



aktiv.

Høvdingvegen 122, 7725 STEINKJER

**Flott eiendom med sjøutsikt. 4
soverom I Balansert ventilasjon I
Nytt yttertak I Flott opparbeidet
hage.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Sissel Gjermo
Rune Gjermo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 187/208 kvm
Tomtstr.: 827.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 238
Oppdragsnr.: 1708250158

Din nye bolig?

Anders Borgsø ved Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Høvdingvegen 122.

Bolig med høy og fri beliggenhet i Bogen/Eggelia. Ser rett ned på småbåthavna og i retning sentrum. Gang sykkestiforbindelse til Paradisbukta, matvarebutikker og sentrum.

Verdt å merke seg:

Mulighet for snarlig overtagelse.
Bygd terrasse over åpen bod/carport i 2015.
Montert balansert ventilasjonsanlegg i 2016.
Montert ny kjøkkeninnredning i 2016.
Utsifting av vinduer i 2018 og 2023.
Nytt sikringsskap og varmepumpe i 2019.
Pusset opp bad i sokkel i 2021.
Etterisolert og ny kledning på 2 vegger i 2023.
Hele huset malt i 2023. Motoriserte screens på vinduer i stua.
Ny takteking, renner og beslag i 2024.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	80
Tegninger mottatt fra kommunen	83
Vedtak fra kommunen	97
Kommunale avgifter	106
Opplysninger pipe/ildsted	107
Sammendrag fra boligmappe	108
Planopplysninger	111
Kommuneplankart	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 21 m²

1. etasje

BRA-i: 110 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

827.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 827 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med støttemur, plen og beplantning.

Det er også frukttrær på tomten.

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

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Høyt og fritt beliggende i Bogen. Fin utsikt mot sjø og by.

Frrområder rett på baksiden av eiendommen.

Kort veg til småbåthavn og badestrand.

Nærhet til 2 ballbinger.

Adkomst

Ta opp til høyre fra Bogavegen ved småbåthavna. Boligen får du etter litt på din venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består primært av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangveg til skolene og barnehagen i Egge samt barnehagen i Søndre Egge.

Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.7 km

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 2.5 km

Egge barnehage (1-5 år) 2.7 km

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.7 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 2.2 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 3.5 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 4.4 km

Steinkjer vgs. 4.4 km

Mære landbruksskole 15.3 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over sokkel på grunnmur i støpt betong.

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres forekomster av salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Bygningen ligger i skrått hellende terreng og vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Sokkeletasjen bør holdes under observasjon for å kartlegge utvikling over tid, vurdere ytterligere behov for tiltak.

Støttemur

Oppsummering:

Det registreres enkelte sprekker / skader i betongstein på forstøtningsmur ved garasje.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning i forstøtningsmur ved utvendig hensetningsplass under balkong. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om avvik er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Forstøtningsmur med skader i betongstein bør utbedres.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i på overflater, også i hulltaking som er et symptom på fuktvandring i grunnmur.

Det måles et fuktinnhold på 21 vektprosent i hulltakingen under befaringen, som indikerer høy fuktighet i treverket som er i kontakt med grunnmur. Det ble ikke registrert symptomer på skader i treverk som er i kontakt med grunnmur i omkringliggende område.

Til opplysning har selger selv utført fuktmåling i samme hulltaking og målt treverket til 17 vektprosent som er å betrakte som tørt treverk noen dager etter befaringen for utarbeidelsen av rapporten.

Anbefalte tiltak:

Målt fukt i treverk under befaringen kombinert med saltutsalg i grunnmursflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong

Oppsummering:

Åpninger i rekkverk er for stor opp mot håndlist på luftebalkongen. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Luftebalkongen er tekket med sink/metallplater fra byggeår. Balkong ut fra stue er tekket med membranduk.

Metall/sinkplater på luftebalkongen har pga. alder usikker usikker tilstand pga. høy alder/brukstid.

Det registreres fuktmerker i undersiden på balkong ut fra stue. Det måles skadelig fukt i et begrenset område mot utvendig hjørne.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser, årsak til fukt i balkongdekke må utføres, lekkasje i tettesjikt utbedres.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering:

Det registreres harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig i vinduer fra byggeår og 90-tallet.

Det er opptrekk av fukt i endeved på glasslister i vinduer fra 90-tallet.

Enkelte kittfalsen i koblavinduer er uttørket, vil ha et øktende vedlikeholdsbehov.

Koblavindu på bod lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Ett soveromsvindu fra 90-tallet har tregghet i betjeningsmekanisme / vrider.

Anbefalte tiltak:

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer fra 90-tallet, vinduer fra byggeår vil ha et økende vedlikeholdsbehov.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning i enkelte partier. Dette har stedvis medført redusert lufting.

Det er benyttet musesperre/bånd, men det registreres på vegg mot sør åpninger som er så store at mus kan trenge inn bak kledningen.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til

planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Murt peis på stue er ikke oppført i tråd med forskrift, uten at det er utført kompensierende tiltak.

Anbefalte tiltak:

Avvik vedr. murt peis på stue bør lukkes. NB! Det anmerkes at avviket består i at det ikke ligger en ubrennbar plate foran peisen.

Trapp

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov da anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå pga. alder og vil utløse behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering:

Ledningsnett, brytere å stikk fra byggeår har nådd en anseelig alder uten uten dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon på arbeid utført i regi av selger på det elektriske anlegget finnes i Boligmappa.

Anbefalte tiltak:

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, har utlevd sin normale levetid.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Ventilasjon

Oppsummering:

Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

Anbefalte tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Pga silikon er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran i sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er en skade i betjeningspanel på klosett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Avviket bør lukkes.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet mangler tilluft ved dør og ventileringen av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad/wc U.etg

Oppsummering av overflater:

Det mangler taklist/avslutning på rørgjennomføring (kloakklufting) i innvendig tak.

Anbefalte tiltak overflater:

Avviket må lukkes.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Fallforhold lokalt under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere / måle under befaringen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det er skade/ sår i emalje / merker i flis etter tidligere dusjvegger.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Stipulert kostnad gjelder utbedring av fallforhold, nytt tettesjikt og overflater.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc U.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran er ikke klemt under klemring i sluk, er klemt med slukrist over slukforlenger i sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Det er løst plastdeksel og dårlig tilpassing av

slukforlenger i sluket. TG-3 er satt pga. synlig skade selv om dette nødvendigvis ikke påfører skader da gulvet er støpt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Ytterligere undersøkelser må utføres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser rundt avvik vedr. sluk.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

Vaskerom med malt betonggulv, malt strietapet og malt murpuss på vegger. Utstyrt med benkeskap, vask, skyllekum, bereder og opplegg for avskemaskin. Det er lokalt fall på gulvet til plastsluk.

Det er klaffventil på yttervegg.

Pga. alder og registrert slitasje er det behov for en renovering av rommet.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak:

Renovering er påregnelig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

Soverom i sokkeletasjen på byggetegninger benyttes i dag til kjellerstue, tilstøtende bod er innlemmet i dette arealet.

Disponibelt rom i sokkeletasjen på byggetegninger er innredet og benyttes som soverom.

Bod i 1.etg på byggetegninger over garasje er innredet og benyttes som soverom.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/

Sverre Kvaløsæter, datert 23.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Noe fukt på ene hjørnet på takterrassen over carport.

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

Beskrivelse: Før fyrkjel ble erstattet med varmepumpe var det kondensering i pipa. Dette medførte vannskader i himling stue. Dette ble ordnet og det er ny himling.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Ladeboks på vegg.

Innhold

Sokkel:

Vindfang, kjellerstue, soverom, vaskerom, bad/wc. 2 boder, garasje.

1. etasje:

Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc. 2 boder.

Standard

Sokkel:

Vindfang: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Kjellerstue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

Soverom: Laminat på gulv, malte plater og tapet på vegger. Takess i himling.

Vaskerom: Malt overflate på gulv, malt mur og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med skyllekum, bereder, opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc og dusjnisje.

Bod 1: Støpt gulv, pusset overflate og malte plater på vegger. Takess i himling.

Sikringsskap.

Bod 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Takess i himling.

Garasje: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Betong i himling. Leddport i metall.

1. etasje:

Gang: Teppe på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Stue: Parkett på gulv, malt tapet, tapet og plater på vegger. Takess i himling. Peis og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Belegg på gulv, malte plater på vegger og laminatplater på vegg over benk. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehyrne.

Soverom 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Teppe på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og wc.

Bod 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Bod 2: Flis på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Skyllekum og benk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 23.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

1993 - Tiltak på drenering.

2015 - Bygd terrasse over åpen bod/carport. Montert nytt rekkverk på luftebalkong.

2016 - Montert balansert ventilasjonsanelgg.

2016 - Montert ny kjøkkeninnredning.

2018 - Utskiftinger av vinduer i 2018 og 2023.

2019 - Montert nytt sikringsskap med automatsikringer.

2019 - Montert luft til luft varmepumpe.

2021 - Oppussing av bad.

2023 - Etterisolert, montert ny bordkledning på 2 vegger.

2023- Hele huset ble malt. Det ble montert motoriserte screens på stuevinduer.

2024 - Montert ny ytterdør og garasjeport i 2024, nye balkongdører i 2019.

2024 - Lagt ny taktekking, montert nye takrenner og beslag.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 23.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiberbredbånd i boligen

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje og carport.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 22 202

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 796 421

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 185 684

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 238 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 18.06.2025:

Avvik som er registrert:

1. Ildsted - Murt peis - Stue 1 etasje. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Det mangler ubrennbar plate på gulv foran åpen peis i 1. etasje. En åpen peis har krav til at brennbar gulv skal dekket med plate av ubrennbar materiale. Platen skal dekke gulvet minst 30 cm fra peisbunnens forkant og minst 80 cm fra ildrommets indre hjørne eller kant. Er

peisbunnen over 47 cm fra gulv må platen forlenges utover lik høyde over 47cm.

Det finnes en skorstein til, som ikke kan tas i bruk før den er kontrollert av brannvesenet.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/238:

21.01.1972 - Dokumentnr: 274 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT FRA KOMMUNEN.

16.06.1978 - Dokumentnr: 4419 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

07.06.2025 - Dokumentnr: 646012 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

07.10.1971 - Dokumentnr: 4792 - Registrering av grunn

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

01.01.2018 - Dokumentnr: 161994 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:238

01.01.2020 - Dokumentnr: 689251 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:238

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 23.05.1972.

Det foreligger godkjenning til bygging av garasje datert 29.04.1975.

Det foreligger godkjenning til oppsetting av forstøtningsmur datert 28.09.1976.

Det er gitt tillatelse til oppføring av garasje med takterrasse datert 03.04.2012.

NB! Det gjøres oppmerksom på at selger har innsendt bruksendring til kommunen på de endringer som er gjort på eiendommen og som fraviker fra tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.1972.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

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

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 161 Utlegg fotograf, faktura 108550
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 101 680

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

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

10.07.2025















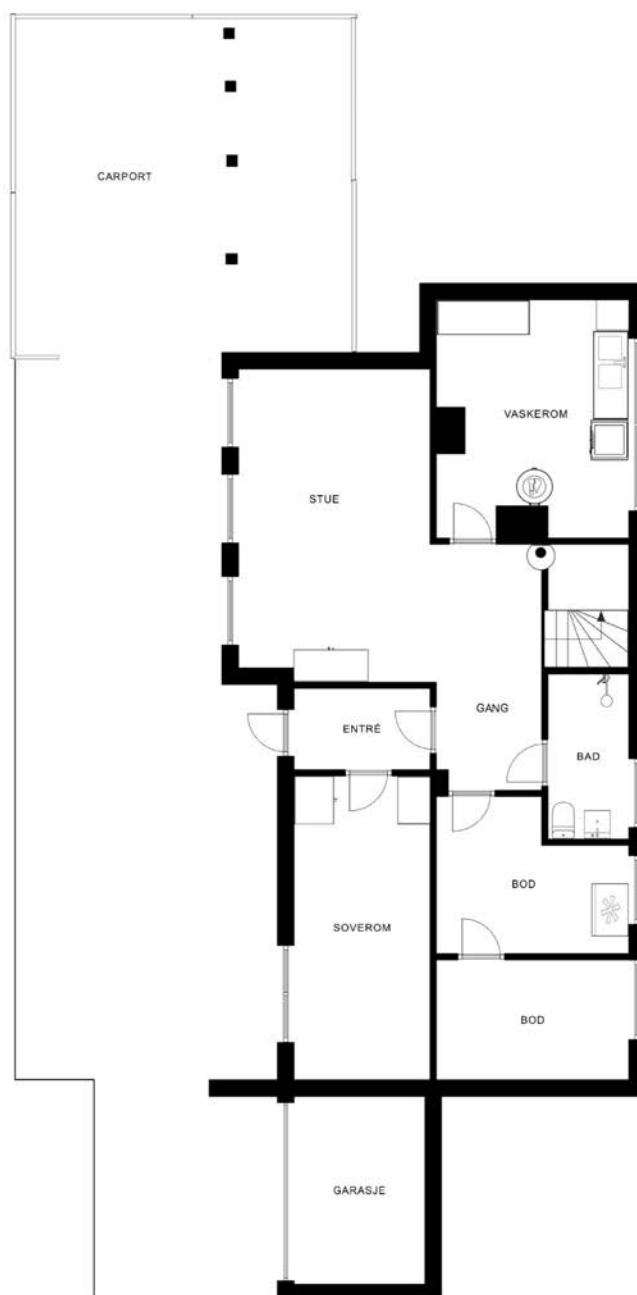








Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Høvdingvegen 122 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 208 m²

BRA-i: 187 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

11

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32519>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Fallforhold lokalt under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere / måle under befaringen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det er skade/ sår i emalje / merker i flis etter tidligere dusjvegger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Stipulert kostnad gjelder utbedring av fallforhold, nytt tettesjikt og overflater.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc U.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke klemmt under klemring i sluk, er klemmt med slukrist over slukforlenger i sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Det er løst plastdeksel og dårlig tilpassing av slukforlenger i sluket. TG-3 er satt pga. synlig skade selv om dette nødvendigvis ikke påfører skader da gulvet er støpt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser må utføres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser rundt avvik vedr. sluk.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom med malt betonggulv, malt strietapet og malt murpuss på vegger. Utstyrt med benkeskap, vask, skyllekum, bereder og opplegg for avskemaskin. Det er lokalt fall på gulvet til plastsluk. Det er klaffventil på yttervegg.

Pga. alder og registrert slitasje er det behov for en renovering av rommet.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Renovering er påregnelig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres forekomster av salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Bygningen ligger i skrått hellende terreng og vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Sokkeletasjen bør holdes under observasjon for å kartlegge utvikling over tid, vurdere ytterligere behov for tiltak.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekker / skader i betongstein på forstøtningsmur ved garasje.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning i forstøtningsmur ved utvendig hensetningsplass under balkong. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om avvik er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Forstøtningsmur med skader i betongstein bør utbedres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i på overflater, også i hulltaking som er et symptom på fuktvandring i grunnmur.

Det måles et fuktinnhold på 21 vektprosent i hulltakingen under befaringen, som indikerer høy fuktighet i treverket som er i kontakt med grunnmur. Det ble ikke registrert symptomer på skader i treverk som er i kontakt med grunnmur i omkringliggende område.

Til opplysning har selger selv utført fuktmåling i samme hulltaking og målt treverket til 17 vektprosent som er å betrakte som tørt treverk noen dager etter befaringen for utarbeidelsen av rapporten.

Anbefalte tiltak

Målt fukt i treverk under befaringen kombinert med saltutslag i grunnmursflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong

Oppsummering

Åpninger i rekkverk er for stor opp mot håndlist på luftebalkongen. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Luftebalkongen er tekket med sink/metallplater fra byggeår. Balkong ut fra stue er tekket med membranduk.

Metall/sinkplater på luftebalkongen har pga. alder usikker usikker tilstand pga. høy alder/brukstid.

Det registreres fuktmerker i undersiden på balkong ut fra stue. Det måles skadelig fukt i et begrenset område mot utvendig hjørne.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser, årsak til fukt i balkongdekke må utføres, lekkasje i tettesjikt utbedres.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig i vinduer fra byggeår og 90-tallet.

Det er opptrekk av fukt i endevend på glasslister i vinduer fra 90-tallet.

Enkelte kittfalsler i koblavinduer er uttørket, vil ha et økende vedlikeholdsbehov.

Koblavindu på bod lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Ett soveromsvindu fra 90-tallet har treghet i betjeningsmekanisme / vrider.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer fra 90-tallet, vinduer fra byggeår vil ha et økende vedlikeholdsbehov.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning i enkelte partier. Dette har stedvis medført redusert lufting.

Det er benyttet musesperre/bånd, men det registreres på vegg mot sør åpninger som er så store at mus kan trenge inn bak kledningen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Murt peis på stue er ikke oppført i tråd med forskrift, uten at det er utført kompenserende tiltak.

Anbefalte tiltak

Avvik vedr. murt peis på stue bør lukkes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det er ingen umiddelbare behov da anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå pga. alder og vil utløse behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Ledningsnett, brytere å stikk fra byggeår har nådd en anseelig alder uten uten dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon på arbeid utført i regi av selger på det elektriske anlegget finnes i Boligmappa.

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga silikon er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran i sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er en skade i betjeningspanel på klosett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avviket bør lukkes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft ved dør og ventileringen av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad/wc U.etg

Oppsummering av overflater

Det mangler taklist/avslutning på rørgjennomføring (kloakklufting) i innvendig tak.

Anbefalte tiltak overflater

Avviket må lukkes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Soverom i sokkeletasjen på byggetegninger benyttes i dag til kjellerstue, tilstøtende bod er innlemmet i dette arealet.

Disponibelt rom i sokkeletasjen på byggetegninger er innredet og benyttes som soverom.

Bod i 1.etg på byggetegninger over garasje er innredet og benyttes som soverom.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
2.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rune Gjermo
Navn: Sissel Gjermo

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter Telefon: 92208459
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: frode.kvaloseter@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Høvdingvegen 122, 7725 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 238 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1972 - Ferdigattest
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Tiltak på drenering.	Nei
2015	Bygd terrasse over åpen bod/carport. Montert nytt rekkverk på luftebalkong.	Nei
2016	Montert balansert ventilasjonsanelgg.	Nei
2016	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2018	Utskiftinger av vinduer i 2018 og 2023.	Nei
2019	Montert nytt sikringsskap med automatsikringer.	Ja
2019	Montert luft til luft varmepumpe.	Ja
2021	Oppussing av bad.	Ja
2023	Etterisolert, montert ny bordkledning på 2 vegger.	Ja
2024	Montert ny ytterdør og garasjeport i 2024, nye balkongdører i 2019.	Nei
2024	Lagt ny takteking, montert nye takrenner og beslag.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	98	77	21	0	0
1. etasje	110	110	0	0	41
Totalt m²	208	187	21	0	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	98	62	36	Vindfang, kjellerstue, bad/wc, vaskerom og soverom.	2 boder og garasje.
1. etasje	110	103	7	Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/wc.	2 boder.
Totalt m²	208	165	43		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering ble lagt i 1993.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det registreres forekomster av salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.	
Bygningen ligger i skrått hellende terreng og vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	
Sokkeletasjen bør holdes under observasjon for å kartlegge utvikling over tid, vurdere ytterligere behov for tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Deler av grunnmuren er innvendig utlektet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige sider for sprekker eller skader i disse områdene.	
Ved visuell inspeksjon av synlige overflater ble det ikke registrert riss eller sprekker i grunnmuren.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert enkelte forstøtningsmurer i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-2	
Det registreres enkelte sprekker / skader i betongstein på forstøtningsmur ved garasje.	
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning i forstøtningsmur ved utvendig hensetningsplass under balkong. Det er risiko for en skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om avvik er under utvikling må observasjon over tid foretas.	
Forstøtningsmur med skader i betongstein bør utbedres.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Rom under terreng er en delvis innredet sokkeletasje med oppholdsrom, våtrom, boder og garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tilbygg garasje.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i på overflater, også i hulltaking som er et symptom på fuktvandring i grunnmur.

Det måles et fuktinnhold på 21 vektprosent i hulltakingen under befaringen, som indikerer høy fuktighet i treverket som er i kontakt med grunnmur. Det ble ikke registrert symptomer på skader i treverk som er i kontakt med grunnmur i omkringliggende område.

Til opplysning har selger selv utført fuktmåling i samme hulltaking og målt treverket til 17 vektprosent som er å betrakte som tørt treverk noen dager etter befaringen for utarbeidelsen av rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målt fukt i treverk under befaringen kombinert med saltutslag i grunnmursflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong

Type

Balkong

Det er etablert en luftebalkong med tett dekke over utvendig inngangsparti.

Det er etablert en balkong som har adkomst fra stue og hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nye terrassetremmer og rekkverk ble montert på luftebalkongen i 2015.

Balkong fra stue ble oppført ny i 2015.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Åpninger i rekkverk er for stor opp mot håndlist på luftebalkongen. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Luftebalkongen er tekket med sink/metallplater fra byggeår. Balkong ut fra stue er tekket med membranduk. Metall/sinkplater på luftebalkongen har pga. alder usikker usikker tilstand pga. høy alder/brukstid. Det registreres fuktmerker i undersiden på balkong ut fra stue. Det måles skadelig fukt i et begrenset område mot utvendig hjørne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser, årsak til fukt i balkongdekke må utføres, lekkasje i tettesjikt utbedres.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt skiftet vinduer på 90-tallet, i 2018 og 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig i vinduer fra byggeår og 90-tallet. Det er opptrekk av fukt i endevend på glasslister i vinduer fra 90-tallet. Enkelte kittfalsen i koblavinduer er uttørket, vil ha et øktende vedlikeholdsbehov. Koblavindu på bod lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme. Ett soveromsvindu fra 90-tallet har treghet i betjeningsmekanisme / vrider.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales. Vinduer fra 90-tallet, vinduer fra byggeår vil ha et økende vedlikeholdsbehov.	

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør og balkongdører har 2-lags glass. Garasjeport i metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdører er skiftet i 2019, ytterdør og garasjeport skiftet 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Det er teglforblending i sokkelfront.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg mot vest og sør ble etterisolert, fikk ny bordkledning i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning i enkelte partier. Dette har stedvis medført redusert lufting.	
Det er benyttet musesperre/bånd, men det registreres på vegg mot sør åpninger som er så store at mus kan trenge inn bak kledningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft. Adkomst via isolert luke i gang.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerkene på loft og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp på tak i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mye takrenner og nedløp ble montert i 2024.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-0**

Ingen symptomer på skader.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Taket er et saltak.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Båndtekking
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking ble montert i 2024.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Ingen avvik registrert.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag (betong over garasje).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er montert en teglpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er montert vedovn i sokkeletasjen, peis i 1.etg.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Murt peis på stue er ikke oppført i tråd med forskrift, uten at det er utført kompenserende tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik vedr. murt peis på stue bør lukkes.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utstyrt med integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølehjørne.

Utover enkelte bruks/slitasjemerker i innredningen ble det ikke registrert symptomer på tilstandssvekkelser.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Soverom i sokkeletasjen på byggetegninger benyttes i dag til kjellerstue, tilstøtende bod er innlemmet i dette arealet.

Disponibelt rom i sokkeletasjen på byggetegninger er innredet og benyttes som soverom.

Bod i 1.etg på byggetegninger over garasje er innredet og benyttes som soverom.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 23.05.1972. Byggemelding for oppføring av garasje datert 29.04.1975. Byggemelding for tilbygg over garasje datert 14.05.1993. Byggemelding for oppføring av garasje/carport med takterrasse datert 03.04.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp. fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Åpninger mellom trinn er over 10 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ingen umiddelbare behov da anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå pga. alder og vil utløse behov for tiltak.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringsskap med automatsikringer ble montert i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Ledningsnett, brytere å stikk fra byggeår har nådd en anseelig alder uten uten dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes.	
Dokumentasjon på arbeid utført i regi av selger på det elektriske anlegget finnes i Boligmappa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmepumper.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert i 2019.	

Når var siste service på anlegget?	
Service utført i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
194 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader eller lekkasjer.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er montert balansert ventilasjon i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjon montert i 2016.	

Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte utført i 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.25 Våtrom: Bad/wc 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er flatt og stedvis motfall. Fallforhold lokalt under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere / måle under befaringen. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er skade/ sår i emalje / merker i flis etter tidligere dusjvegger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Stipulert kostnad gjelder utbedring av fallforhold, nytt tettesjikt og overflater.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga silikon er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran i sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er en skade i betjeningspanel på klosett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Avviket bør lukkes.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk fra rommet. Det er klaffventil på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft ved dør og ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Bad/wc U.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det mangler taklist/avslutning på rørgjennomføring (kloakklufting) i innvendig tak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avviket må lukkes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk i nedsenket dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Membran er ikke klemt under klemring i sluk, er klemt med slukrist over slukforlenger i sluk.	
Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Det er løst plastdeksel og dårlig tilpassing av slukforlenger i sluket. TG-3 er satt pga. synlig skade selv om dette nødvendigvis ikke påfører skader da gulvet er støpt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Ytterligere undersøkelser må utføres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	
Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser rundt avvik vedr. sluk.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Under 10 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servantskap, klosett og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom		TG-3
Vaskerom med malt betonggulv, malt strietapet og malt murpuss på vegger. Utstyrt med benkeskap, vask, skyllekum, bereder og opplegg for avskemaskin. Det er lokalt fall på gulvet til plastsluk. Det er klaffventil på yttervegg. Pga. alder og registrert slitasje er det behov for en renovering av rommet. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.		
Anbefalte tiltak		
Renovering er påregnelig.		
Utbedringskostnader		150 000 - 300 000

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250158	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Gjermo	Sissel Gjermo
Gateadresse	
Høvdingvegen 122	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250158

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i sokkel ble totalrenovert
Arbeid utført av	Steinkjer Mur & Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran på vegg og gulv.
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering bad i sokkel
Arbeid utført av	Asp Rørservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe fukt på ene hjørnet på takterrassen over carport.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Før fyrkjel ble erstattet med varmepumpe var det kondensering i pipa. Dette medførte vannskader i himling stue. Dette ble ordnet og det er ny himling.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt strøminnlegg, elbillader, varmepumper.
Arbeid utført av	Elektro Nord as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks på vegg
-------------	------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak og etterisolering med nye vinduer i yttervegger mot øst og sør.

Arbeid utført av

Byggmester Binde as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250158

Tilleggs kommentar

Dokumenter forefinnes på Boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250158

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Gjermo	dd96367874ed226f36d9 946f2ec240e5031acc87	26.06.2025 12:43:04 UTC	Signer authenticated by One time code

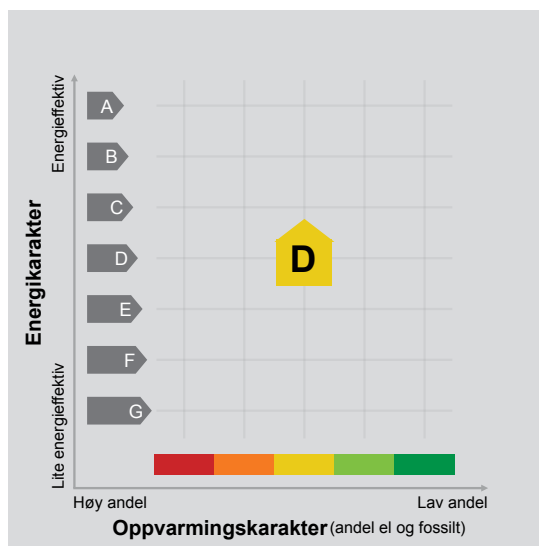
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Gjermo	40b9d74b9f6b97f9296bf 78e1b73e06c2cfe7102	26.06.2025 12:44:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250158

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høvdingvegen 122
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10807352
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4931ad52-8de9-4da5-8c9e-c3d39a3293d0
Dato	03.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 31 696 kWh pr. år

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

29 488 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høvdvingen 122
Postnummer: 7725
Sted: STEINKJER
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 03.01.2024 13:06:43
Energimerkenummer: 4931ad52-8de9-4da5-8c9e-c3d39a3293d0

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 197
Bruksnummer: 238
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10807352

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 persiennene om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnytttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnytttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: 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 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Nabolagsprofil

Høvdingvegen 122 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bogen Linje 732	3 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 3.3 km
Namsos lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	18 min 1.7 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	4 min 2.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	8 min 4.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 4.4 km
Mære landbruksskole 165 elever	16 min 15.3 km

Ladepunkt for el-bil

Jæktskippergata 8	16 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

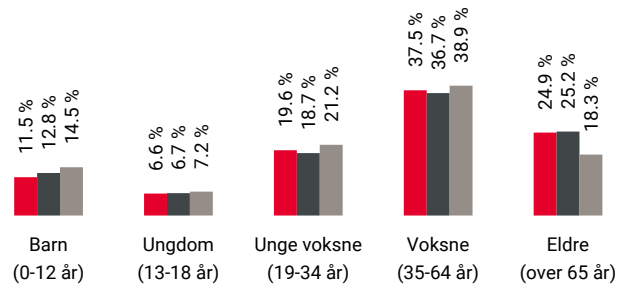
Veldig bra 83/100



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

Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.7 km
Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 2.5 km
Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	22 min 1.9 km
Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	4 min 2.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽	Sigridstien Aktivitetsområde sør	9 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Bogen ballbinge	9 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🚴	Care Treningssenter Steinkjer	7 min	🚗
🚴	3T-Steinkjer	7 min	🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 7% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

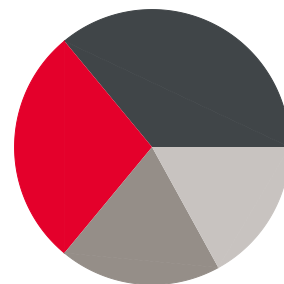
4 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



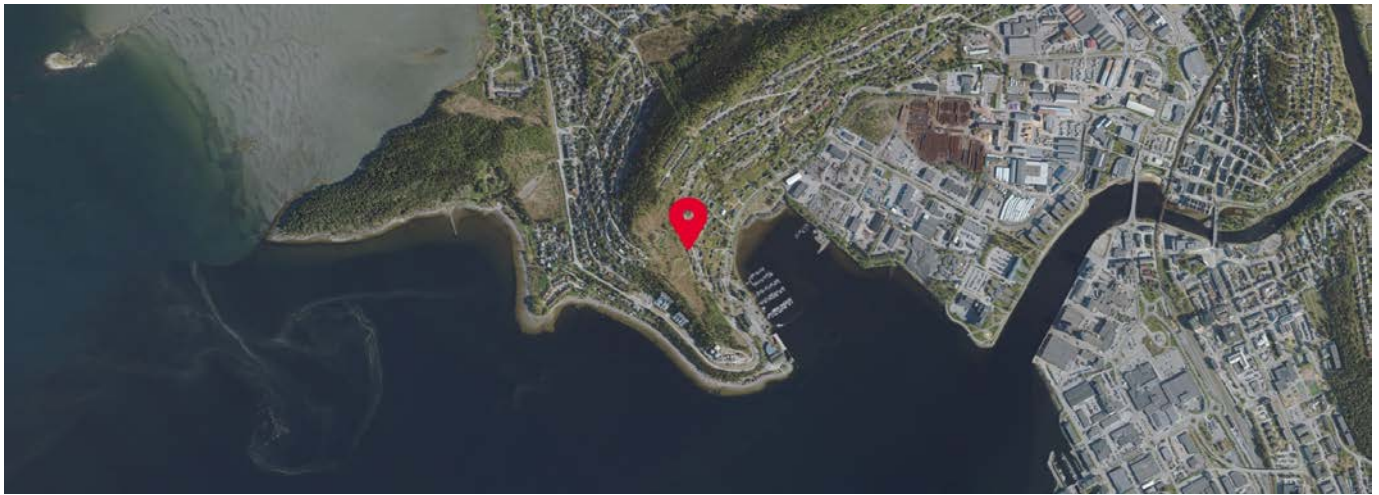
0%

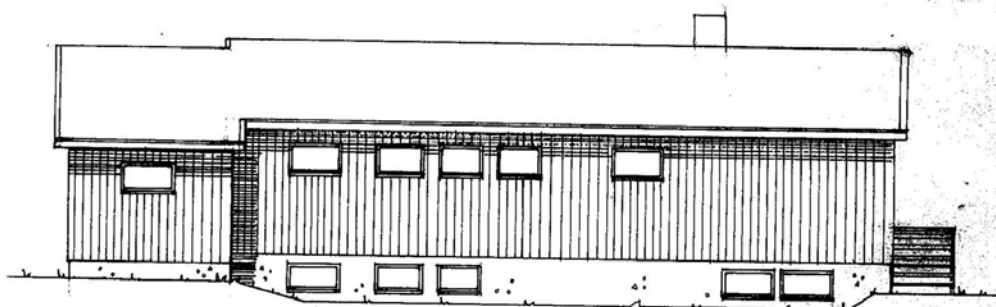
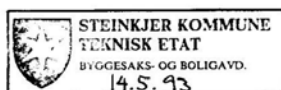
50%

■ Bogen/Eggelia
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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





Dato	28/3-93	Konstr./Tegnet	Godkjent	1:100	
		B.H.			
TILBYGG					Erlatning for:
ASTRID OG HENRIK LINSTRØM					
HØVDINGVN. 122, STEINKJER					



nr. 2821/75
 godkjent den 22/4 1975
 Konf. brev av 29/4 1975

Steinkjer Byggningsråd
uf Rosen

..dygn rås
 sk. nr. 2821/75
 28/4-75

HÖVDINGVEGEN 122 (LINDSTRÖM)
 GARASJE SOM TILBYGG
 FASADER

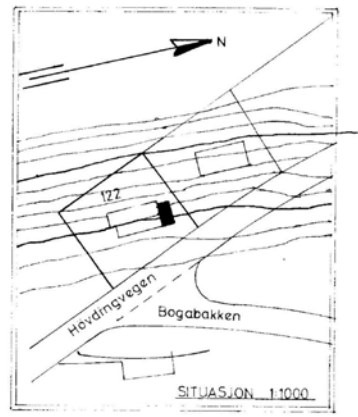
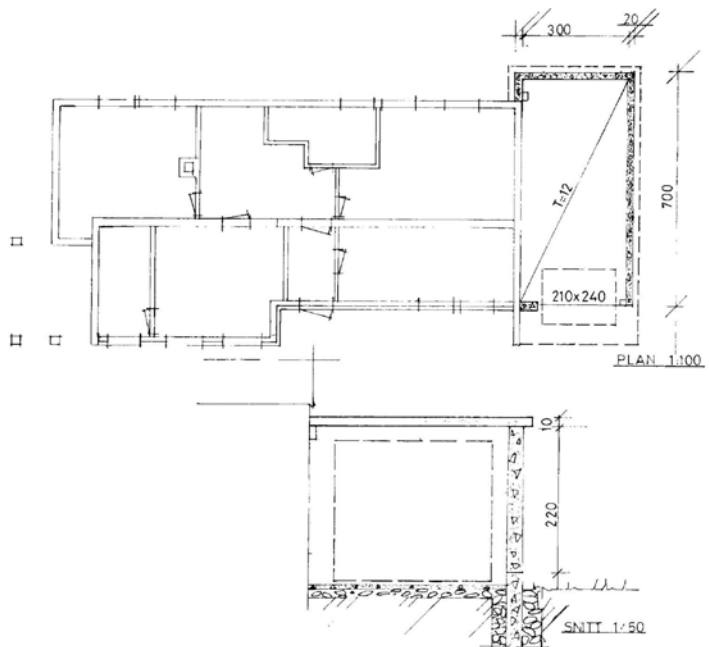
M=1:100

22-1-1975
 Hallgeir Elnan

INNTRONDELAGE Y-SKOLE

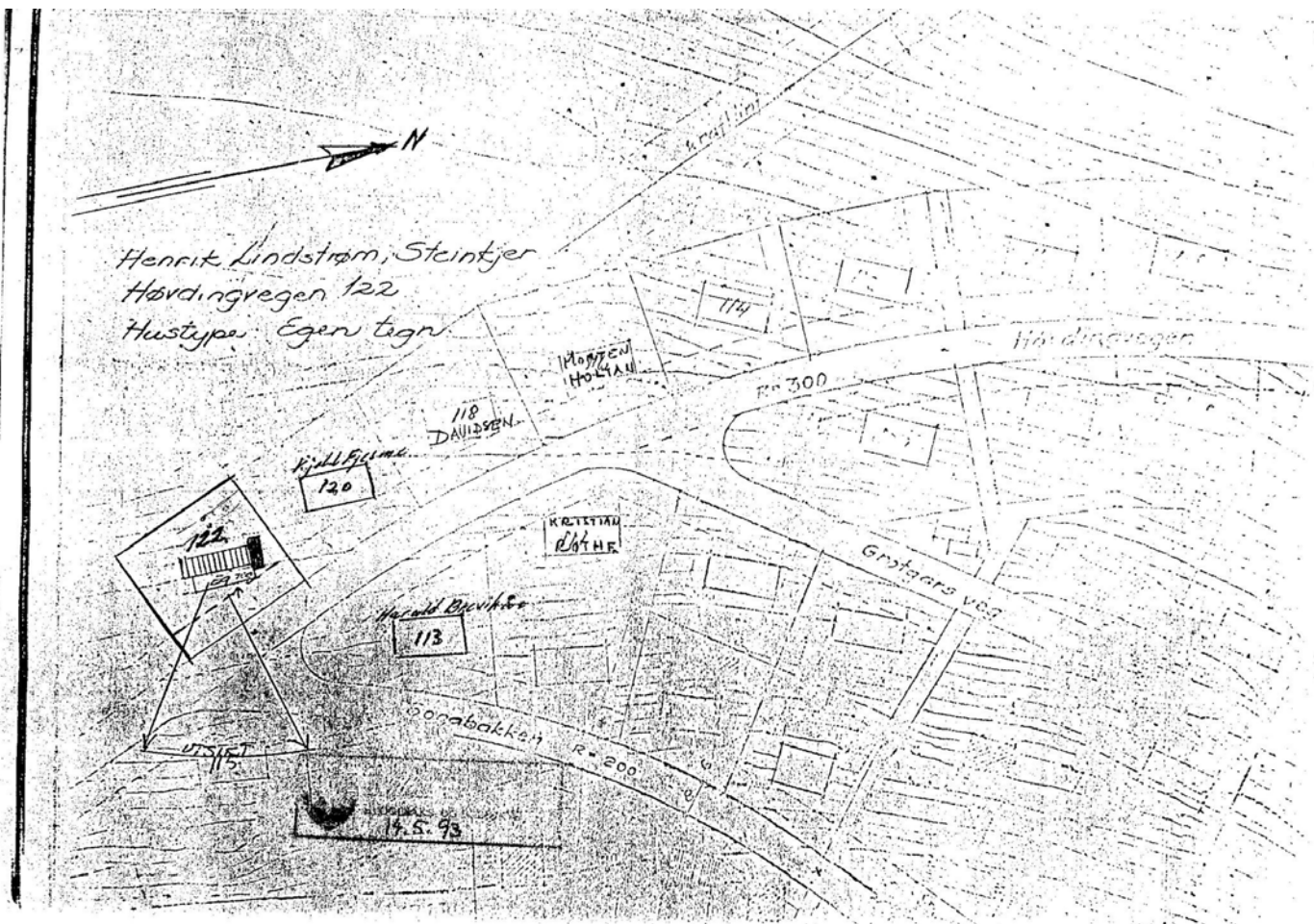
640-4

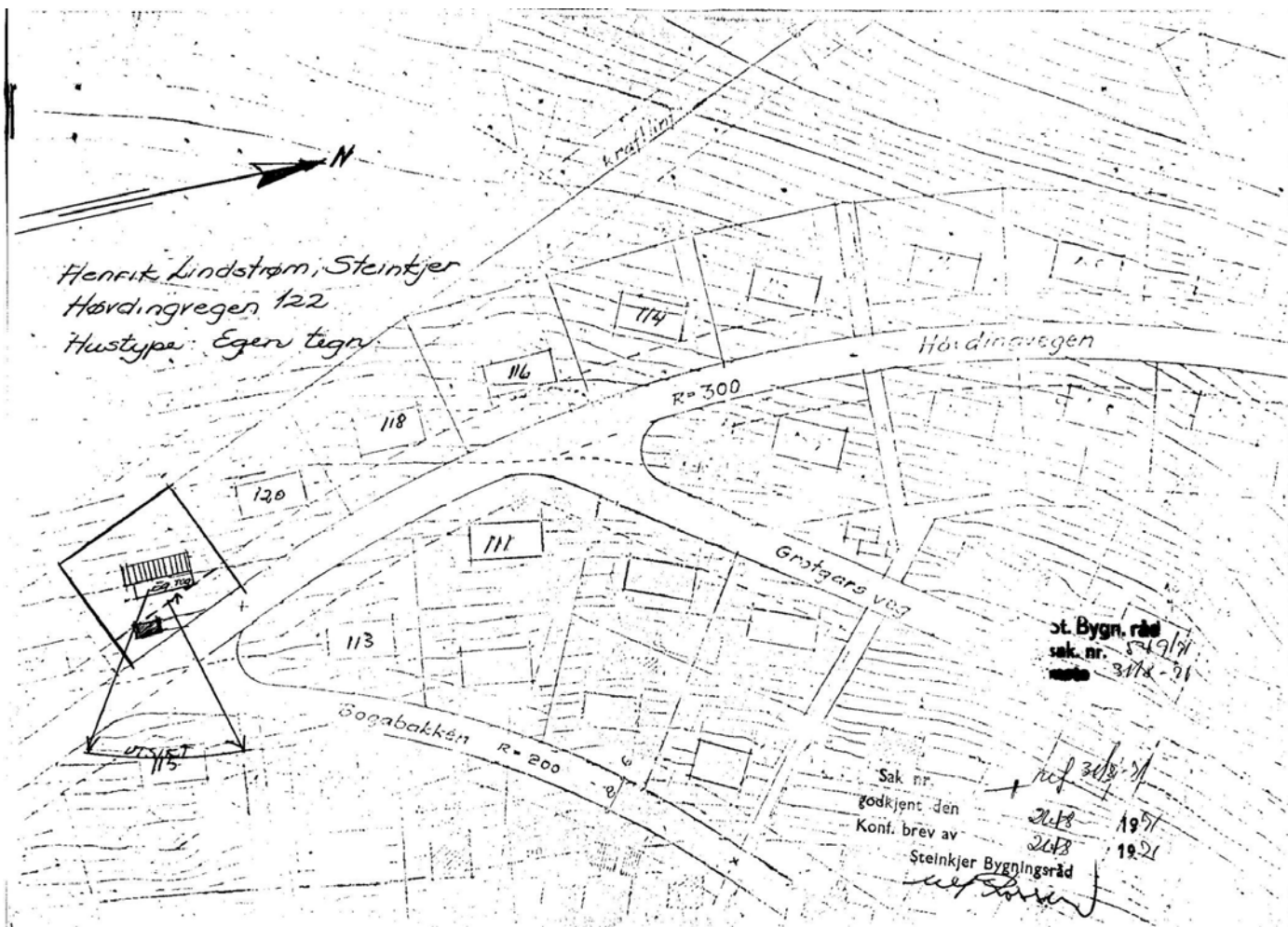
Ark. nr. 282/85
 Gitt den 22/4 1950
 (Kont. brev av 29/4 1950)
 Steinkjer Bygningråd
 med forsegling

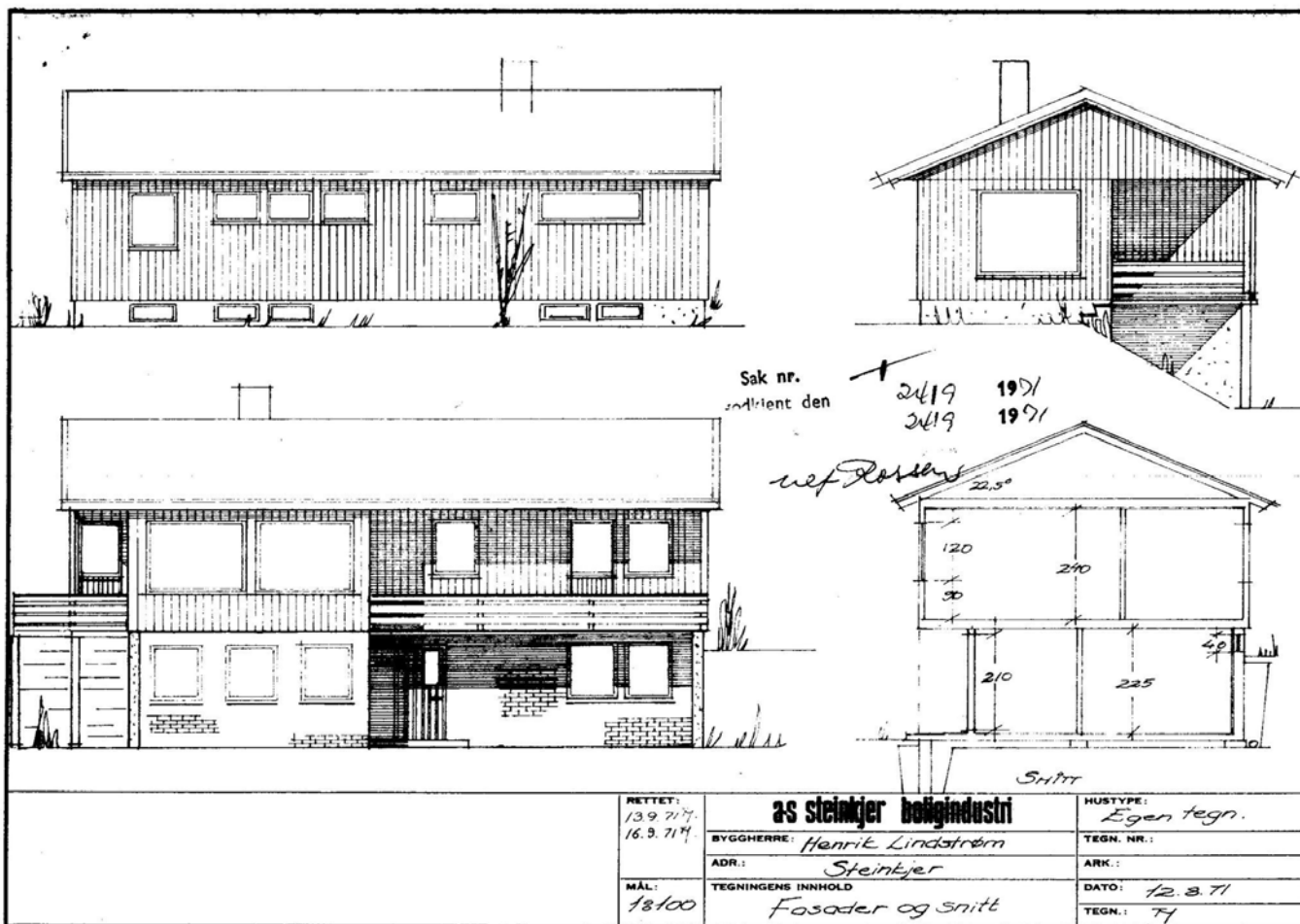


bygn. råd.
 ark. nr. 282/85
 dato 22/4.50

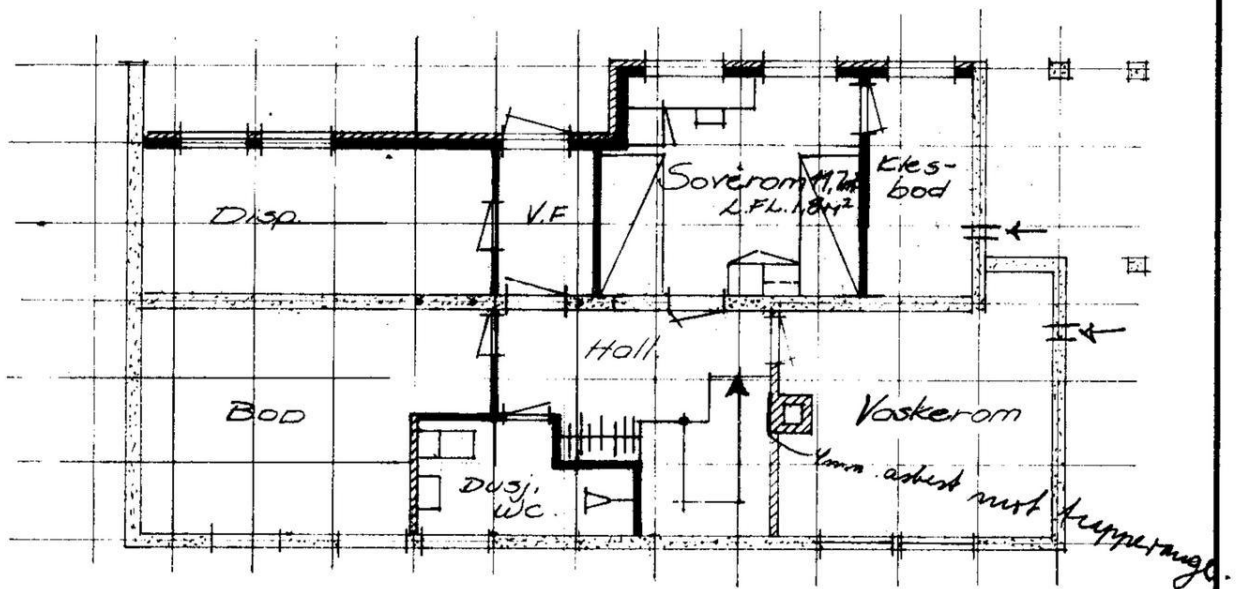
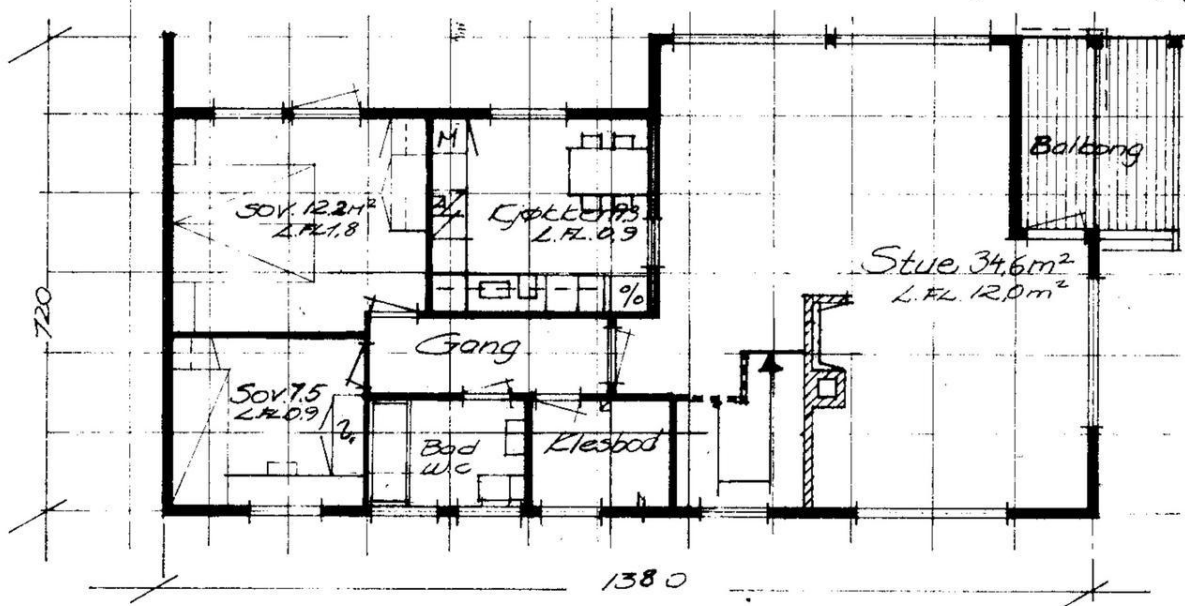
HØVDINGVEGEN 122 (LINDSTRØM)	1:1000	22.1.75
Garsje som tilbygg	1:100	
til våningshus	1:50	
Plan, snitt, situasjon		
INNTRONDELAGE YSKOLE		
TEKNISKE TEGNERE	639-3	







As Tørrkopi. 2000. A4. E9 gl. 4-70. Sentrum Trykkeri.



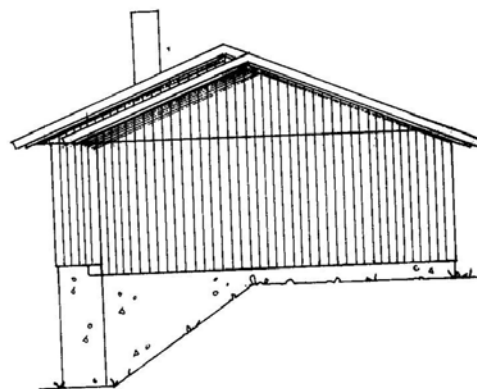
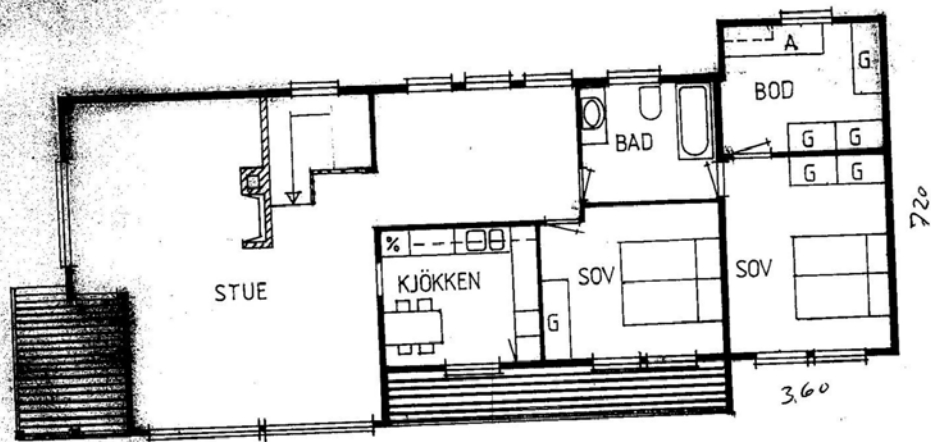
NETTO LEIEAREAL 99 m²

Sak nr.
godkjent den

24/9 1971
24/9 1971

utarbeidet av
mf Løkken

RETTEDET: 13.9.71 16.9.71 20.9.71	as steinkjer boligindustri	HUSTYPE: Egen tegn.
MÅL: 1:8100	BYGGHERRE: Henrik Lindstrøm	TEGN. NR.:
	ADR.: Steinkjer	ARK.:
	TEGNINGENS INNHOLD: Plan 1. etasje og sokkel	DATO: 12.8.71
		TEGN.: H




 STEINKJER KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 BYGGESAKS- OG BOLIGAVD.
 14.5.93

E 7

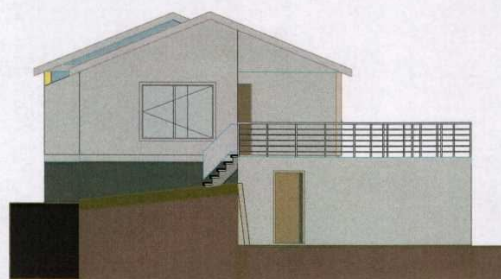
MOTTATT
18 APR 2012

Job Title		
Hevdingvegen 122		
Drawing Name		
Generic Perspective		
Drawing Status		
Arbeidstegning		
Drawn by	Date	
RG		
Checked by	Date	
Rune Gjermo		
Drawing Scale		
1:100		
Layout ID	Status	Revision
A.06		

Generic Perspective

1:100

E5



South Elevation

1:100



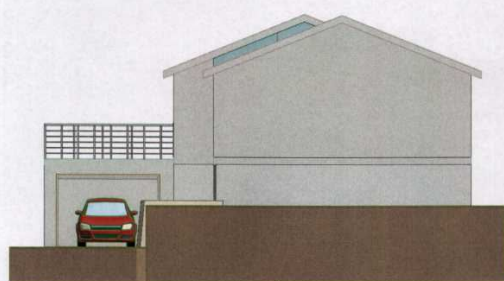
West Elevation

1:100

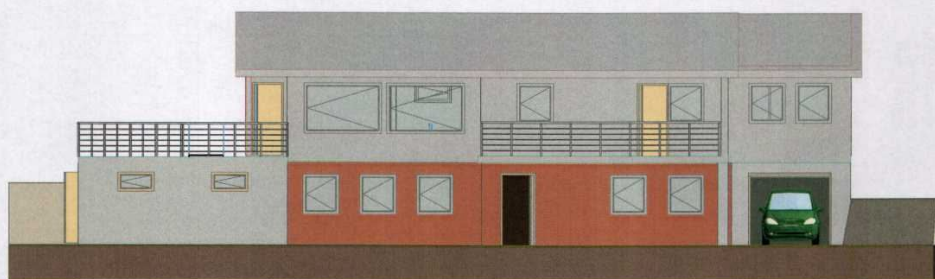
MOTTATT
1 8 APR 2012

Job Title		
Høvdingsvegen 122		
Drawing Name		
West Elevation, South Elevation		
Drawing Status		
Arbeidstegning		
Drawn by	Date	
RG		
Checked by	Date	
Rune Gjermø		
Drawing Scale		
1:100		
Layout ID	Status	Revision
A.02.2		

E6



North Elevation 1:100

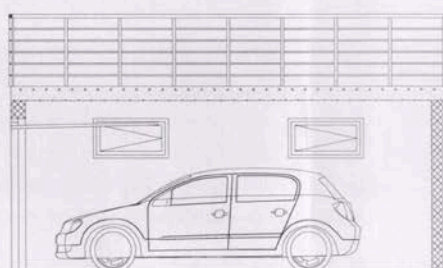


East Elevation 1:100

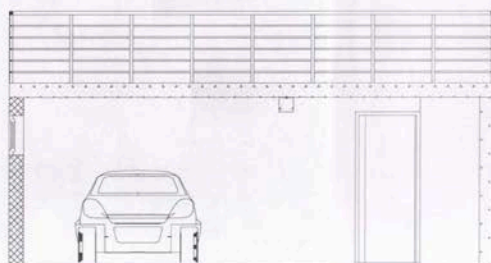
MOTTATT
1 8 APR 2012

Job Title		
Høvdingsvegen 122		
Drawing Name		
East Elevation, North Elevation		
Drawing Status		
Arbeidstegning		
Drawn by	Date	
RG		
Checked by	Date	
Rune Gjermo		
Drawing Scale		
1:100		
Layout ID	Status	Revision
A.02.1		

E4



S-03 Snitt A Garasje Snitt A-A 1:50

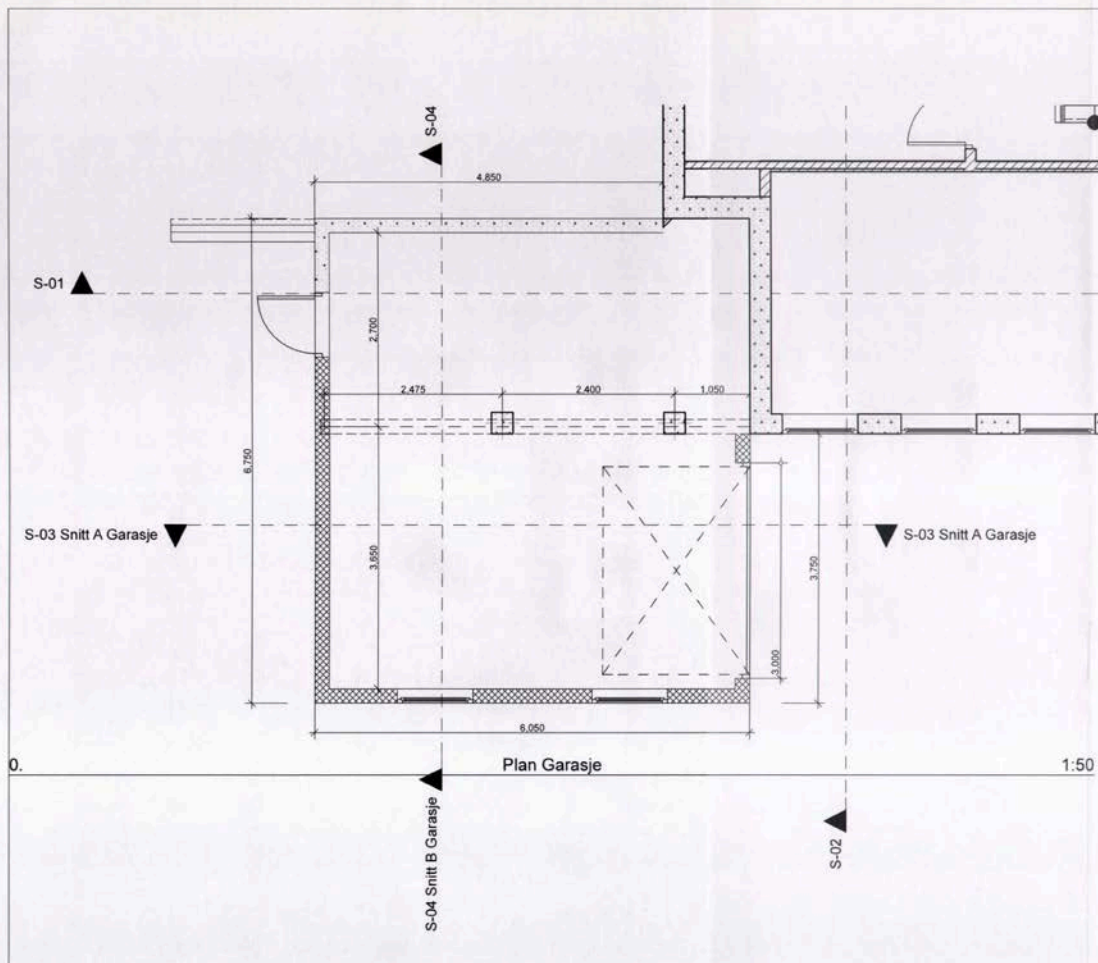


S-04 Snitt B Garasje Snitt B-B 1:50

MOTTATT
18 APR 2012

Job Title		
Hevdingvegen 122		
Drawing Name		
Snitt A-A, Snitt B-B		
Drawing Status		
Arbeidstegning		
Drawn by	Date	
RG		
Checked by	Date	
Rune Gjermo		
Drawing Scale		1:50
Layout ID	Status	Revision
A.08.1		

E3



MOTTATT
1 6 APR 2012

Job Title	Hovdingvegen 122		
Drawing Name	Plan Garasje		
Drawing Status	Arbeidstegning		
Drawn by	RG	Date	
Checked by	Rune Gjermø	Date	
Drawing Scale	1:50		
Layout ID	A.06	Status	Revision

6082/76.

BS/Tr.

Henrik Lindstrøm,
Høvdingvegen 122,
7700 Steinkjer.

Bygging av forstøtningsmur - Høvdingvegen 122.

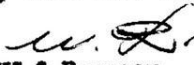
Deres søknad datert 31.8.76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 21. september 1976 (sak 729/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Søknaden om oppsetting av forstøtningsmur godkjennes. Foten av muren skal ligge i grenselinje."

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 28. september 1976.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbak
sekr.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Henrik Lindstrøm
Høvdingvegen 122
7700 STEINKJER

Vår ref.
9301509/L42/JTE

Reg.nr.
93007424

Dato
14.05.93

7882

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN HØVDINGVEGEN 122, GNR. 197, BNR. 238**

Det vises til melding vedrørende påbygg over garasje, for
soverom og bod, mottatt av byggesaks- og oppmålingsavdelingen
06.05.93.

Byggesaks- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det
arbeid som er meldt.

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

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller
nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse.
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe
slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 600,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrím Bremsset
Hallgrím Bremsset
bygnings- og oppmålingssjef

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

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

2942/72.

B/Tr.

Henrik Lindstrøm,
Høvdingvegen nr. 122,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest enebolig på Høvdingvegen nr. 122.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for enebolig på ovennevnte eiendom.

Følgende anmerktes:

Terrang mot bakken må nedplaneres slik at ikke overvann renner inn mot grunnmuren.

Tetning av vinduskarmer i sokkel mangler.

Noe pussarbeide i kjeller mangler.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelse .-

Steinkjer, den 23. mai 1972.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: A/S Steinkjer Boligindustri, her.

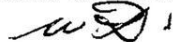
De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 26. august 1971.

Med hilsen



Ulf Rossen
bygn. sjef

Vedlegg.

Gjenpart sendt: A/S Steinkjer Boligindustri, her.

4416/71.

UR/Tr.

Henrik Lindstrøm,
Alfheimvegen nr. 21,
Steinkjer.

Fnebolig på Høvdingvegen nr. 122.

Byggemelding datert 16.8.71 er mottatt.

Hustegningene er spesielt utarbeidet av Boligindustrien . Det er ikke redegjort for garasjeplassering på situasjonsplanen.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget må av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Byggherren må forplikte seg til å ta del i kostnadene for et felles renseanlegg med et beløp tilsvarende en septiktank for fnebolig.
Erklæring om denne forpliktelse skal tinglyses som en heftelse på eiendommen.
2. M.h.t. garasje vises til bygningsrådets vedtak i sak 515/71, som vedlegges i kopi. Plassering er antydnet på situasjonsplanen .
Byggemelding for garasje må fremmes særskilt.
3. Bakre grunnmur må armeres under vinduer .
Vegg mellom dusj og w.c. må mures a.h.t. avstivning. En vil anbefale 10 cm. treullplateisolasjon.
4. Avtrekkslyrer bør mest mulig samles over tak.

Merknad: Trapp mellom 1. etasje og sokkel virker noe smal.

Saken refereres i bygningsråd 31. august .-

St. Bygn. råd
sak. nr. 549/71
nr. 31/8-71

2462/75.

Tr.

Henrik Lindstrøm,
Høvdingvegen nr. 122,
Steinkjer.

Bygging av garasje - Høvdingvegen nr.122.

Deres byggemelding datert 15.4.75 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 22. april 1975 (sak 282/75), hvor slikt vedtak ble fattet:

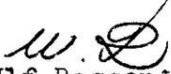
"Byggemeldingen godkjennes på disse vilkår:

1. Erklæring fra nabo må tinglyses før byggestart.
2. Gelender må utføres og males som gelender på bolig. "

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 29. april 1975.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Rune Gjermo
Høvdingvegen 122

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2012/2216-12110/2012/PCBE

Arkiv:
197/238/L42

Deres ref.:

Dato:
03.04.2012

Tillatelse til oppføring av garasje med takterrasse

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 197/238	Adresse: Høvdingvegen 122, 7725 STEINKJER
Tiltakshaver/ansvarlig søker: Rune Gjermo	
Tiltakets art: Oppføring av garasje med takterrasse	Bruksareal i m2: 37m²

Det vises til søknad registrert mottatt her 18. april 2012. Siste dokument i saken, samtykke fra nabo(Steinkjer kommune), innhentet 3. mai 2012.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av garasje med takterrasse på eiendommen Høvdingvegen 122, gbnr. 197/238

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr: 1430,-

Saksopplysninger:

Tiltak:

Det søkes om oppføring av garasje med takterrasse i tilknytning til bolig på eiendommen Høvdingvegen 122, gbnr. 197/238. Garasjen oppføres i boligens sørøstlige hjørne og har ytre mål ca. 6m x 6,8m, bruksareal BRA = 37m². Minste avstand til naboeiendom(Steinkjer kommune) er ca. 2,5m. Minste avstand til vegmidte av Høvdingvegen er ca. 9m. Eiendommens utnyttelsesgrad BRA% er ca. 32%.

Planstatus: Gjeldene plan for omsøkte tiltak er kommunedelplan sentrum

Planformål: Boligområde

Høringsinstanser:

Steinkjer kommune v/vegmyndigheten forelagt saken 3. mai 2012 – ingen merknader

Steinkjer kommune v/eiendomsenheten forelagt saken 3. mai 2012 – ingen merknader

Tegningsliste:

Situasjonskart, mottatt 18. april 2012

Plantegning, mottatt 18. april 2012

Snittegning, mottatt 18. april 2012

Fasadetegninger, mottatt 18. april 2012

Perpektivtegning, mottatt 18. april 2012

Fasadetegning dagens situasjon, mottatt 18. april 2012

Plantegning dagens situasjon, mottatt 18. april 2012

Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 14.12.2011.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Minste avstand til naboeiendom er ca. 2,5m. Det er innhentet samtykke fra berørt nabo, Steinkjer Kommune v/eiendomsenheten.

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2012: Pkt. 8, særskilte tiltak; Gebyr: Kr. 1430,-

Det er gjort en rimelighetsvurdering av gebyrets størrelse opp i mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsforbruk anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

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

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

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstillelse av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen – evt. klage sendes via kommunen.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Pål Christian Berg
byggesaksbehandler



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 238

Adresse: Høvdingvegen 122

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 389,44	Basert på siste års forbruk	114 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 280,92	Basert på siste års forbruk	114 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00	2 boenheter	
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	12 145,36		
25% mva.	Kr.	3 036,34		
SUM inkl. mva.		15 181,70		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 021,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	22 202,70		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 4077 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 47 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 19.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8568199
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 238
Adresse: Høvdingvegen 122, 7725 Steinkjer

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 09.09.24 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F220 i sokkelen og murt peis på stua i 1.etg.
Siste tilsyn: 18.06.25 Neste tilsyn: 2030

Det finnes en skorstein til, som ikke kan tas i bruk før den er kontrollert av brannvesenet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Avvik som er registrert:

1. Ildsted - Murt peis - Stue 1 etasje. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Det mangler ubrennbar plate på gulv foran åpen peis i 1.etasje. En åpen peis har krav til at brennbart gulv skal dekkles med plate av ubrennbart materiale. Platen skal dekke gulvet minst 30 cm fra peisbunnens forkant og minst 80 cm fra ildrommets indre hjørne eller kant. Er peisbunnen over 47 cm fra gulv må platen forlenges utover lik høyde over 47cm.

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

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

Vennlig hilsen
Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ACO5322
Matrikkel: 5006-197/238/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Rune Gjermo, Sissel Gjermo



Adresse:
Høvdingvegen 122,
7725 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 51 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering S3 bedriftsintern IM - - 11.05.2017 1	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-05-19
NELFO Samsvarserklæring IM - - 11.05.2017 10:37:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-05-19
NELFO Sluttkontroll R1 IM - - 11.05.2017 10:41:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-05-19
Dokumentasjon av måleresultater 9 kurser - Varmepumpekurs -	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-25
Innedel Oppe	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-25
Utedel	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-25
Innedel Nede	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-25
Luft-luft varmepumpeanlegg MIBA - - 25.10.2019 14:41:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-25
Montasjeanvisning_ECOLITE	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Dokumentasjon av måleresultater 9 kