller med ca 2,07-2,10 meter på enkelte rom.

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2286.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 2 286,5 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, trær, planter og plantekasser.

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.6 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.9 km

Egge barnehage (1-5 år) 2.3 km

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.9 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.9 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 3.7 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 2.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 4 km

Steinkjer vgs. 4 km

Mære landbruksskole 14.8 km

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult AS v/Stein Gisle Sagmo

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig fra byggeår ca 1950. Byggegrunnen er ukjent, med kjellergulv og grunnmur av betong. Hoveddelen av dreneringen vurderes å være fra byggeår, mens drenering ved tilbygg og grunnmursplast mot nord og vest er fra 1995.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner, utvendig kledd med malte stående trepaneler. Det er opplyst at ytterveggene kan være av massiv plank. Bordkledningen er av varierende alder, med de eldste delene fra byggeåret og de nyeste fra ca 1995.

Boligen har en saltakkonstruksjon av tre med kaldloftsløsning og enkelt tregulv på kaldloftet. Taktekingen er utført med granulerte stålplater av typen Decra fra ca 1995.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall og av varierende alder. Deler av rennekroker, takrenner og beslag ved hoveddelen er av eldre årgang, mens øvrige bygningsdeler er fra ca 1995.

Etasjeskillerne er av tradisjonelle trebjelkelag.

Vinduer i 1. og 2. etasje ved hoveddelen er 2-lags glass fra ca 2009, mens tilbygde deler har 2-lags vinduer fra ca 1995. Kjellervinduene har koblede 2-lags glass fra byggeåret, og det er et 1-lags vindu på badet i kjelleren. Ytterdøren er av tre med 2-lags glass fra ca 1995, og balkongdøren er av tre med 2-lags glass fra ca 2008.

Eiendommen har et takoverbygd inngangsparti med betongdekke ved tilbygget mot nord-vest fra ca 1995. En balkong mot sør-vest, bygget i trekonstruksjoner over eldre betongkonstruksjoner, er fra ca 2010. Det finnes også en enkel terrasseplatt/ markterrasse av tre mot nord-vest fra ca 2014, samt en tretrapp i tilknytning til balkongen.

Garasjen/uthuset er en tidligere fjøsbygning fra ca 1954 med grunnmur og gulv av betong. Ytterveggene er av tradisjonelle trekonstruksjoner med utvendig malt stående trepanel. Bygningen har en saltakkonstruksjon av tre, tekket med bølgeeternitt fra byggeår.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

En del rust/slitasje ved takrenner/beslag ved hoveddel.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det mangler stedvis musesperre bak bordkledning. En del svertesopp i overflater ved fasader, takutstikk ol. Noe slitt maling ved utsatte deler av fasader. Ved eldre bordkledning er det svært begrenset spalte/åpning for utlufting bak bordkledning

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert noen fuktmerker/fuktskjolder ved pipegjennomføring. Generelt tørt ved fuktmåling, men noe forhøyet fuktverdi ved ett punkt i taktro ved pipe. Det bemerkes en del fuktmerker/fuktskjolder i område ved vindu mot vest (tørt)

Mineralull/isolasjon er montert helt ut mot taktro og det ble registrert noe misfarging og rim/frost under taktro i disse områdene.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes at utvendige vindusbeslag ikke har oppbrett på sidene. Enkelte vinduskarmer og glasslister med slitt overflatebehandling. Kjellervinduer med slitt vinduskitt, slitt maling ol. Vinduer mangler generelt barnesikring. Noe registrert fuktsvelling/slitasje vindusforing ved ett soveromsvindu. Ett fastmalt vindu i kjeller (lot seg ikke åpne)

- Utvendig > Dører - 2

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe treg og muligens noe utett dør. Dørblad er noe utvendig værslitt ved nedre del.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Funksjonell og grei trapp, men rekkverk mangler på en side.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser i gang i 1. etasje og på kjellerstue (Bom = hulrom under flis). Det bemerkes noe oppsprekking i flis/fuger ved trapp i gang og noe nivåforskjell mellom eldre del og tilbygg i 1. etasje.

Bom ved noen gulvfliser i kjellergang ble registrert. Noe mangelfull himling på teknisk rom i kjeller.

Det bemerkes noe oppsprekking i malt papirtapet på soverom. Noen "løse" gulvbord på stue i 2. etasje som medfører noe lyd.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Nivåforskjell i gang i 1. etasje mellom tilbygg og hoveddel (ca 20 mm)

Ca 30 mm skjevhet ved gulv på soverom mot nord-øst. ca 20 mm totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje mot sør-øst

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene fremstår med normal bruksslitasj. Det bemerkes noe lav takhøyde i trappestikk ved kjellertrapp.

- Innvendig > Innvendige dører

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

Det bemerkes noe vridde/slitte eldre tredører i kjeller.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Vindu ligger i område definert som våtsone. Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vanntett overflatesjikt (bak dusj og servant/innredning)

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet mangler tilluftsventilering

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vanntett overflatesjikt (bak dusj, badekar og servant/innredning)

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser ut mot dør. (Bom = hulrom under flis).

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet mangler tilluftsventilering.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Skadet bryter ved kjøkkenventilator.

- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

Avvik: Hjemmebygget badstudør av tre fremstår treg og utett. Badstuovn er ikke funksjonstestet.

- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging og alder/ gjenstående levetid på kjøleromsaggregat. Kjølerommet har "oppforet tregulv" og med tanke på noe registrert fuktvandring i kjellergulv vil gulvkonstruksjon være noe skadeutsatt.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn

halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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.

En del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre deler av kjellervegger ble registrert i form av fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Forholdene tilsier nedsatt funksjon ved drenering/fuktsikring.

Synlig grunnmursplast er ikke festet, mangler avdekningslist.

Det bemerkes at noe fuktopptrekk fra grunn i kjellergulv og nedre del av grunnmur uansett er påregnelig. Dette pga at montering av plast/fuktsperre mot grunn ikke var normal byggeskikk ved byggeår.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker og riss ble registrert, spesielt mot sør-øst.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2

Avvik: Det ble registrert noen skjevheter ved konstruksjonene. Snø på befaringsdagen var noe til hinder for vurderingen.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

Det bemerkes at terreng stedvis er delvis fylt noe over grunnmursplast hvilket er uheldig. Det bemerkes også at eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Generelt en del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Forholdene er synlige med en del fuktskjolder, flassende maling og saltutslag.

Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg i vaskekjeller viser høyt fuktnivå i svill/trevirke som over tid vil kunne medføre fukt/råteskade.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er avvik:

Varmepumpe virker ikke.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Rommet er ikke utstyrt med sluk. Dusjkabinett har direkte koblet avløp.

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

Avvik: Rommet mangler sluk. Gulvbelegg med liten rift/skade ved dør.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det bemerkes noe slitte/rustne skruer ved gulvsluk.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Avtrekksvifte på teknisk rom fungerer ikke.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier har i egenerklæring gitt opplysninger om noe råte ved terrasseplatt/markterrasse mot nord-vest.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpning ved vinduer i 2. etasje er for små til å være godkjent som rømningsvinduer

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet.

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må vurderes tiltak for sikker rømming ved brann fra oppholdsrom i 2. etasje.

Lovlighet:

Enebolig

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

Det foreligger originale tegninger fra byggeår og fasadetegninger fra ombygging/tilbygg på 1990-tallet.

Garasje/uthus

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 25.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort S-rør

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusjkabinett og toalett på bad 1.etg og nytt badekararmatur på bad i kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Comfort S-rør

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusjkabinett på bad i kjeller.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger på bad 1.etg. Utført selv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger på bad i kjeller. Utført selv.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Det kom litt snø inn fra taket og inn på låven i 2 etg uthuset under stormen i Januar 2025.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Kvaløsæter

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg inngangsparti 1.etg / vinterstue 2.etg og nytt tak utvendig og inngangsparti kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Relacom

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ifm nytt kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Skatland Rør

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid ifm nytt kjøkken.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Snekkerfirma Overhalla

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på hovedbygning sommeren 2009 og ny veranda på nedsiden i 2010.

Utført av firma fra Overhalla.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggmakker

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vedovn i stuen 1.etg i . Kjøpt via Byggmakker og montert av murer via Byggmakker. Koblet bort ovn på TV-stua 2 etg.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Austad Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny Steinmur motsatt side fra inngangspartiet på huset levert og satt opp.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Comfort S-rør

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut Oppvaskmaskin og kjøkkenkrane på kjøkken i 1. etg.

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Teknor og Relacom

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmpumpe ute og innedel for overgang til Luft – til – Vannbåren varme mot eksisterende vannbåren gulvvarme anlegg. Utført av TEKNOR

og Relacom i 2011. Utedel stoppet å virke nå i januar 2026. Vannbåren gulvvarme virker ok allikevel med koblingen mot strøm (220v).

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut kjøkkeninnredning. Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med ovnsplate, kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn. Montering av kjøkken utført selv. Tatt bort gulvbelegg på kjøkkenet. Slipte golv og maling av golv utført selv. Kjøkkenbenkeplatene er oljet inn en gang etter montering. Utført selv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alle Inne dørblander i 1. og 2.etg utført selv. Nå i 2026 er 2 dører litt tung å få lukket. - mellom TV-stue og Soverom i 2.etg - mellom Gang og Stue i 1.etg.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Panel på veggene i stuer 1.etg satt opp og tatt bort helt golvteppe. Slipt golv og malt golv, vegger og tak. Utført selv i 2003 - 2004

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøleaggregat i kjølerommet. Kjøpt fra Kjøleservice AS. Montert selv.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Maling av hele husets yttervegger sommer 2009 og 2010, utført selv.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Maling av stue i 1.etg. Golv, vegg og tak Utført selv.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Maling av uthus utvendig . Utført selv.

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger på TV-stue 2.etg utført selv.

9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av enkelte panelovner utført selv i perioden fra 2015 til 2022. 4 stk panelovner skiftet ut i 2022.

10. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Terrassebeis på 3 stk terrasser / veranda Utført selv.

11. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Tatt av gulvbelegg. Malte golv, vegger og tak på TV-stua, 2.etg. Utført selv

12. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Soverom/kontor i 2.etg. Tregolv malt og satt opp tapet på en vegg og malte golv og vegger. Utført selv.

13. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Persienner satt opp på vinduer på stue 1.etg og stuer/soverom 2.etg. Utført selv.

14. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse og levegg ved uthuset. Utført selv.

15. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse trekant inntil huset. Utført selv. Litt råte på et punkt i ytre kant nå.

16. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller. Panel på en vegg og malt vegger. Utført selv.

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

Svar: Ja

Enkelte vindu har litt kondens innvendig på en kald vinterdag.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tørker av fuktigheten med klut.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

- Mus: 1 - 2 mus i felle i uthuset på vinteren.

- Brunsnegle: på enkelte steder i hagen om sommeren. Strødd ut pulver enkelte ganger.

- Maur: Kan være på enkelte steder i hagen. Har strødd ut maurmiddel enkelte ganger.

- Skjeggkre: Det siste året har en sett enkelte skjeggkre i huset. Satt ut noen feller.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut enkelte feller og strødd ut pulver.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Varmepumpe - Gulvvarme

Utedel varmepumpe stoppet å virke i januar 2026.

Vannbåren gulvvarme virker ok allikevel med koblingen mot strøm (220v).

Vifte i Tekniske rom / Kjeller virker ikke.

Kjøkkenvifte: Av/På knappen på kjøkkenvifta fungerer bra, men litt kneppelig å bruke.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Teknor og Relacom

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe ute og innedel for overgang til Luft – til – Vannbåren varme mot eksisterende vannbåren gulvvarme anlegg.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggmakker

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vedovn i stuen 1.etg i 2011. Kjøpt via Byggmakker og montert av murer via

Byggmakker. Tatt bort vedovn i 2. etg og muret igjen hull.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Steinkjer Varme og Hyttesenter

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut røkrør på vedovn i 1.etg. Ref kontroll fra Branntilsynet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Relacom

Beskrivelse av arbeidet: EL installasjon ifm ny Varmepumpe i 2011 og EI installasjon ifm nytt kjøkken i 2009.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Husets byggeår er satt til 1950. Uthuset ble bygget i 1954.

- Utbygg på hovedbygning og kjellernedgang. i 1995

- skiftet ut eksisterende steinmur i 2014

- Ny terrasser satt opp i 2012 og 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

Pkt. 40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Svar: Ja

Tinglyst parkeringsmulighet for nabo i Høvdingvegen 98 på gårdsplassen til Høvdingvegen 96. (Ikke brukt)

Tinglyst felles oppkjøring mellom Høvdingvegen 96 og Høvdingvegen 98.

Stell og brøyting av gårdsveien deles mellom H96 og H98.

### **Innhold**

Enebolig

Kjeller:

Gang, stue m/minikjøkken, bad, vaskekjeller, badstue, kjølerom, teknisk rom.

1. etasje:

Gang, bad, kjøkken, 2 stuer.

2. etasje:

Gang, stue, stue 2, 3 soverom.

Garasje/uthus

1. etasje:

Garasje, 2 lagerrom.

2. etasje:

Lagerrom.

### **Standard**

Gulv:

Malte tregulv, flis og gulvbelegg.

Vegger:

Malte trepaneler, malt strie, tapet og malt papirtapet.

Himling:

Malte trepaneler, malte sponplater (takess) og malt papirtapet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 25.02.2026. 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**

1995 - Tilbygg mot nord-vest. Kjellernedgang mot nord-øst.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 25.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Parkering**

På egen gårdsplass og enkel garasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres oppmerksom på tinglyst rettinghet for naboeiendom:

Eier av gnr. 197, bnr. 1258 og bnr. 1337 har vederlagsfri rett til å benytte svtalt ated på vår gårdeplasa som parkeringsplass for sin(e) privat(e) bil(er) når føreforhold gjør adkomst med bil opp til gnr. 197, bnr. 1258 og bnr. 1337 vanskelig.

Eier av gnr. 197, bnr. 1258 og 1337 har rett til å benytte adkomst veg for fotgjengere til gårdsplase fra vår eiendom som gjennom

gangsvei for fotgjengere opp til sin gårds plass.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisitet og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 20.01.2015 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 27.01.2026

Se pkt. offentligrettslige pålegg for nærmere informasjon.

Neste tilsyn gjennomføres 2031. Siste feiing: 05.08.2025.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 950 000

### **Omkostninger kjøper**

4 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

125 140 (Omkostninger totalt)  
142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 094 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 715 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn kr. 750,-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.

Steinkjer kommune har varslet økning i kommunale avgifter for 2026. Se vedlegg til salgsoppgaven for nærmere informasjon.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 910 805 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 643 220 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 43 i Steinkjer kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 27.01.2026

Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Følgende anmerkninger ble gjort:

Ildsted - Vedovn - stue 1 etg (40 CBS med topp)

1. Det mangler luke for feiing av røykrør. For at feiing av røykrør kan utføres slik

løsningsen er i dag må det demonteres. Det bør være luke for feiing på alle rettningsendringer på røykrør.

Mistenker at det er en del sot i røykrøret i dag for det ryr litt sot når man rører på det.

Det er mange benn og små røykløpsstusser som er brukt for å få røykrør til å treffe på det gamle røykhullet i skorstein. Når ildstedet skal rengjøres ordentlig i topp etasjen må disse røykløpene demonteres. Dette må gjøres av eier selv eller av en montør. Vi tar ikke ansvar for at dette blir tett igjen etter demontering og montering på ny.

Generelt

2. Anbefaler røykvarsler i gang utenfor teknisk rom i kjeller.

Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje.

Det skal være varsler i forbindelse med kjøkken/oppholdsrom. Minimum utenfor soverom og tekniske rom.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik som har betydning for sikkerheten til anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/43:

23.04.1923 - Dokumentnr: 900310 - Elektriske kraftlinjer

14.06.1948 - Dokumentnr: 1412 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

09.11.1955 - Dokumentnr: 2769 - Rettighet

Rettighetshaver: Ytre Egebogen Vassdrag

Løpenr: 2074946

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 25

LEIE-TID: 25 ÅR

MED FLERE BESTEMMELSER

10.12.1962 - Dokumentnr: 904389 - Elektriske kraftlinjer

18.04.1964 - Dokumentnr: 1202 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:101  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

06.03.1969 - Dokumentnr: 928 - Bestemmelse om vannledn.  
Bestemmelse om kloakkledning  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1994 - Dokumentnr: 1568 - Best om garasje/parkering  
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1258  
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1337  
Bestemmelse om veg

17.10.1910 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:11

17.07.1911 - Dokumentnr: 900086 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:44

22.04.1918 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:50

07.07.1924 - Dokumentnr: 900094 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:64

25.09.1950 - Dokumentnr: 2579 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:92

30.07.1954 - Dokumentnr: 2108 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:101

27.06.1962 - Dokumentnr: 2048 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:118

26.10.1984 - Dokumentnr: 8053 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1222

22.11.1994 - Dokumentnr: 7557 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1358

24.11.1994 - Dokumentnr: 7609 - Grensejustering

24.11.1994 - Dokumentnr: 7609 - Målebrev

23.05.2008 - Dokumentnr: 417398 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 154176 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349307 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:43

06.07.1994 - Dokumentnr: 4600 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1258  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1337  
Adkomstveg for bil  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1994 - Dokumentnr: 4600 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1258  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1337  
Fotgjengersti til Jarleveien og friområdet på Eggevammen  
Rettighetene gitt under forutsetning av at gnr. 197 Bnr. 43  
deler på vedlikeholdsutg og snørydningsansvar for felles oppkjørselsvei  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1994 - Dokumentnr: 4600 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1258  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1337  
Vedlikehold og snørydding på felles oppkjørsveg.  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det foreligger godkjenning av byggemelding for fasadeendring (vindusskifting) datert 23.04.1985  
Det foreligger godkjenning til tilbygg/påbygg datert 27.05.1994.

### **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. Eiendommen har adkomstrett over naboens eiendom, dette medfølger også plikt til vedlikehold og

brøyning

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Høvdingvegen 78-104 datert 29.06.1988 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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

Totalt kr: 111 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
[tomas.hoin@aktiv.no](mailto:tomas.hoin@aktiv.no)  
Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026



























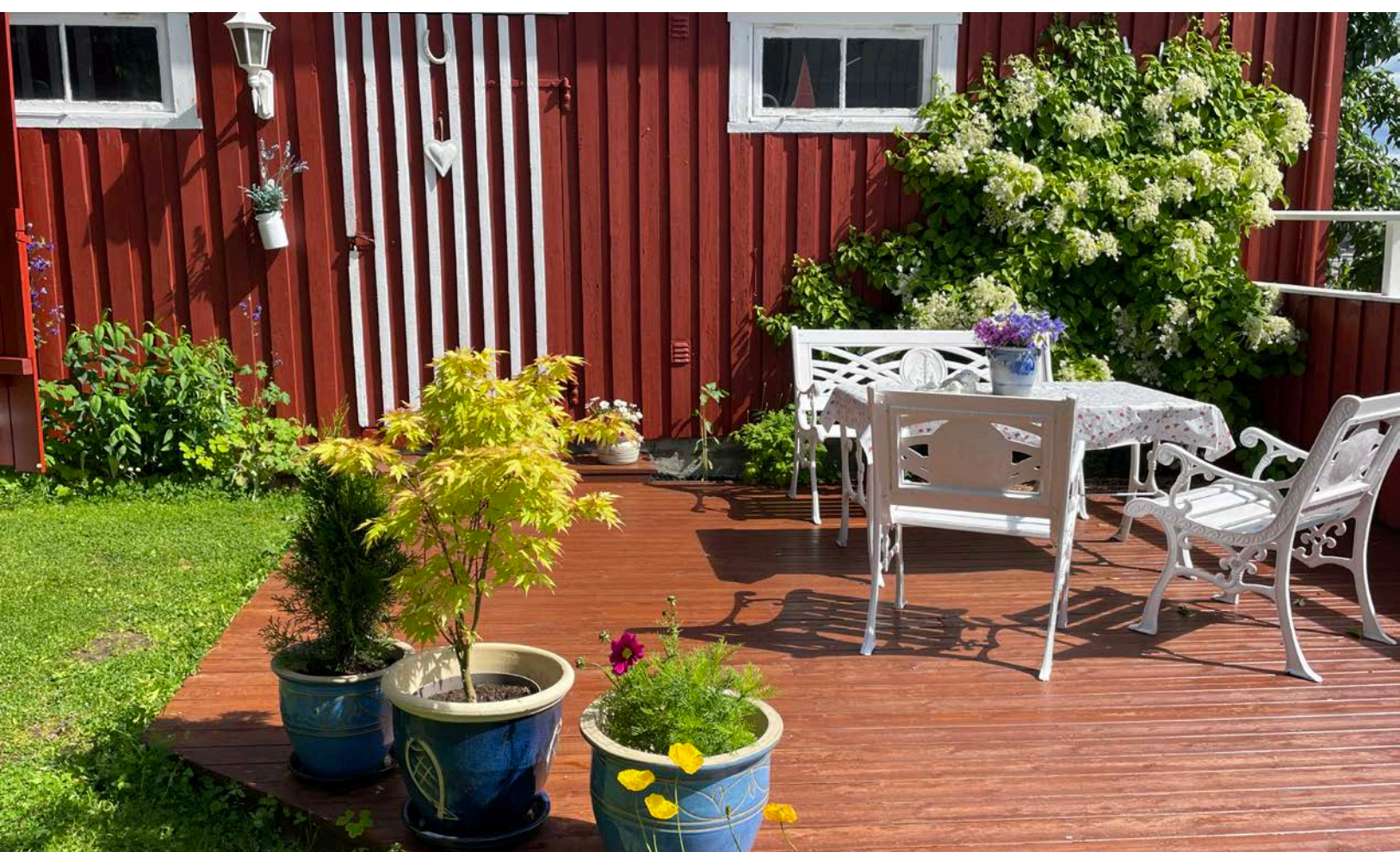


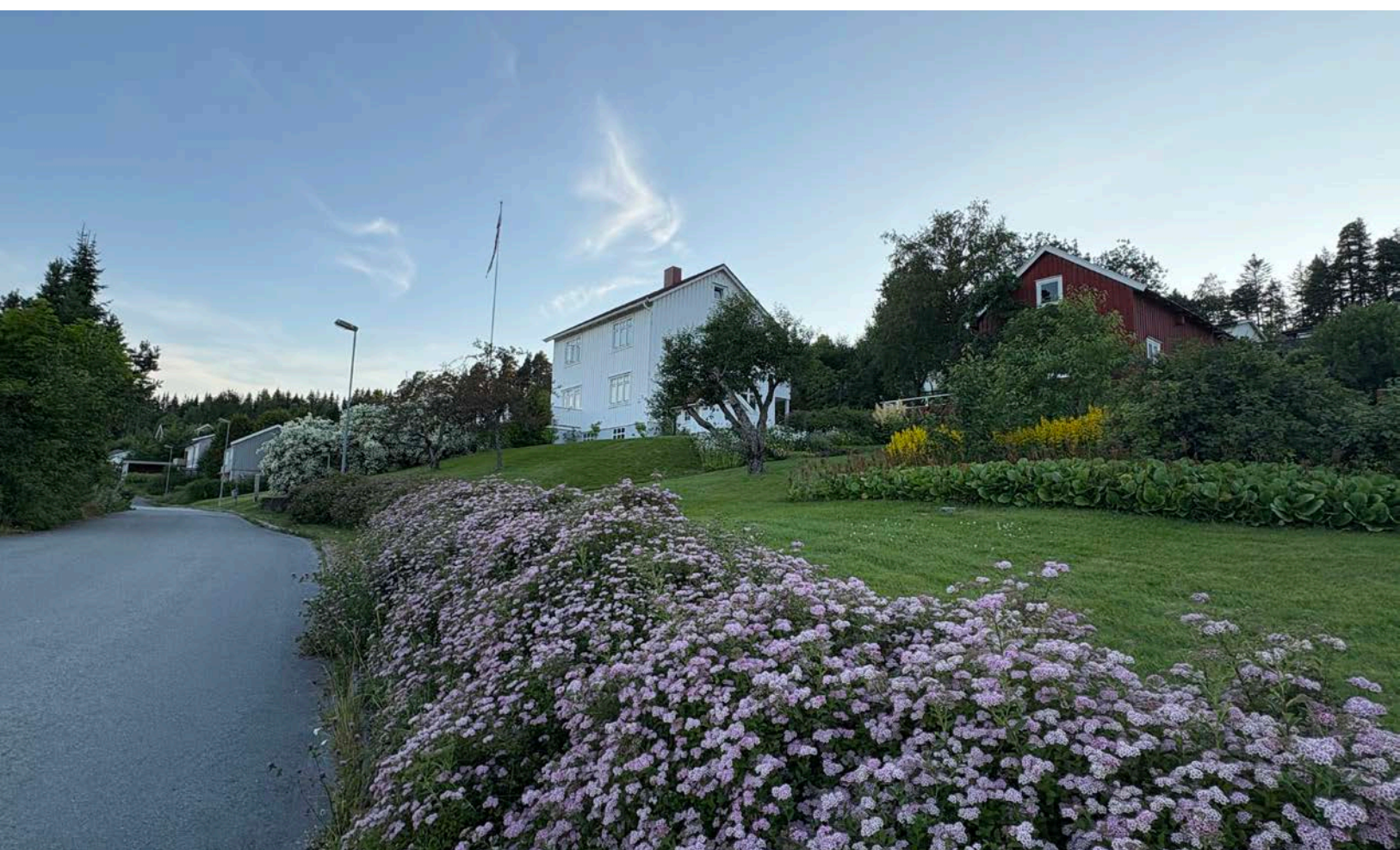
















# Plantegning

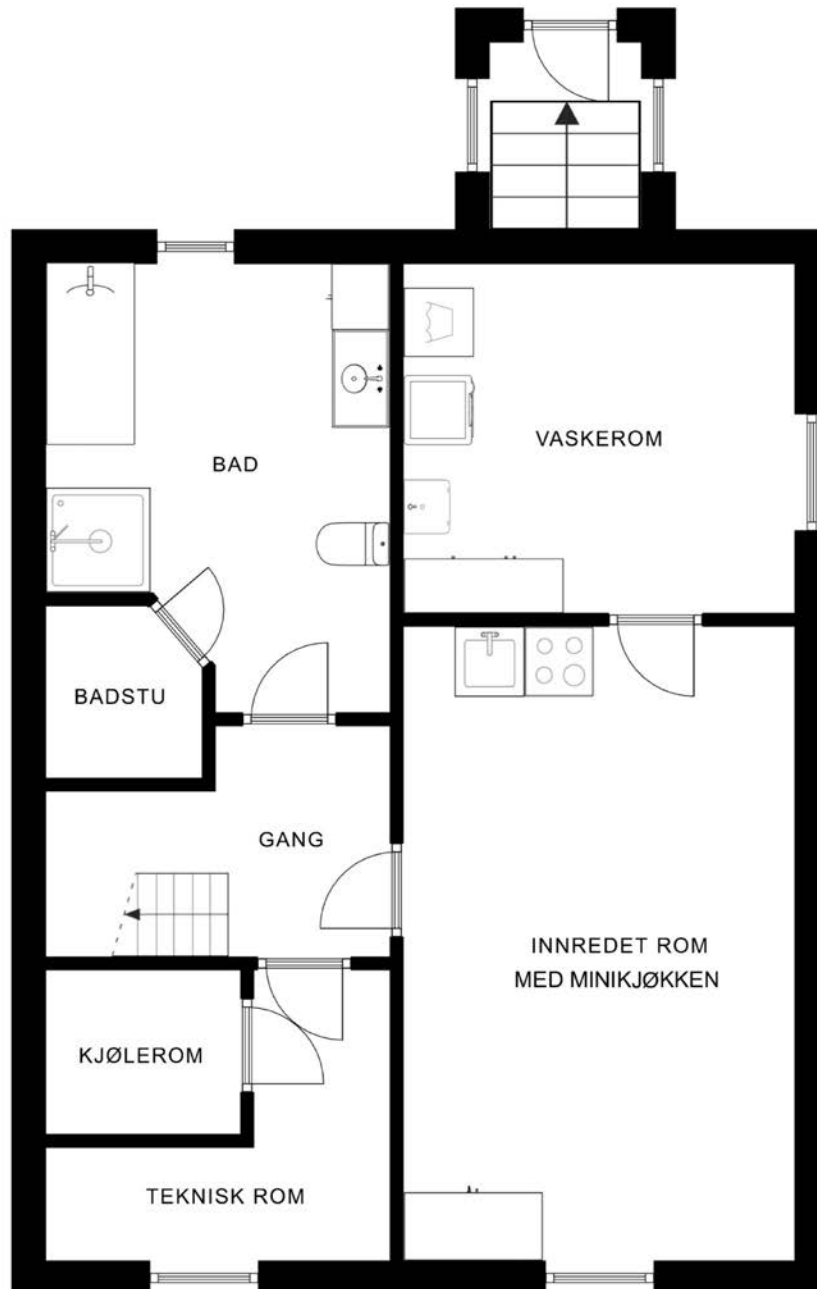


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

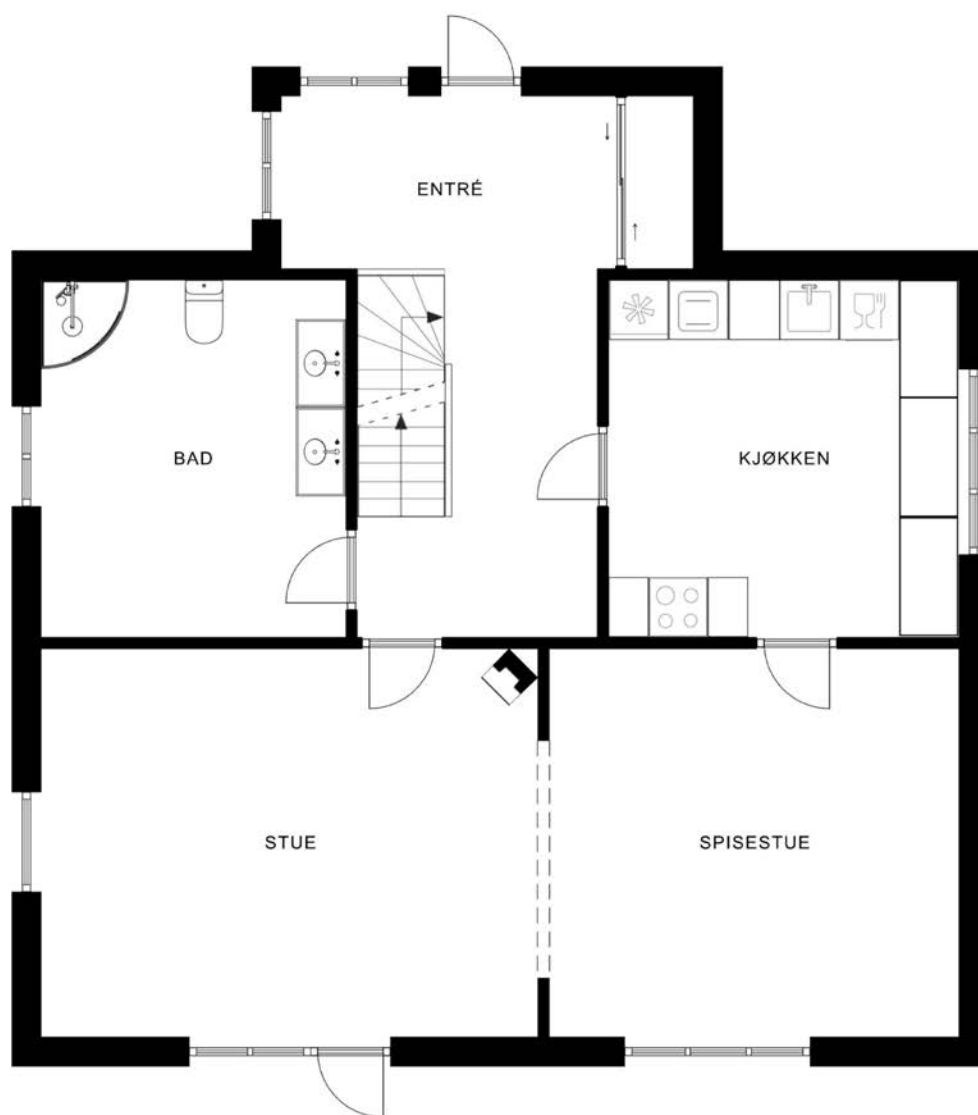


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

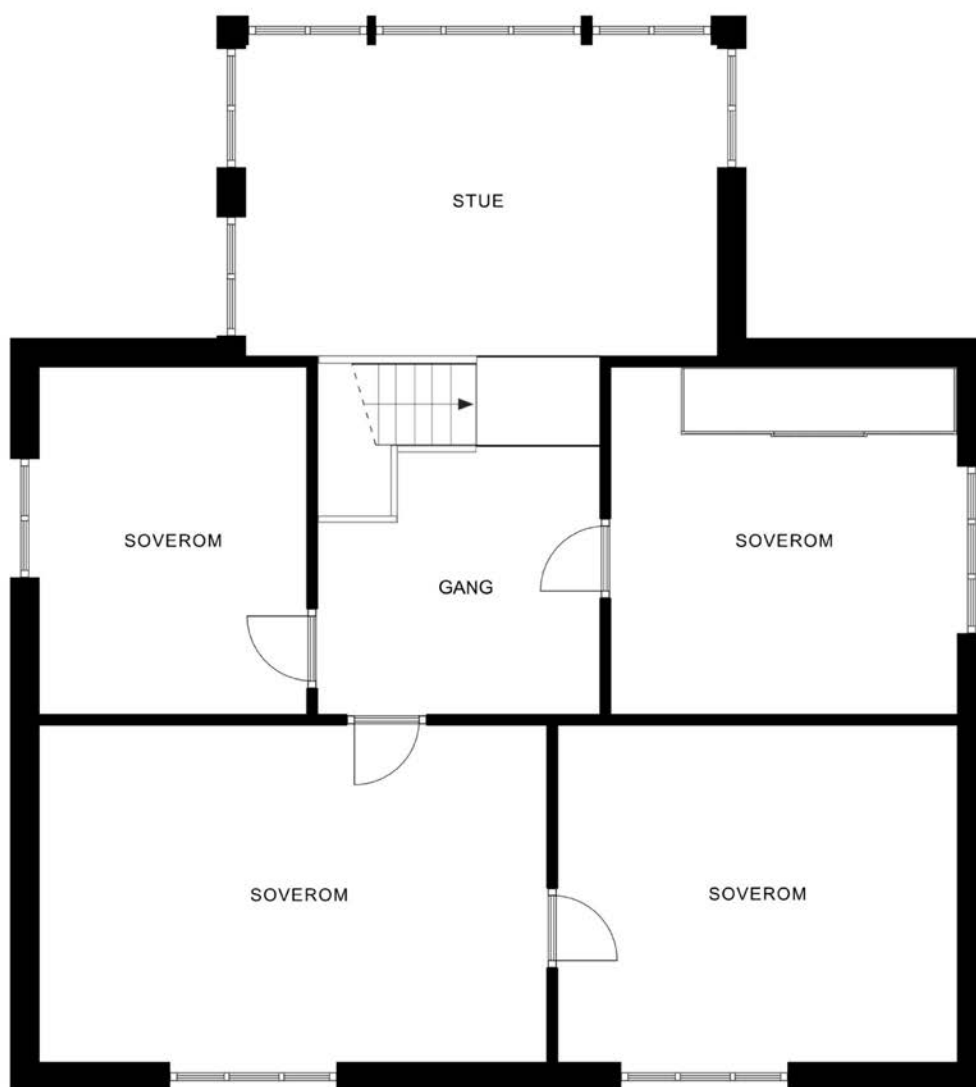


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT




74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 20353-1440

Referansenummer: FQ1118

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52600769



Norconsult 

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

## Norconsult Norge AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra byggeår ca 1950 beliggende som del av et veletablert boligområde i Bogen, ca 2,5 km fra Steinkjer bysentrum. Høy sør-øst vendt beliggenhet med flott utsikt mot fjorden, byen og områdene rundt. Normale lys/solforhold. Stor selveiet tomt på ca 2 287 m<sup>2</sup> beliggende i skrånende terreng. Adkomst fra felles privat stikkveg med parkering i gårds plass eller i garasje. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm og vedfyring. Boligen fremstår generelt normalt bra vedlikeholdt. Det nevnes likevel at boligen har en del bygningsdeler av noe eldre årgang som medfører en del nedsatte tilstandsgrader. Det bemerkes at boligen har 2 stk bad med generell standard fra ca 1987/1988. Vannbårent varmeanlegg fungerer, men kun med strøm som oppvarmingskilde (defekt varmepumpe) Det ble registrert en del fuktopptrekk/fuktvandring i betongkonstruksjoner i kjeller. Noen oppgraderinger/påkostninger er å vurdere som påregnelig. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med granulerte stålplater av typen Decra fra ca 1995. Takrenner, nedløp og beslag av metall og av noe varierende alder. En del malte rennekroker, takrenner og beslag av eldre årgang ved hoveddel. Forøvrig bygningsdeler fra ca 1995. Yttervegger av trekonstruksjoner som er utvendig kledd med malte stående trepaneler. Ifølge gammel salgssoppgave er yttervegger oppført av massiv plank, men det er noe usikkerhet knyttet til dette. Bordkledning av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler vurderes å være fra ca 1995. Saltakkonstruksjon av tre med kaldloftsløsning. Adkomst fra loftsluke m/stige. Enkelt tregulv på kaldloft. 1. og 2. etasje ved hoveddel har 2-lags vinduer fra ca 2009. Tilbyggde deler har 2-lags vinduer fra ca 1995. Kjellervinduer med koblet 2-lags glass fra byggeår. 1-lags vindu på bad i kjeller. Malt ytterdør av tre med 2-lags glass vurderes å være fra ca 1995. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra ca 2008. Dørene fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje. Takoverbygg inngangsparti med betongdekke ved tilbygg mot nord-vest fra ca 1995. Balkong mot sør-vest av trekonstruksjoner som er bygget over gamle betongkonstruksjoner fra ca 2010. Enkel terrasseplatt/markterrasse av tre mot nord-vest fra ca 2014. Tretrapp i tilknytning til balkong mot sør-vest.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

GULV: Malte tregulv, flis og gulvbelegg.  
VEGGER: Malte trepaneler, malt strie, tapet og malt papirtapet.  
HIMLING: Malte trepaneler, malte sponplater (takess) og malt papirtapet.

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag.

Malte tretrapper fra byggeår. Flislagt betongtrapp ved kjellerinngang.

1. og 2. etasje har generelt hvitmalt formpressede lettdører av nyere årgang montert i noe eldre dørkarmer. Hvitmalt tredører m/glass mellom stue og gang i 1. og 2. etg.  
Malte trefyllingsdører fra byggeår i kjeller.  
Murt teglsteinspipe med røykrør og ventilasjonskanal fra byggeår

med sotluke i kjeller. Heldekkende pipebeslag over yttertak fra ca 1995. Nyere Dovre vedovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje. Kobberplate på gulv under ildsted. Avtrekk fra kjøkken er tilsluttet ventilasjonskanal ved pipe. Boligen har kjeller som er delvis innredet med en del utforede/innklede kjellervegger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Bad med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og himling med malte plater (takess). Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett ble skiftet ca år 2020. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Bad kjeller:

Bad med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med flislagt gulv, malte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Flis på vegg i område bak badekar. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Det er gitt opplysninger om oppvarming med vannbåren gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble renoveret ca år 2009. Overflater med malte tregulv, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Kjøkkenflis på vegg bak oppvaskkum. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kjølfryseskap. Ukjent om oppvaskmaskin følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygget i tilknytning til bad i kjeller. Overflater med flislagt gulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Enkle trebenker og Tylø elektrisk badstuovn er montert. Ventilering med veggventiler inn mot bad. Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Enkelt kjølerom er bygget i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, men kjølerommet er bygget som et "rom i rommet" med klaring ut mot grunnmur. Overflater med enkelt tregulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Norcool kjøleromsaggregat og Norkjøl kjøleromsdør. Ukjent alder og tilstand på kjøleromsaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak på teknisk rom i kjeller med stoppekran av typen kuleventil. Vannmåler er montert. Vannrør av kobber av ukjent alder Synlige avløpsrør av plast, men det kan ikke utelukkes skjulte avløpsrør av jern/betong fra byggeår.

Lufting av avløp med vakumventil plassert bak kjølerom.

Boligen har generelt naturlig ventilering via vindusventiler ol.

Avtrekksvifter er montert på kjøkken og bad.

Avtrekksvifte er også montert på teknisk rom, men eier har opplyst om at denne ikke fungerer.

Ca 200 liters CTC varmtvannsbereder fra 1997 er plassert på teknisk rom.

Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca 1995 som i dag har kun elektrisitet som varmekilde. Ca 150 liters eldre CTC bereder er tilsluttet varmeanlegget. Det er gitt opplysninger om at bad og

# Beskrivelse av eiendommen

oppholdsrom i kjeller har vannbåren gulvvarme. Kjøkken, stuer, gang og bad i 1. etasje har vannbåren gulvvarme. Vinterstue i 2. etasje har vannbåren gulvvarme.

Generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra 1990-tallet. Eldste deler så som koblingsbokser og diverse annet vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler fra ca 2009 (kjøkken), 2011 (nye kurser varmepumpe) og 2015 (utbedring av DLE rapport)

Sikringsskap med automatsikringer av noe varierende alder er plassert på teknisk rom i kjeller.

Elektrisk oppvarming med panelovner og el-kolbe tilsluttet vannbårent varmeanlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrå tomt med terrengfall mot sør-øst. Ukjent byggegrunn.

Hoveddel av drenering vurderes å være fra byggeår. Ifølge gammel takstrappreport er drenering ved tilbygg og grunnmursplast mot nord og vest fra 1995.

Kjellergulv og grunnmur av betong.

Forstøtningsmur av skiferstein fra ca 2014 nord for bolig. Støttemur av stablet naturstein øst for bolig.

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder og type rør ved utvendige vann og avløpsrør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger originale tegninger fra byggeår og fasadetegninger fra ombygging/tilbygg på 1990-tallet.

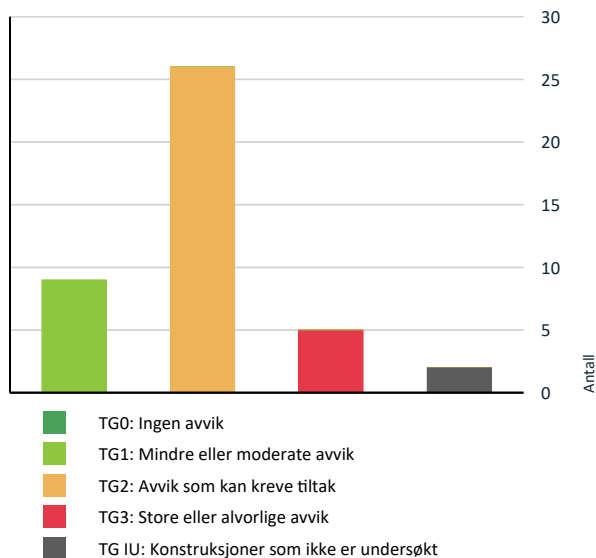
## Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger

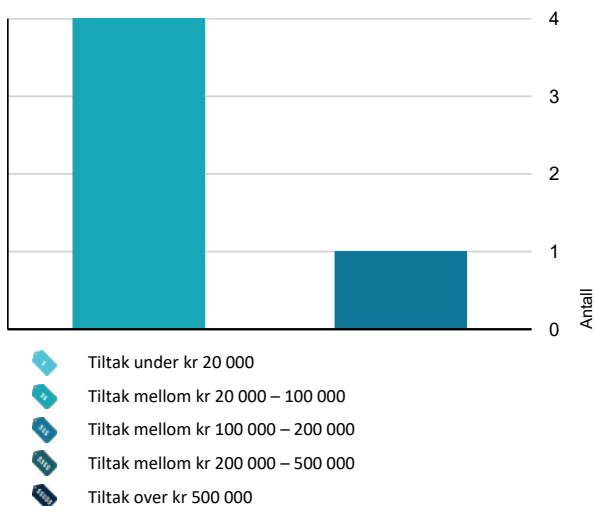
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. 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, bebyggelse og bruk er lovlig.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

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 MMS og Bosch krysslaser.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt en del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene er synlige med en del fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg i vaskeskjeller viser høyt fuktnivå i svill/trevirke som over tid vil kunne medføre fukt/råteskade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er avvik:

Varmepumpe virker ikke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Dusjkabinett har direkte koblet avløp.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Rommet mangler sluk. Gulvbelegg med liten rift/skade ved dør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det bemerkes noe slitte/rustne skruer ved gulvsluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier har i egenerklæring gitt opplysninger om noe råde ved terrasseplatt/markterrasse mot nord-vest.

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

En del rust/slitasje ved takrenner/beslag ved hoveddel.

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

Det er avvik:

Det mangler stedvis musesperre bak bordkledning. En del svertesopp i overflater ved fasader, takutstikk ol. Noe slitt maling ved utsatte deler av fasader. Ved eldre bordkledning er det svært begrenset spalte/åpning for utlufting bak bordkledning

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert noen fuktmerker/fuktskjolder ved pipegjennomføring. Generelt tørt ved fuktmåling, men noe forhøyet fuktverdi ved ett punkt i taktro ved pipe. Det bemerkes en del fuktmerker/fuktskjolder i område ved vindu mot vest (tørt) Mineralull/isolasjon er montert helt ut mot taktro og det ble registrert noe misfarging og rim/frost under taktro i disse områdene.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Det bemerkes at utvendige vindusbeslag ikke har oppbrett på sidene. Enkelte vinduskarmer og glasslister med slitt overflatebehandling. Kjellervinduer med slitt vinduskitt, slitt maling ol. Vinduer mangler generelt barnesikring. Noe registrert fuktsvelling/slitasje vindusforing ved ett soveromsvindu. Ett fastmalt vindu i kjeller (lot seg ikke åpne)

### ! Utvendig > Dører - 2 [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.

Noe treg og muligens noe utett dør. Dørblad er noe utvendig værslitt ved nedre del.

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

Det er avvik:

Funksjonell og grei trapp, men rekkverk mangler på en side.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser i gang i 1. etasje og på kjellerstue (Bom = hulrom under flis). Det bemerkes noe oppsprekking i flis/fuger ved trapp i gang og noe nivåforskjell mellom eldre del og tilbygg i 1. etasje.

Bom ved noen gulvfliser i kjellergang ble registrert.

Noe mangelfull himling på teknisk rom i kjeller.

Det bemerkes noe oppsprekking i malt papirtapet på soverom. Noen "løse" gulvbord på stue i 2. etasje som medfører noe lyd.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! 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.

Nivåforskjell i gang i 1. etasje mellom tilbygg og hoveddel (ca 20 mm)

Ca 30 mm skjevhet ved gulv på soverom mot nord-øst. ca 20 mm totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje mot sør-øst

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene fremstår med normal bruksslitasj. Det bemerkes noe lav takhøyde i trappestikk ved kjellertrapp.

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

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

Det bemerkes noe vridde/slitte eldre tredører i kjeller.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

## ! 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 avvik:

En del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre deler av kjellervegger ble registrert i form av fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Forholdene tilsier nedsatt funksjon ved drenering/fuktsikring. Synlig grunnmursplast er ikke festet, mangler avdekningslist.

Det bemerkes at noe fuktopptrekk fra grunn i kjellergulv og nedre del av grunnmur uansett er påregnelig. Dette pga at montering av plast/fuktsperre mot grunn ikke var normal byggeskikk ved byggeår.

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker og riss ble registrert, spesielt mot sør-øst.

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noen skjevheter ved konstruksjonene. Snø på befaringdagen var noe til hinder for vurderingen.

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

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

Det bemerkes at terreng stedvis er delvis fylt noe over grunnmursplast hvilket er uheldig. Det bemerkes også at eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

## ! Våtrom > 1. 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.

Vindu ligger i område definert som våtzone. Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vanntett overflatesjikt (bak dusj og servant/innredning)

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

Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skadet bryter ved kjøkkenventilator.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vannrett overflatesjikt (bak dusj, badekar og servant/innredning)

## ! Våtrom > Kjeller > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser ut mot dør. (Bom = hulrom under flis).

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering.

## ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hjemmebygget badstudør av tre fremstår treg og utett. Badstuovn er ikke funksjonstestet.

## ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging og alder/gjenstående levetid på kjøleromsaggregat. Kjølerommet har "oppforet tregulv" og med tanke på noe registrert fuktvandring i kjellergulv vil gulvkonstruksjon være noe skadeutsatt.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpning ved vinduer i 2. etasje er for små til å være godkjent som rømningsvinduer

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

1995      Tilbygg      Tilbygg mot nord-vest. Kjellernedgang mot nord-øst.

### Kommentar

Noe usikkerhet knyttet til eksakt byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med granulerte stålplater av typen Decra fra ca 1995. Snødekt tak ble besiktiget fra bakken og fra takstige/stigetrinn.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tak/taktekking bør besiktiges/vurderes ved snøfrie forhold.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av noe varierende alder. En del malte rennekroker, takrenner og beslag av eldre årgang ved hoveddel. Forøvrig bygningsdeler fra ca 1995. Snø på befaringsdagen var til hinder for besiktigelse/vurdering av alle bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

En del rust/slitasje ved takrenner/beslag ved hoveddel.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner som er utvendig kledd med malte stående trepaneler. Ifølge gammel salgsoppgave er yttervegger oppført av massiv plank, men det er noe usikkerhet knyttet til dette. Bordkledning av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler vurderes å være fra ca 1995.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis musesperre bak bordkledning. En del svertesopp i overflater ved fasader, takutstikk ol. Noe slitt maling ved utsatte deler av fasader. Ved eldre bordkledning er det svært begrenset spalte/åpning for utlufting bak bordkledning

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesperre/musebånd bak bordkledning bør monteres. Det bør etableres spalte for lufting bak bordkledning. Husvask for fjerning av svertesopp anbefales.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon av tre med kaldloftsløsning. Adkomst fra loftsluke m/stige. Enkelt tregulv på kaldloft. Snø på tak var til hinder for vurdering av svanker i takflater.

## Vurdering av avvik:

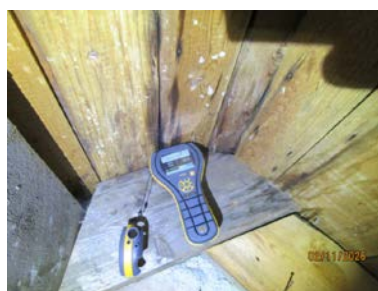
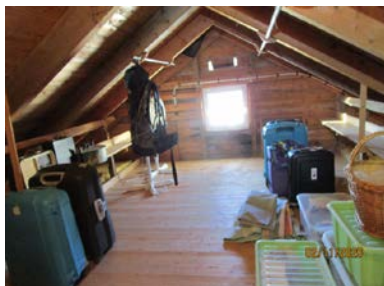
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert noen fuktmerker/fuktskjolder ved pipegjennomføring. Generelt tørt ved fuktmåling, men noe forhøyet fuktverdi ved ett punkt i taktro ved pipe. Det bemerkes en del fuktmerker/fuktskjolder i område ved vindu mot vest (tørt)  
Mineralull/isolasjon er montert helt ut mot taktro og det ble registrert noe misfarging og rim/frost under taktro i disse områdene.

## Konsekvens/tiltak

Forhold på kaldloft som omtalt anbefales holdt under noe oppsikt for evt endring/utvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

1. og 2. etasje ved hoveddel har 2-lags vinduer fra ca 2009. Tilbygde deler har 2-lags vinduer fra ca 1995. Kjellervinduer med koblet 2-lags glass fra byggeår. 1-lags vindu på bad i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det bemerkes at utvendige vindusbeslag ikke har oppbrett på sidene. Enkelte vinduskarmer og glasslister med slitt overflatebehandling. Kjellervinduer med slitt vinduskitt, slitt maling ol. Vinduer mangler generelt barnesikring. Noe registrert fuktsvelling/slitasje vindusforing ved ett soveromsvindu. Ett fastmalt vindu i kjeller (lot seg ikke åpne)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ekstra vedlikehold med kitting og maling av vinduer må påregnes. Barnesikring bør monteres hvilket er spesielt viktig i 2. etasje. Utskifting av kjellervinduer bør vurderes.

## TG 1 Dører

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass vurderes å være fra ca 1995. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra ca 2008. Dørene fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje.

## TG 2 Dører - 2

Ytterdør av tre til utvendig kjellernedgang mot nord-øst. Døren vurderes å være fra ca 1995.

### 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.

Noe treg og muligens noe utett dør. Dørblad er noe utvendig værslitt ved nedre del.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Justering av dør og ekstra vedlikehold er påregnelig.

## **TG 1U** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke ved tilbygg mot nord-vest fra ca 1995. Balkong mot sør-vest av trekonstruksjoner som er bygget over gamle betongkonstruksjoner fra ca 2010. Enkel terrasseplatt/markterrasse av tre mot nord-vest fra ca 2014.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier har i egenerklæring gitt opplysninger om noe råte ved terrasseplatt/markterrasse mot nord-vest.



Inngangsparti



Balkong sør-vest



Kryprom under balkong mot sør-vest



Snødekt markterrasse

## **TG 2** Utvendige trapper

Tretrapp i tilknytning til balkong mot sør-vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonell og grei trapp, men rekkverk mangler på en side.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Malte tregulv, flis og gulvbelegg.

VEGGER: Malte trepaneler, malt strie, tapet og malt papirtapet.

HIMLING: Malte trepaneler, malte sponplater (takess) og malt papirtapet.

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser i gang i 1. etasje og på kjellerstue (Bom = hulrom under flis). Det bemerkes noe oppsprekking i flis/fuger ved trapp i gang og noe nivåforskjell mellom eldre del og tilbygg i 1. etasje.

Bom ved noen gulvfliser i kjellergang ble registrert. Noe mangelfull himling på teknisk rom i kjeller.

Det bemerkes noe oppsprekking i malt papirtapet på soverom. Noen "løse" gulvbord på stue i 2. etasje som medfører noe lyd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen påkrevde tiltak. Eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Det bemerkes at "bom" ved en del gulvfliser kan medføre at flis/fuger løsner/sprekker

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag. Stikkprøvemåling med krysslaser ble foretatt på stue og i gang i 1. etasje og på stue og ett soverom i 2. etasje.

#### 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.

Nivåforskjell i gang i 1. etasje mellom tilbygg og hoveddel (ca 20 mm)

Ca 30 mm skjevhet ved gulv på soverom mot nord-øst. ca 20 mm totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje mot sør-øst

#### 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.

### TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med røykrør og ventilasjonskanal fra byggeår med sotluke i kjeller. Heldekkende pipebeslag over yttertak fra ca 1995. Nyere Dovre vedovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje. Kobberplate på gulv under ildsted.

Avtrekk fra kjøkken er tilsluttet ventilasjonskanal ved pipe. Det bemerkes riss i brannmur på stue i 1. etasje.

Tilsyn ble gjennomført i januar 2026 og avvik har blitt lukket.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har kjeller som er delvis innredet med en del utforede/innklede kjellervegger. Hulltaking for kontroll av fukt i utforet vegg ble foretatt i vaskekjeller.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Generelt en del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene er synlige med en del fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg i vaskekjeller viser høyt fuktnivå i svill/trevirke som over tid vil kunne medføre fukt/råteskade.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Forholdene må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes opp mot andre bygningsdeler som drenering/fuktsikring og utvendig terrengfall. Bruk av kjeller vil også medvirke til vurdering av tiltak.

Ingen konkrete påviste skader. Kostnader er vanskelig å vurdere da eventuelt skadeomfang er uavklart.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeår. Flislagt betongtrapp ved kjellerinngang.

### Vurdering av avvik:

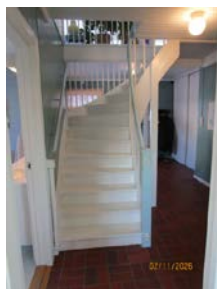
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene fremstår med normal bruksslitasj. Det bemerkes noe lav takhøyde i trappestik ved kjerlertapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for eventuelle tiltak må vurderes av den enkelte.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

1. og 2. etasje har generelt hvitmaltet formpressede lettdører av nyere årgang montert i noe eldre dørkarmen. Hvitmalt tredører m/glass mellom stue og gang i 1. og 2. etg.  
Malte trefyllingsdører fra byggeår i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes noe vridde/slitte eldre tredører i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og himling med malte plater (takess). Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett ble skiftet ca år 2020. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Malte trepaneler på vegger og himling med malte plater (takess)

### Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger i område definert som våtzone. Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vannrett overflatesjikt (bak dusj og servant/innredning)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fortsatt bruk av tett dusjkabinett vil ikke vindu i våtzone utgjøre et praktisk problem.  
Direkte vannbelastning på vegger i våtsoner bør unngås.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

Gulv av trekonstruksjoner. Gulvoverflate med gulvbelegg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Dusjkabinett har direkte koblet avløp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksvann og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet og forårsake skader. Sluk og riktig fallforhold ved baderomsgulv må etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt på gulv. Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot dør og vegger. Dusjkabinett har direkte koblet avløp og rommet er ikke utstyrt med sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler sluk. Gulvbelegg med liten rift/skade ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom skal være utstyrt med sluk. Sluk må monteres/etableres. Rift i gulvbelegg ved dør bør tettes/limes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett ble skiftet ca år 2020. Det bemerkes at toalett er noe løst.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilluftsspalte ved dør, terskel eller lignende anbefales for best mulig effekt ved avtrekksvifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt ved tilstøtende vegg bak dusj/våtzone ble ikke foretatt pga konstruksjonsmessige forhold (Massive/tykke trevegger og utslag ved bruk av veggscanner)

Overflatesøk med bruk av fuktindikator ved normalt fuktutsatte områder ble foretatt uten at tegn til fukt ble registrert.



## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Bad i kjeller med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med flislagt gulv, malte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Flis på vegg i område bak badekar. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Det er gitt opplysninger om oppvarming med vannbåren gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Flis på vegg i område bak badekar.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vanntett overflatesjikt (bak dusj, badekar og servant/innredning)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Direkte vannbelastning på vegger i våtsoner bør unngås.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt betonggulv med gulvsluk av plast plassert omtrent midt i rommet. Det ble målt ca 8 mm nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk. Generelt er det etablert lededfall fra vanninnstallasjoner mot sluk. Noe motfall i område mot dør medfører at eventuelt lekkasjevann fra toalett ikke vil ledes til sluk.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser ut mot dør. (Bom = hulrom under flis).

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

"Bom" med hulrom under flis kan medføre at flis/fuger løsner.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast vurderes å være fra ca 1987. Ifølge gammel takstrappor er det ikke membran under/bak flis.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det bemerkes noe slitte/rustne skruer ved gulvsluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Overflater må i minst mulig grad utsettes for direkte vannbelastning/bruksvann da det kan føre til lekkasjer/skader. Kostnadsestimatet omfatter kun påføring av membran ved fremtidig renovering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Dusjkabinett vurderes å være skiftet i noe nyere tid. Utstyr og innredning fremstår generelt i bra stand, men det bemerkes at dører ved dusjkabinett trenger justering.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Etablering av tilluftsspalte ved dør, terskel eller lignende anbefales for best mulig effekt ved avtrekksvifte.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt ved tilstøtende vegg bak dusj/våtsone ble ikke foretatt pga konstruksjonsmessige forhold (Vegger av betong og utslag ved bruk av veggscanner)

Overflatesøk med bruk av fuktindikator ved normalt fuktutsatte områder ble foretatt uten at tegn til fukt ble registrert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ble renoveret ca år 2009. Overflater med malte tregulv, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Kjøkkenflis på vegg bak oppvaskkum. Integreert stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Ukjent om oppvaskmaskin følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Kjøkkenet fremstår i normalt bra stand med normalt påregnelig brukslitasje. Det bemerkes at plate er nedfelt i gulv i område ved pipe.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet bryter ved kjøkkenventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator fungerer, men tungvindt start/stopp pga skade ved bryter. Bryter bør utbedres eller skiftes om deler kan skaffes.

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue er bygget i tilknytning til bad i kjeller. Overflater med flislagt gulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Enkle trebenker og Tylø elektrisk badstuovn er montert. Ventilering med veggventiler inn mot bad. Ukjent konstruksjonsoppbygging.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjemmebygget badstudør av tre fremstår treg og utett. Badstuovn er ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badstudør må utbedres. Badstuovn og badstue bør funksjonstestes.



### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt kjølerom er bygget i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, men kjølerommet er bygget som et "rom i rommet" med klaring ut mot grunnmur. Overflater med enkelt tregulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Norcool kjøleromsaggregat og Norkjøøl kjøleromsdør. Ukjent alder og tilstand på kjøleromsaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging og alder/gjenstående levetid på kjøleromsaggregat. Kjølerommet har "oppforet tregulv" og med tanke på noe registrert fuktvandring i kjellergulv vil gulvkonstruksjon være noe skadeutsatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen spesielle påkrevde tiltak, men vær spesielt oppmerksom på at oppforet tregulv mot betonggulv med noe fuktvandring er å vurdere som en risikokonstruksjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak på teknisk rom i kjeller med stoppekran av typen kuleventil. Vannmåler er montert. Vannrør av kobber av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, men det kan ikke utelukkes skjulte avløpsrør av jern/betong fra byggeår. Lufting av avløp med vakumventil plassert bak kjølerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har generelt naturlig ventilering via vindusventiler ol. Avtrekksvifter er montert på kjøkken og bad. Avtrekksvifte er også montert på teknisk rom, men eier har opplyst om at denne ikke fungerer (Tilstandsgrad 3 for vifte på teknisk rom)

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters CTC varmtvannsbereder fra 1997 er plassert på teknisk rom.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da bereder fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga installasjonens alder.

## 1 TG 3 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca 1995 ifølge eier. Ca 150 liters eldre CTC bereder er tilsluttet varmeanlegget. Det er gitt opplysninger om at bad og oppholdsrom i kjeller har vannbåren gulvvarme. Kjøkken, stuer, gang og bad i 1. etasje har vannbåren gulvvarme. Opprinnelig ble anlegget bygget med borehull til fjell og vann/vann varmpumpe. Luft/vann varmpumpe ble senere tilsluttet (ca 2011), men varmpumpen har stoppet og fremstår som defekt. Anlegget fungerer, men driftes i dag kun av elektrisk varmekolbe.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

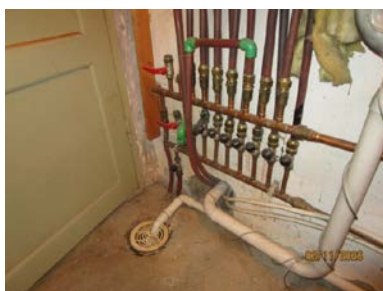
Varmepumpe virker ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må kontrolleres/vurderes av fagperson. Utbedring eller utskifting av varmpumpe er påregnelig selv om anlegget fungerer kun med elektrisk varmekilde.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra 1990-tallet. Eldste deler så som koblingsbokser og diverse annet vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler fra ca 2009 (kjøkken), 2011 (nye kurser varmpumpe) og 2015 (utbedring av DLE rapport)  
Sikringsskap med automatsikringer av noe varierende alder er plassert på teknisk rom i kjeller.  
Elektrisk oppvarming med panelovner og el-kolbe tilsluttet vannbårent varmeanlegg.

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.  
**1950**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

**Det foreligger samsvarserklæring datert 06.09.2011 (Installasjoner ifbm montering av varmpumpe i 2011)**

**Det foreligger samsvarserklæring datert 25.02.2015 (Utbedring DLE rapport 99366)**

**Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske arbeider utført ifbm renovering av kjøkken i 2009.**

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 Samsvarserklæring fra 2015 tilsier tilsyn ca 2014/2015. Erklæringen bekrefter at feil som ble avdekket ved tilsyn ble rettet i 2015.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg pga at boligen har noen eldre installasjoner.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

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 foreklede 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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Hoveddel av drenering vurderes å være fra byggeår. Ifølge gammel takstrappport er drenering ved tilbygg og grunnmursplast mot nord og vest fra 1995.

#### 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 avvik:

En del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre deler av kjellervegger ble registrert i form av fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Forholdene tilsier nedsatt funksjon ved drenering/fuktsikring.

Synlig grunnmursplast er ikke festet, mangler avdekningslist.

Det bemerkes at noe fuktopptrekk fra grunn i kjellergulv og nedre del av grunnmur uansett er påregnelig. Dette pga at montering av plast/fuktsperre mot grunn ikke var normal byggeskikk ved byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

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

Løs grunnmursplast bør festes.

Se også vurderinger i egne avsnitt for "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Kjellergulv og grunnmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

# Tilstandsrapport

Noen sprekker og riss ble registrert, spesielt mot sør-øst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker/riss anbefales holdt under noe oppsyn for eventuelle endringer.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av skiferstein fra ca 2014 nord for bolig. Snø på befaringsdagen var til hinder for en fullverdig vurdering av støttemuren.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Støttemur av stablet naturstein øst for bolig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noen skjevheter ved konstruksjonene. Snø på befaringsdagen var noe til hinder for vurderingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur bør vurderes nærmere ved snøfrie forhold. Noe oppretting/utbedring er påregnelig.



## TG 2 Terrengforhold

Skrå tomt med terrengfall mot sør-øst. Snø på befaringsdagen var noe til hinder for en fullstendig vurdering.

### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at terreng stedvis er delvis fylt noe over grunnmursplast hvilket er uheldig. Det bemerkes også at eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terrenget heller ut fra grunnmuren med motfall og fall til siden slik at vann ledes vekk fra og forbi boligen. Dette for å unngå unødvendig fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand av ca 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur. Dette kun til generell orientering og anbefaling.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder og type rør ved utvendige vann og avløpsrør.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpning ved vinduer i 2. etasje er for små til å være godkjent som rømningsvinduer

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidpunktet.

Det må vurderes tiltak for sikker rømming ved brann fra oppholdsrom i 2. etasje.

# 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

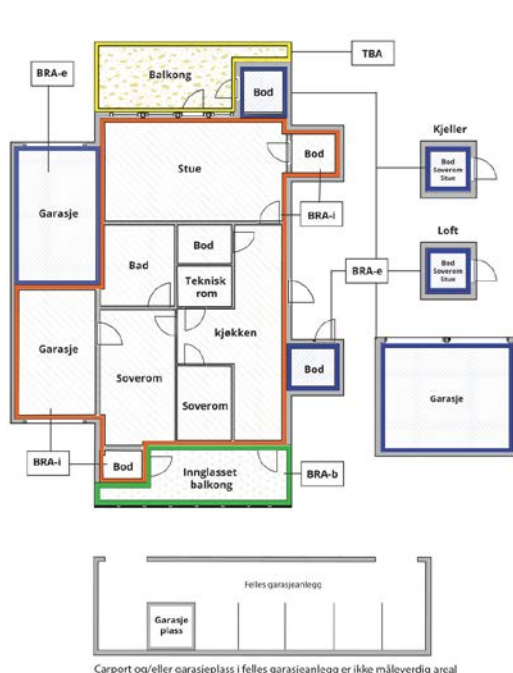
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	29
2. Etasje	76			76	
Kjeller	58			58	
<b>SUM</b>	<b>206</b>				<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, stue 2		
2. Etasje	Gang, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, stue m/minikjøkken, bad, vaskekjeller, badstue, kjølerom, teknisk rom		

### Kommentar

Det bemerkes generelt noe lav takhøyde i kjeller med ca 2,07-2,10 meter på enkelte rom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger originale tegninger fra byggeår og fasadetegninger fra ombygging/tilbygg på 1990-tallet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		50		50			50
Loft/låve		38		38		11	49
<b>SUM</b>		<b>88</b>				<b>11</b>	<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, lagerrom, lagerrom 2	
Loft/låve		Lagerrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER  
Gnr 197 - Bnr 43  
5006 STEINKJER

Norconsult Norge AS  
Havnegata 14  
7800 NAMSOS

---

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Morten Johnsen	Kunde
	Hilde Haug Johnsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	43		0	2286.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Høvdingvegen 96

### Hjemmelshaver

Johnsen Hilde Haug, Johnsen Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende som del av et veletablert boligområde i Bogen, ca 2,5 km fra Steinkjer bysentrum. Høy sør-øst vendt beliggenhet med flott utsikt mot fjorden, byen og områdene rundt. Normale lys/solforhold.

### Adkomstvei

Adkomst fra felles privat stikkveg med parkering i gårds plass eller i garasje. Noe bratt stikkveg.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert boligformål og er underlagt reguleringsplan for "Høvdingvegen 78-104". Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

### Om tomten

Stor selveiet tomt på ca 2 287 m<sup>2</sup> beliggende i skrånende terreng med terrengfall mot sør-øst. Snø på befaringsdagen var til hinder for nærmere vurdering av tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger hentet fra selgers egenerklæring:

Tinglyst parkeringsmulighet for nabo i Høvdingvegen 98 på gårds plassen til Høvdingvegen 96. ( Ikke brukt)

Tinglyst felles oppkjøring mellom Høvdingvegen 96 og Høvdingvegen 98.

Stell og brøyting av gårdsveien deles mellom H96 og H98.

Forøvrig er det ikke gitt opplysninger om forhold som påvirker takst.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

1954

**Kommentar**

Ca byggeår

**Standard**

Normal enkel standard fra byggeår.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

**Beskrivelse**

Garasje/uthus i form av en liten fjøsbygning fra byggeår ca 1954. Grunnmur/ringmur og gulv av betong. Yttervegger er oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner som er utvendig kledd med malte stående trepaneler. Saltakkonstruksjon av tre er teknet med bølge eternitt fra byggeår. Innlagt strøm. Ett innredet rom i 1. etasje. Bygningen har generell standard fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at eternitt er et bygningsmateriale som inneholder asbest og må behandles etter særskilte regler ved renovering/ombygging.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått	10	Nei

# Revisjoner

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

1	25.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hilde Haug Johnsen

Morten Johnsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Høvdingvegen 96

7725 Steinkjer

5006-197/43/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Comfort S-rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nytt dusjkabinett og toalett på bad 1.etg og nytt badekararmatur på bad i kjeller.

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

**Firmanavn:** Comfort S-rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nytt dusjkabinett på bad i kjeller.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av vegger på bad 1.etg. Utført selv.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av vegger på bad i kjeller. Utført selv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det kom litt snø inn fra taket og inn på låven i 2 etg uthuset under stormen i Januar 2025.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995  
**Firmanavn:** Kvaløsæter  
**Beskrivelse av arbeidet:** Tilbygg inngangsparti 1.etg / vinterstue 2.etg og nytt tak utvendig og inngangsparti kjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009  
**Firmanavn:** Relacom  
**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid ifm nytt kjøkken.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009  
**Firmanavn:** Skatland Rør  
**Beskrivelse av arbeidet:** Rørleggerarbeid ifm nytt kjøkken.
4.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009  
**Firmanavn:** Snekkerfirma Overhalla  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vinduer på hovedbygning sommeren 2009 og ny veranda på nedsiden i 2010. Utført av firma fra Overhalla.
5.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011  
**Firmanavn:** Byggmakker  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut vedovn i stuen 1.etg i . Kjøpt via Byggmakker og montert av murer via Byggmakker. Koblet bort ovn på TV-stua 2 etg.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014  
**Firmanavn:** Austad Maskin AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ny Steinmur motsatt side fra inngangspartiet på huset levert og satt opp.
7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Comfort S-rør  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut Oppvaskmaskin og kjøkkenkrane på kjøkken i 1 etg.
8.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011  
**Firmanavn:** Teknor og Relacom  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet varmpumpe ute og innedel for overgang til Luft – til – Vannbåren varme mot eksisterende vannbåren gulvarme anlegg. Utført av TEKNOR og Relacom i 2011. Utedel stoppet å virke nå i januar 2026. Vannbåren gulvarme virker ok allikevel med koblingen mot strøm (220v).

#### Ufaglært arbeid:

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut kjøkkeninnredning. Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med ovnsplate, kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn. Montering av kjøkken utført selv. Tatt bort gulvbelegg på kjøkkenet. Slipte golv og maling av golv utført selv. Kjøkkenbenkeplatene er oljet inn en gang etter montering. Utført selv.
2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut alle Inne dørblader i 1. og 2.etg utført selv. Nå i 2026 er 2 dører litt tung å få lukket. - mellom TV-stue og Soverom i 2.etg - mellom Gang og Stue i 1.etg



3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Beskrivelse av arbeidet:** Panel på veggene i stuer 1.etg satt opp og tatt bort helt golvteppe. Slipt gulv og malt gulv, vegger og tak. Utført selv i 2003 - 2004

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet kjøleaggregat i kjølerommet. Kjøpt fra Kjøleservice AS. Montert selv.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av hele husets yttervegger sommer 2009 og 2010, utført selv.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av stue i 1.etg. Gulv, vegg og tak Utført selv.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av uthus utvendig . Utført selv.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av vegger på TV-stue 2.etg utført selv.

9.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av enkelte panelovner utført selv i perioden fra 2015 til 2022. 4 stk panelovner skiftet ut i 2022.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrassebeis på 3 stk terrasser / veranda Utført selv.

11. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Tatt av gulvbelegg. Malte gulv, vegger og tak på TV-stua, 2.etg. Utført selv

12.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Soverom/kontor i 2.etg. Tregolv malt og satt opp tapet på en vegg og malte gulv og vegger. Utført selv.

13. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** Persienner satt opp på vinduer på stue 1.etg og stuer/soverom 2.etg. Utført selv.

14. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse og levegg ved uthuset. Utført selv.

15. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse trekant inntil huset. Utført selv. Litt råte på et punkt i ytre kant nå.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Vaskerom i kjeller. Panel på en vegg og malt vegger. Utført selv.

---

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



♦ Ja

Enkelte vindu har litt kondens innvendig på en kald vinterdag.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tørker av fuktigheten med klut.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

- Mus: 1 - 2 mus i felle i uthuset på vinteren.
- Brunsnegle: på enkelte steder i hagen om sommeren. Strødd ut pulver enkelte ganger.
- Maur: Kan være på enkelte steder i hagen. Har strødd ut maurmiddel enkelte ganger.
- Skjeggkre: Det siste året har en sett enkelte skjeggkre i huset. Satt ut noen feller.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut enkelte feller og strødd ut pulver.

---



# Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Varmepumpe - Gulvvarme

Utedel varmepumpe stoppet å virke i januar 2026.

Vannbåren gulvvarme virker ok allikevel med koblingen mot strøm (220v).

Vifte i Tekniske rom / Kjeller virker ikke.

Kjøkkenvifte: Av/På knappen på kjøkkenvifta fungerer bra, men litt kneppelig å bruke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Teknor og Relacom

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet varmepumpe ute og innedel for overgang til Luft – til – Vannbåren varme mot eksisterende vannbåren gulvvarme anlegg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Byggmakker

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut vedovn i stuen 1.etg i 2011. Kjøpt via Byggmakker og montert av murer via Byggmakker. Tatt bort vedovn i 2. etg og muret igjen hull.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Steinkjer Varme og Hyttesenter

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut røkrør på vedovn i 1.etg. Ref kontroll fra Branntilsynet.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Relacom

Beskrivelse av arbeidet: EL installasjon ifm ny Varmepumpe i 2011 og El installasjon ifm nytt kjøkken i 2009.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Husets byggeår er satt til 1950. Uthuset ble bygget i 1954.

- Utbygg på hovedbygning og kjellernedgang. i 1995

- skiftet ut eksisterende steinmur i 2014

- Ny terrasser satt opp i 2012 og 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Salgsrapport fra 2002.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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



♦ Ja

Tinglyst parkeringsmulighet for nabo i Høvdingvegen 98 på gårdsplassen til Høvdingvegen 96. ( Ikke brukt)

Tinglyst felles oppkjøring mellom Høvdingvegen 96 og Høvdingvegen 98.  
Stell og brøyting av gårdsveien deles mellom H96 og H98.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

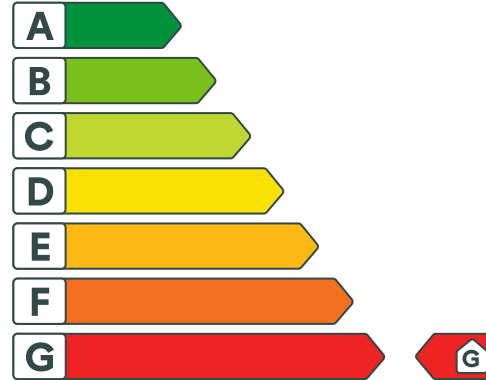
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER</b>	
Dato for energimerking <b>18.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-260739</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>184951487</b>
Gårdsnummer <b>197</b>	Bruksnummer <b>43</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1950</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>206,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>206,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**379,19 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**468,52 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**102 491 kWh**



## Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av 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 3: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 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 el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 19: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

### Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 26: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 27: 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 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 29: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 30: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Høvdingvegen 96 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Bogen Linje 732	7 min 🚶 0.7 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 🚗 3.6 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 27 min 🚗

## Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	4 min 🚶 1.9 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	7 min 🚶 3.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	7 min 🚶 4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	7 min 🚶 4 km
Mære landbruksskole 165 elever	17 min 🚶 14.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Jætkskippergata 8	18 min 🚶
---------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

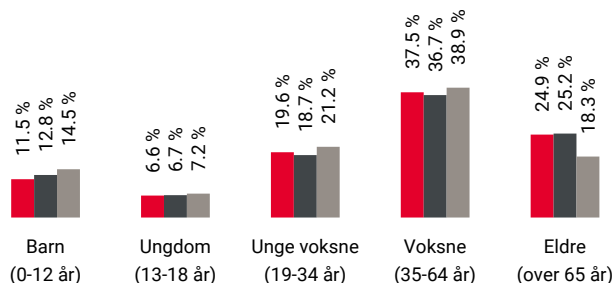
Veldig bra 83/100



## 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

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	22 min 🚶 1.6 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 🚶 1.9 km
Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 🚶 2.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	18 min 🚶 1.6 km
Kiwi Nordsia	21 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 2026

## 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

	Sigridstien Aktivitetsområde sør Ballspill	7 min	0.4 km
	Søndre ballbane Ballspill, fotball	16 min	1.1 km
	Care Treningssenter Steinkjer	7 min	
	3T-Steinkjer	6 min	

## Boligmasse

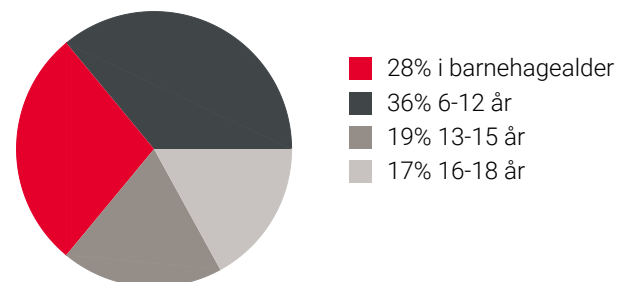


- 78% enebolig
- 15% rekkehus
- 7% annet

## Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	20 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

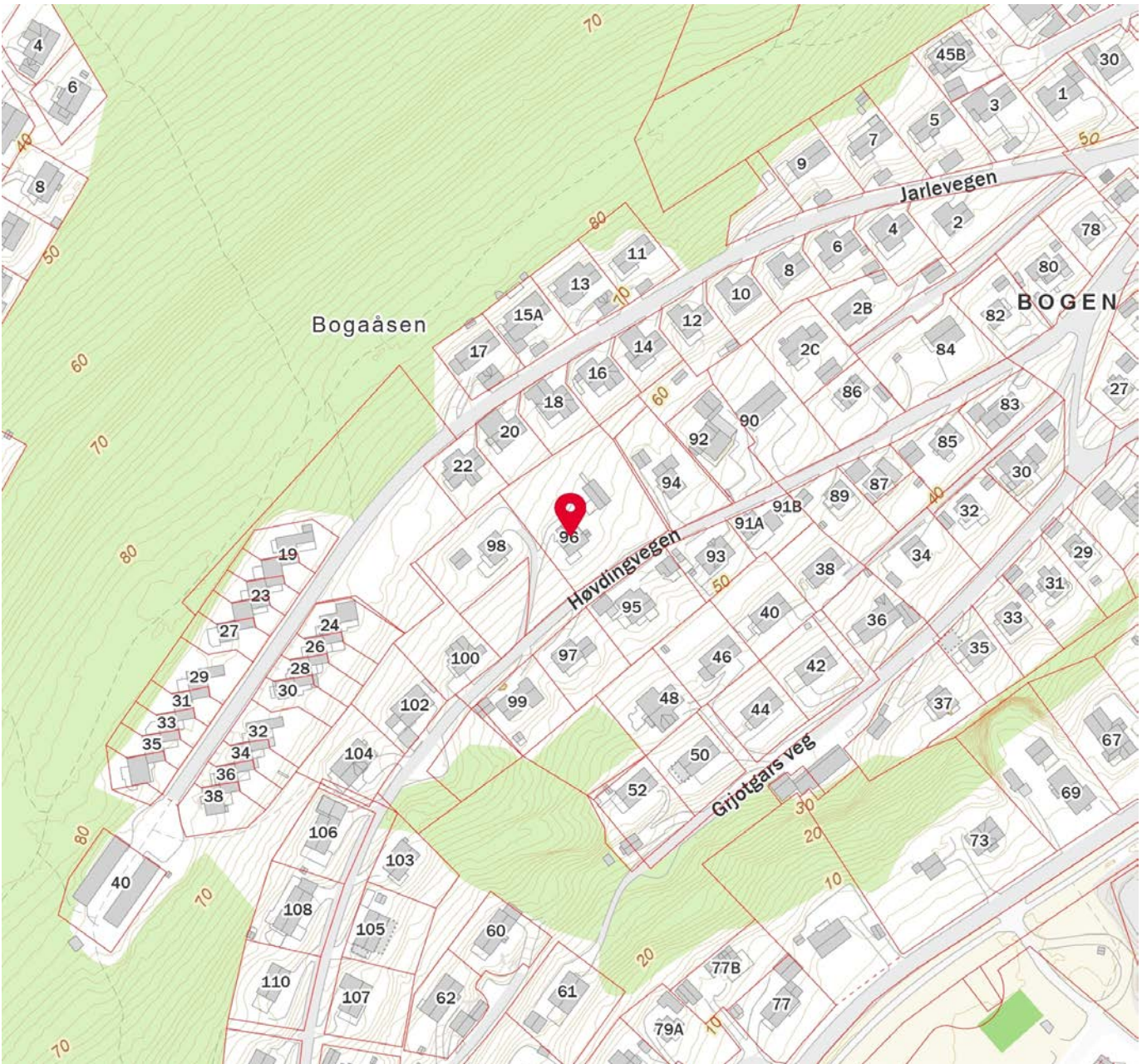



0% 50%

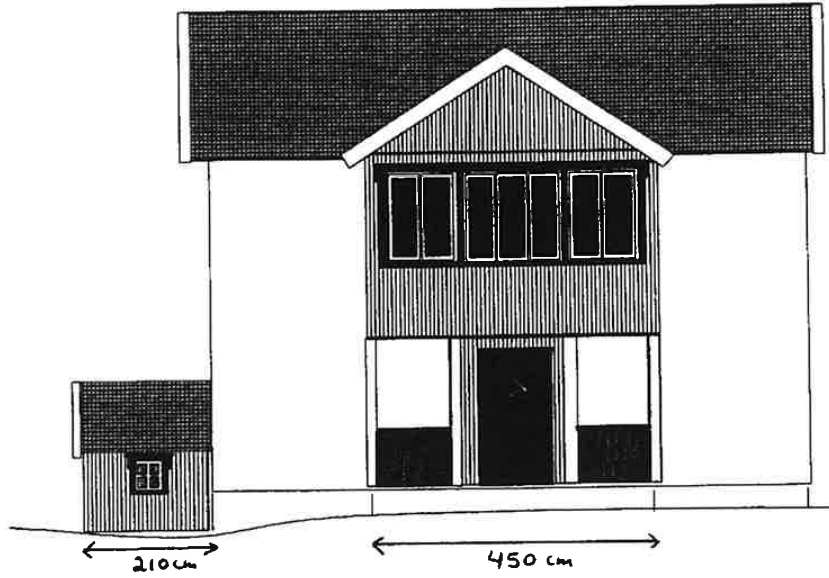
- Bogen/Eggelia
- Steinkjer
- Norge

## Sivilstand

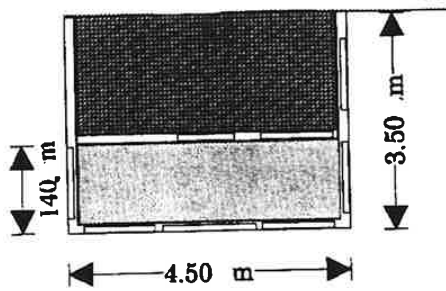
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



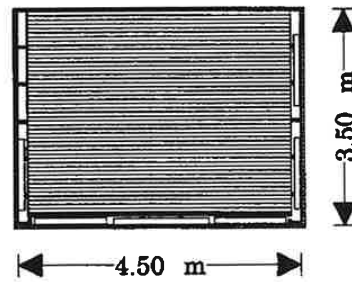
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FASADE NORD



Plan 1. etg.



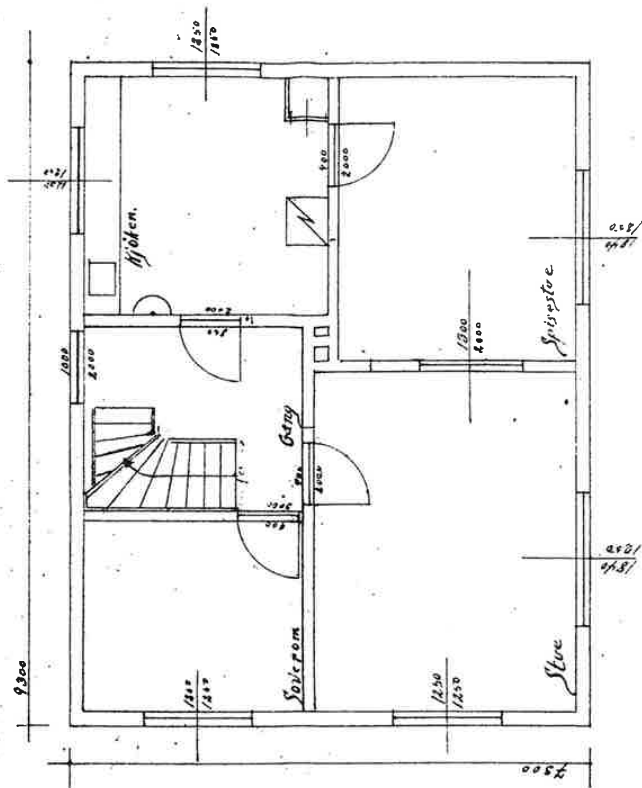
Plan 2. etg.

275,94

Vigdis og Stein-Arne Andreassen  
 Høvdingveien 96  
 7700 STEINKJER

01.05.1994

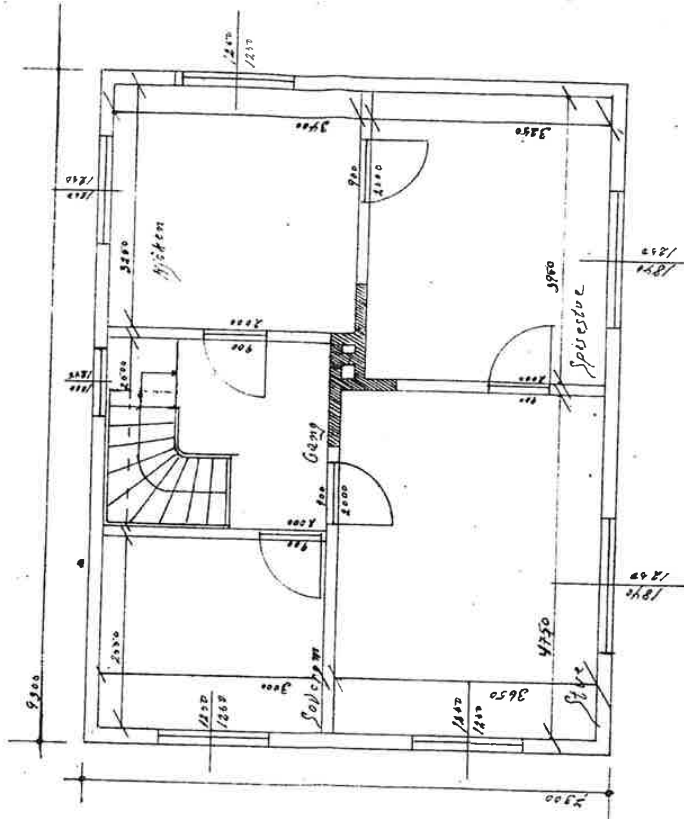
Målestokk 1:100

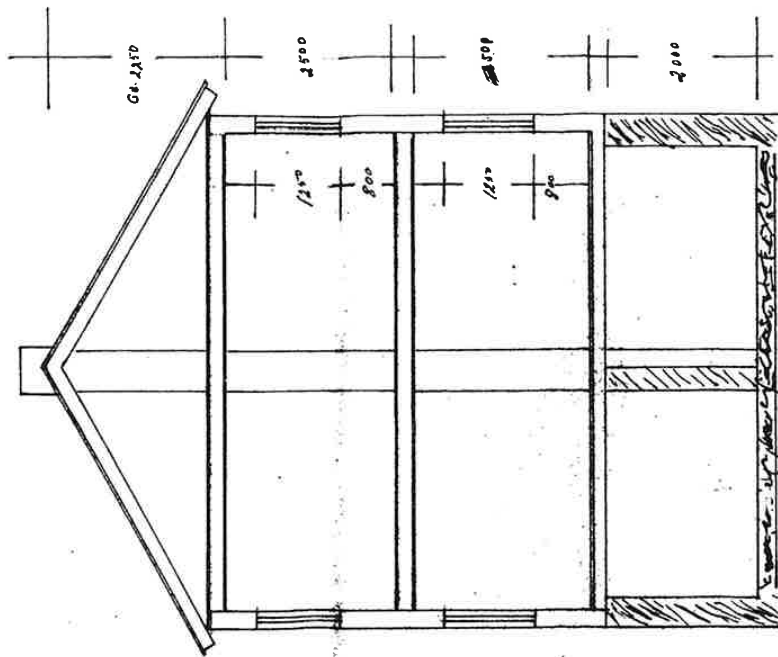


Villa for Ole Johnsen		1911
Plan I Etage		1:50
3-3-1911		SA
		I.



Vite for Ole Johnson  
 Plan II. Etasje  
 3-5-1896 J.A.

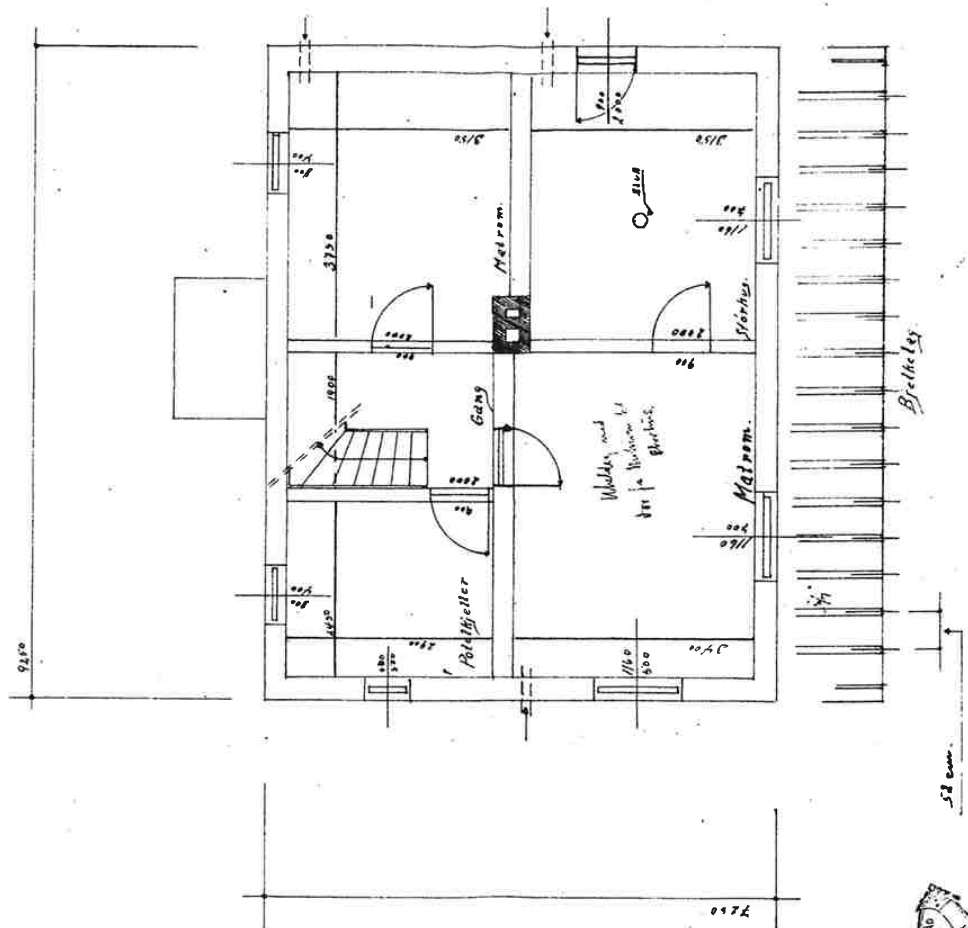


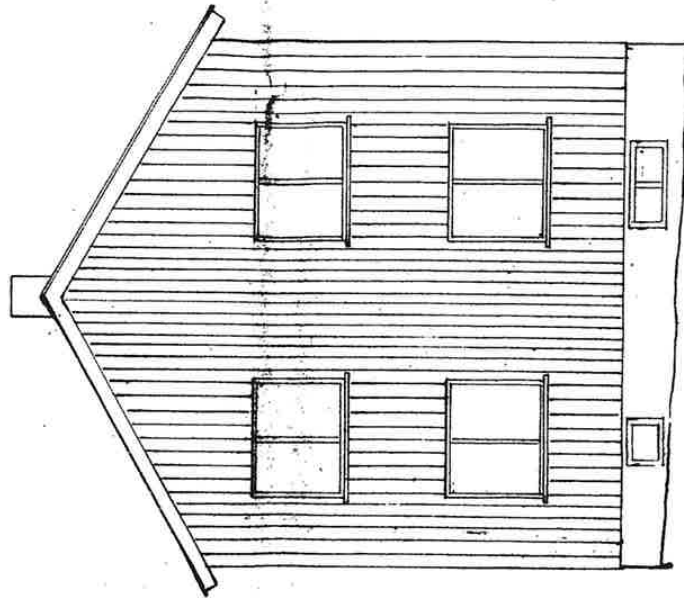


Villa for Ole Johansen  
 Smith  
 3-1-1914 S  
 1914  
 1:50  
 6



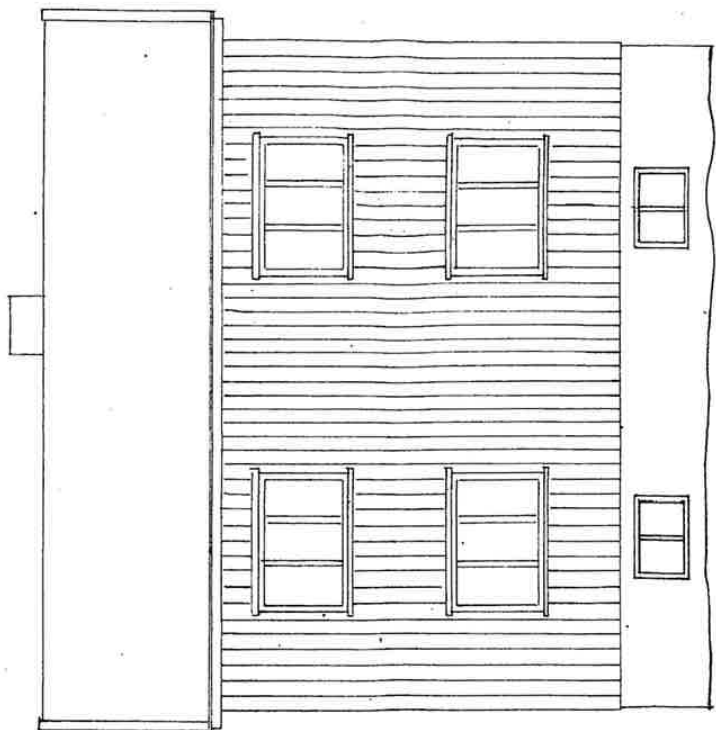
Villa for Ole Johnsen  
 Kjølleplan 1:50  
 3-5-1916 Jh





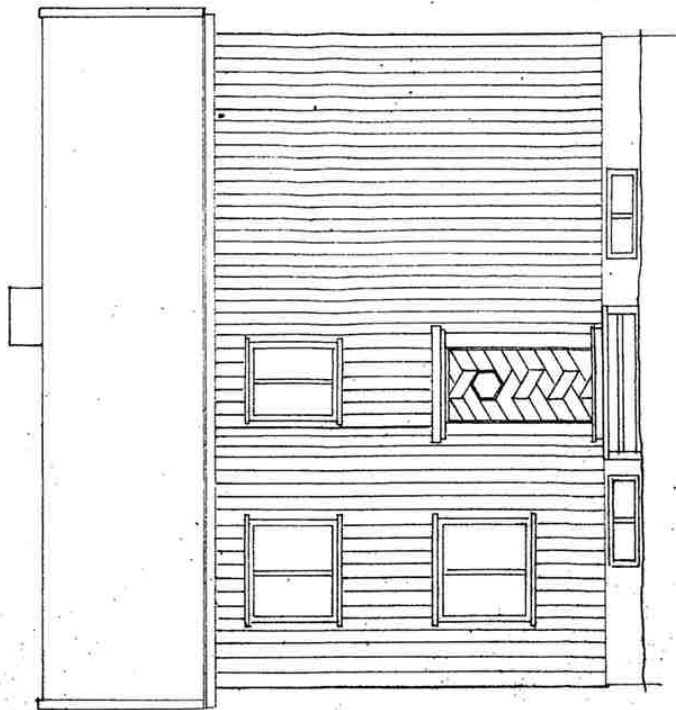
Villa for Ole Johnson  
Facade: ~~1887~~  
3.1.1888 S.H.  
1447  
1887





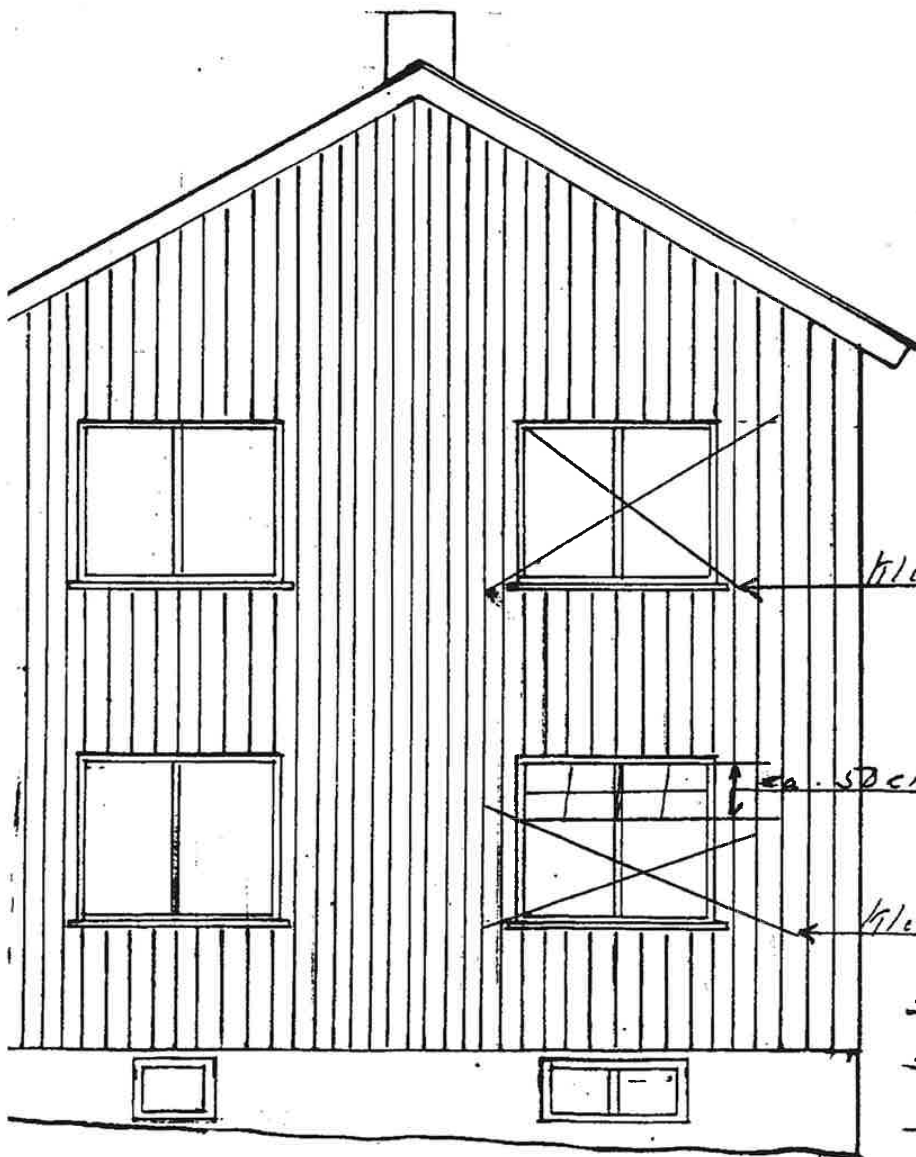
Hille for Ole Johnsen  
1912  
Fasade Syd.  
3-5-1914  
S.H.  
1:50  
4.





Hille for Ole Johnson	
MAK	1/50
Fæse: Nord	5.
1 3-4-1916	Sp.





tiles igjen i sin helhet

ca. 50 cm.

tiles igjen.

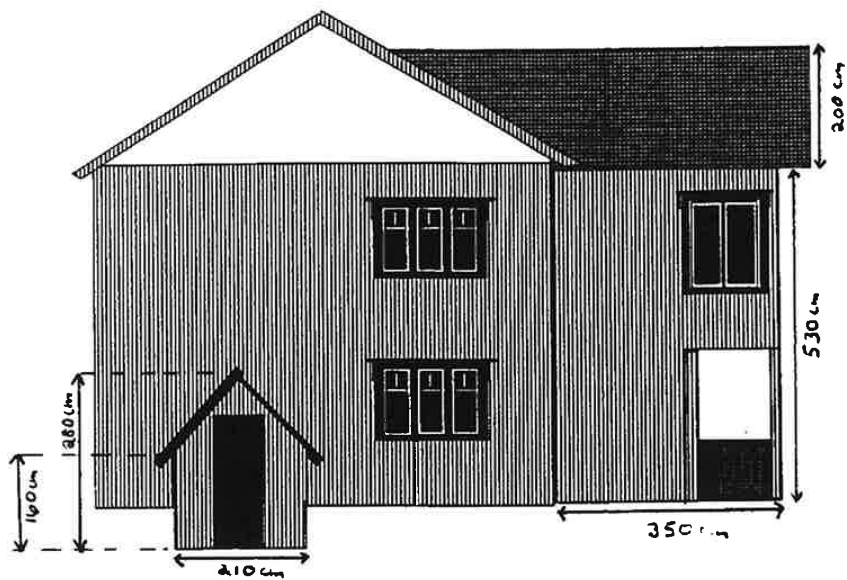
Bolighus, Hordingsv.

Eier: Harald Kier.

Fasade mot vest.

Sak nr. + ref. 30/4-85  
 godkjent den 23/4 1985  
 utarbeidet av 23/4 1985  
 Steinkjer Bygningsråd  
 ref. Rosen

3-5-1946



FASADE ØST



FASADE VEST

27.5.94

Vigdis og Stein-Arne Andreassen  
 Høvdningveien 96  
 7700 STEINKJER

Målestokk 1:100

01.05.1994

3/78  
UR/gø

Harald Lie  
Høvdingvegen 95  
7700 Steinkjer

HØVDINGVEGEN 96 - VINDUSSKIFTING OG TILLEGGSISOLASJON.

Jeg viser til samtale 3. januar 1978.

Samtlige vinduer (to-rams og tre-rams) skal skiftes til en-rams.

Nordvegg skal isoleres og få nytt utvendig panel.

Jeg har ingen merknader, og byggemeldingen kan med dette godkjennes.

Saken refereres i bygningsråd 17. januar 1978.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for kontroll.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 4. januar 1978

Med hilsen

*U.R.*

Ulf Rossen  
bygn. sjef

12/1-78



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT  
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Stein-Arne og Vigdis Andreassen  
Høvdingvegen 96  
7700 STEINKJER

Vår ref. 9401419/L42/JTE                      Reg.nr. 94008053                      Dato 27.05.94

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ  
EIENDOMMEN HØVDINGVEGEN 96, GNR. 197, BNR. 43**

Det vises til melding vedrørende tilbygg/påbygg og  
fasadeendring, mottatt av byggesaks- og oppmålingsavdelingen  
25.05.94.

Byggesaks- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det  
arbeid som er meldt, under følgende forutsetning:

- Fasadeelementer, så som takform, takteking, utvendig  
kledning og farge, skal i størst mulig grad tilpasses  
eksisterende bebyggelse, jfr. plan- og bygningslovens  
§ 74 nr. 2.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og  
byggeforskriftenes bestemmelser.

./.. Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 935,-.  
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel  
nr. 4051.

./.. Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte  
postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

*Jon Th. Eriksen*  
Jon Th. Eriksen  
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 1575/85  
UR/tv

Harald Lie  
Høvdingvegen 96

7700 Steinkjer

Fasadeendring (vindusskifting).

Tegning med følgeskriv datert 18.4.85 er mottatt.

Byggemeldingen godkjennes.

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 23. april 1985

Med hilsen

*U.R.*  
Ulf Rossen  
bygn.sjef

Saken refereres i bygningsråd 30. april.



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	43	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 194,73 kr
Eiendomsskatt	7 811,44 kr
Renovasjon	3 525,00 kr
Vann	4 184,04 kr
<b>Sum</b>	<b>20 715,21 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 140L, m/rabatt kompost	25%	1 ab	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	322,91 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	139,24 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	161,09 kr
					<b>Sum</b>	<b>7 479,10 kr</b>	<b>623,24 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



JOHNSEN MORTEN  
Høvdingvegen 96  
7725 STEINKJER

18.02.2026

## Eiendomsskatt 2026 - Melding om vedtatt takst og skatt

Kommunestyret i Steinkjer kommune har vedtatt å skrive ut eiendomsskatt for alle eiendommer i hele kommunen med hjemmel i eiendomsskattelovens § 3 bokstav a.

Skattesatsen er 3,48 % for bolig- og fritidseiendommer og 5 % for næringsseiendommer.

Eiendomsskatten faktureres i 11 terminer i året for eiendommer med helårsboliger. Forfall er den 20. i hver måned. For øvrige eiendommer faktureres eiendomsskatten i 3 terminer med forfall 20. mars, 20. juni og 20. september.

Eiendom:	5006-197/43/0/0 - Høvdingvegen 96
Eiendomstype:	Formuesgrunnlag Bolig
Fritak:	Nei
Vedtatt takst:	3 643 220 kr
Takst gyldig:	01.01.2026 - 31.12.2026
Skatt for 2026:	8 874 kr

Grunnlaget for eiendomsskatten er hentet fra skattemeldingen din fra to år tilbake i tid.

### **Feil i formuesgrunnlag**

Dersom du mener formuesgrunnlaget er feil, kan du rette dette selv hos [skatteetaten](#).

NB! Hvis det er to eller flere eiere av boligen, må hver enkelt eier oppgi helt lik informasjon om boligen på sin skattemelding.

### **Klagefrist**

Fristen for å klage er 20. april.

Klager du etter fristen, vil klagen gjelde fra neste skatteår. Du vil med andre ord ikke ha rett til å få tilbakebetalt for mye innbetalt eiendomsskatt fra innværende år.

-----	Steinkjer kommune	-----
Adresse	Kontakt	Org.nr.
Rådhuset	Telefon 74 16 90 00	840 029 212
Postboks 2530	E-post:	
7729 Steinkjer	<a href="mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no">postmottak@steinkjer.kommune.no</a>	
	<a href="http://mune.no">mune.no</a>	

Du må betale faktura for eiendomsgebyr i sin helhet ved forfall selv om du har sendt inn klage - jf. eiendomsskattelovens §§25-26. Får du medhold i klagen, vil du få tilbake det du har betalt for mye.

## DETALJERT GRUNNLAG - TAKST OG SKATT

### Takst

Boligverdi fra Skatteetaten:

Høvdingvegen 96 - SelveidBolig	3 643 220
<b>Sum formuesgrunnlag</b>	<b>3 643 220</b>

### Skatt

Takst		3 643 220
Reduksjonsfaktor	x	0,7
Skattegrunnlag	=	2 550 254
Skattegrunnlag		2 550 254
Skattesats (promille)	x	0,00348
Skatt (2026)		8 874



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	43	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11115688	3189	18.12.2024	Årsavlesning - målt	100

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	43	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER						
Dato:	28.01.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	20.01.2015	
Merknader:		

HILDE HAUG JOHNSEN  
Høvdingvegen 96  
7725 STEINKJER

<b>Saksnummer</b>	2026/536
<b>Dokumentdato</b>	27.01.2026
<b>Kontrolldato</b>	27.01.2026
<b>Saksbehandler</b>	Mari Widegren
<b>Gnr/bnr.</b>	197/43
<b>Adresse</b>	Høvdingvegen 96
<b>Leilighet</b>	H0101

## TILSYNSRAPPORT

**Tilsynsadresse:** Høvdingvegen 96, bruksenhet H0101, 7725 STEINKJER

**Gårds- og bruksnr:** 197/43

Brannvesenet Midt IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget på ovennevnte adresse den 27.01.2026.

### Tilstede ved tilsynet

Eier/representant for eier: MORTEN JOHNSEN

### Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Følgende anmerkninger ble gjort:

#### Ildsted - Vedovn - stue 1 etg (40 CBS med topp)

1. Det mangler luke for feiing av røykrør. For at feiing av røykrør kan utføres slik løsningen er i dag må det demonteres. Det bør være luke for feiing på alle rettningsendringer på røykrør. Mistenker at det er en del sot i røykrøret i dag for det ryr litt sot når man rører på det.

Det er mange benn og små røykløpsstusser som er brukt for å få røykrør til å treffe på det gamle røykhullet i skorstein. Når ildstedet skal rengjøres ordentlig i topp etasjen må disse røykløpene demonteres. Dette må gjøres av eier selv eller av en montør. Vi tar ikke ansvar for at dette blir tett igjen etter demontering og montering på ny.

### Generelt

2. Anbefaler røykvarsler i gang utenfor teknisk rom i kjeller.

Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje.

Det skal være varsler i forbindelse med kjøkken/oppholdsrom. Minimum utenfor soverom og tekniske rom.

### **Status**

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik som har betydning for sikkerheten til anlegget.

**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

### **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93 25 89 65 eller e-post mh@brannmidt.no.

Med vennlig hilsen

Mari Widegren  
Brannforebygger

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

---

#### **Postadresse**

Seilmakergata 10, 7725 STEINKJER  
Tlf: 46 44 60 00  
E-post: forebyggende@brannmidt.no  
Org.nr: 989 023 578

Side 2 av 2



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ADC6046  
**Matrikkel:** 5006-197/43/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Hilde Haug Johnsen, Morten Johnsen



**Adresse:**  
Høvdingvegen 96,  
7725 STEINKJER

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
©NELFO Samsvarserklæring (dle rapport)	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2015-02-27
Sluttdokumentasjon 32991	S-RØR AS	Ikke spesifisert	2024-04-16
Vann opvaskmaskin ...	S-RØR AS	Ikke spesifisert	2023-11-22
Ny kjøken kran ...	S-RØR AS	Ikke spesifisert	2023-11-22
Kjøken kran ...	S-RØR AS	Ikke spesifisert	2023-11-22
Vaskemaskin ...	S-RØR AS	Ikke spesifisert	2023-11-22

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



**Post og besøk:**  
Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no

Stempel kr. 10,-

4-43 i Egge

Dokument. 2769, del. 9 i/l  
Indesj. SERNANTERESKIBET 1955.Byggeselkontrakt.

1. Undertegnede, Ole Johnsen, Egge, f. 4/10 1889, som eier av Sørli Østre gnr. 4 bnr. 43 i Egge, bortbygslar herved for en tid av 25 år fra idag å regne en tomt på denne eiendom til Yttre Eggebogen Vasslag og etterfølgende eiere av det på tomten oppførte anlegg. På tomten skal oppføres pumpestasjon for vasslaget.
2. Tomten har en lengde av 10 m. regnet fra veikant og en bredde på 7 m. I tomtens hjørner er nedsatt jordfaste steiner/jernpåler.
3. I årlig grunnleie betaler bygsleren kr. 25,- -femogtyve-kroner- som betales forskuddsvis pr. år.
4. Bygsleren skal selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.
5. Uten tillegg i grunnleien skal bygsleren også for det tidsrom som er nevnt foran ha rett til på eiendommen å ha liggende den del av vasslagets vannbasseng som nu er anlagt på eiendommen.

197/43

Steinkjer, den 15-juli 1955.

Som eier:

*Ole Johnsen.*

Som bygslar:

*Anne Fossti*

Herved bekreftes at Ole Johnsen har underskrevet kontrakten i vårt nærver og at han er over 21 år.

*Alfred Hammar**Svein Thomsen*

*1994/1568/68  
Steinkjer 96*

TINGLYST  
28 FEB 1994  
Saksnr: 1568  
Dagbl: 1568

FØLGENDE BES TINGLYST PÅ EIENDOMMEN GNR. 197 BNR. 43  
I STEINKJER KOMMUNE:

Eier av gnr. 197, bnr. 1258 og bnr. 1337 har vederlagsfri rett til å benytte avtalt sted på vår gårds plass som parkeringsplass for sin(e) privat(e) bil(er) når føreforhold gjør adkomst med bil opp til gnr. 197, bnr. 1258 og bnr. 1337 vanskelig.

Eier av gnr. 197, bnr. 1258 og 1337 har rett til å benytte adkomstveg for fotgjengere til gårds plass fra vår eiendom som gjennomgangsvei for fotgjengere opp til sin gårds plass.

*8*

Steinkjer, den



Doknr: 1568 Tinglyst 28.02.1994 Emb 068  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Sten Amundsen*

*Gunn Vigdis Andreassen*

Vi bekrefter at ovenfornevnte erklæring er underskrevet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Steinkjer, den

*Jan K Kristiansen*

*Sten G Bjørqvist*

TINGLYST  
28 FEB 1994  
Saksnr: 1568  
Dagbl: 1568

*Børge Olav Kristiansen*


 Doknr. 4600 Tinglyst 06.07.1994 Emb. 088  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**TINGLYST**  
**06 JUL 1994**  
 INDERØY  
 SORENSKRIVEREMBETE  
 Dagboknr.: **4600**
**Skjøte<sup>1)</sup>**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunent.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1702	Steinkjer	197	1258			
		197	1337			
Omsetningen gjelder bygg på lestet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhets:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr <b>765.000,00</b>					Utlyst til salg på det frie marked	
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel	
07 11 39 [redacted]		Olev Skille				
5. Til						
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel	
31 07 61 [redacted]		Geir Grønnesby			1/2	
13 08 65 [redacted]		Iren Myklebust			1/2	
6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>						
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Eier av gnr. <b>197</b> , bnr. <b>43</b> har vederlagsfri rett til å benytte oppkjørselsveien gjennom gnr. 197, bnr 1258 og bnr. 1337 som adkomstveg for bil til sin gårdsplass.						
Eier av gnr. <b>197</b> bnr. <b>43</b> har rett til å benytte fotgjengersti gjennom gnr. 197, bnr. 1258 og 1337 som snarvei opp til Jarleveien og friområdet på Eggevammen.						
Rettighetene er gitt under forutsetning av at gnr. <b>197</b> bnr. <b>43</b> deler på vedlikeholds- og snøryddingsansvar for felles oppkjørselsveg. Dette gjelder også utgiftsdeling av omforente vedlikeholdsarbeider på oppkjørselsvegen.						



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>** Jeg/vi er ugift(e)  Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive  Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Utsteders underskrift <sup>7)</sup> *Stavanger, den 18.2.84* Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Olav Skille

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Leif Joer Almvik

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Annar Sejiefloe

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Pivi Skille*

Pivi Skille

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

LEIF JOER ALMVIK

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

PER ANNAR SEJIEFLOE

Adresse

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	SØRLI ØSTRE, HØVDINGVEGEN 96	Beregnet areal	2286.5
Etablert dato	17.10.1910	Historisk oppgitt areal	2188,5
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.26	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 oppmålingsf.   
 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
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.09.2022 13.09.2022	2022/2312		197/2, 197/43, 197/92, 197/101, 197/158, 197/189, 197/1222
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	13.09.2022 13.09.2022	2022/2312	Tinglyst 14.09.2022	197/2 (-124,7), 197/1575 (124,7) 197/43, 197/92, 197/101, 197/158, 197/189, 197/1222
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	197/43
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	197/43
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
Sammenslåing	22.11.1994	1702-197/1358 (-574), 197/43 (574)
Sammenslåing		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.10.1984	197/43 (-43), 197/1222 (43)
Skylddeling	27.06.1962	197/43 (-1032), 197/118 (1032)
Skylddeling		
Skylddeling	30.07.1954	197/43, 197/101
Skylddeling		
Skylddeling	25.09.1950	197/43, 197/92
Skylddeling		
Skylddeling	07.07.1924	197/43, 197/64
Skylddeling		
Skylddeling	22.04.1918	197/43 (-598), 197/50 (598)
Skylddeling		
Skylddeling	17.07.1911	197/43, 197/44
Skylddeling		
Skylddeling	17.10.1910	197/11 (-1787), 197/43 (1787)
Skylddeling		
Fradeling av grunneiendom	17.10.1910	197/2 (-2287), 197/43 (2287)

Kart- og delingsforretning

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101322.39	620315.04	0	Ja	2286.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN MORTEN F130258*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Høvdingvegen 96 7725 STEINKJER	Bosatt (B)
JOHNSEN HILDE HAUG F240859*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Høvdingvegen 96 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

## Adresse

**Vegadresse: Høvdingvegen 96**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	302 Bogen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184951487		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	08.08.1994
2	184951495		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 184951487: Enebolig (111), Tatt i bruk 08.08.1994**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.05.1994	09.08.1994	
Igangsettingstillatelse	30.05.1994	09.08.1994	
Tatt i bruk	08.08.1994	09.08.1994	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Høvdingvegen 96	H0101	197/43	204	0	0	0	
-------	-----------------	-------	--------	-----	---	---	---	--

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	76	0	76	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

### 2: Bygning 184951495: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/43	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0



Steinkjer kommune

# Grunnkart

Eiendom: 197/43  
Adresse: Høvdingvegen 96  
Dato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	43	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Høvdingvegen 96, 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

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002		
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum		
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 827 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	1702142	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	459 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50041702142
-----------	-------------

<b>Navn</b>	Høvdingvegen 78-104
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.06.1988
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3/1702142_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3/1702142_best.pdf</a>



Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 197/43  
Adresse: Høvdingvegen 96  
Utskriftsdato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig

Rev. 14.06.88

Godkjent 29.06.88

§ 1. Fellesbestemmelser

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene utnytted og bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utforming.
3. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe og som er godkjent av bygningsrådet. Arealer som ikke nyttes til gangvei, parkering eller anna formål som er godkjent av bygningsrådet, skal gis parkmessig behandling.
4. Gjerders utførelse, plassering og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med hekker, busker eller trær som etter bygningsrådets skjon virker generende for den offentlige ferdsel.
6. Innenfor områder som på planen er markert som frisiktareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelers plan. Avkjørsler fra offentlig vei utformes etter veinormalen for Steinkjer kommune.
7. Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygningsloven og kommunale bygningsvedtekter, tillate unntak fra disse reguleringsbestemmelser når særlige grunner taler for det.

§ 2. Område for boligbebyggelse.

1. Frittliggende eneboliger og kjerdehus skal oppføres i 1 etg. eller 1 etg. m/sokkel.
2. Boligen skal ha sal- eller valmtak. Største tillatte mønehøyde over ferdig planert terreng er 7,5 m for hus med sokkeletasje og 6,0 m for hus uten sokkeletasje. Innvendig rafthøyde regnet fra ferdig gulv i 1. etg. skal være høyst 2,80 m.
3. Bolier som naturlig hører sammen i en gruppe skal tilpasses hverandre m.h.p. takform og takvinkel.
4. For eneboliger kan garasjer oppføres frittstående eller som tilbygg til bolighuset. Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i forskriftene, oppføres i nabogrense. Minimumsavstand fra regulert vei til portside er 5 m, til langside 2 m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset.
5. Garasjer/carporter skal tilpasses bolighuset m.h.p. materialvalgt, form og farge. Garasje kan bare oppføres i en etg. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet. Bygging av garasjer for lastebiler er ikke tillatt i boligområder.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Høvdningvegen 96  
7725 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre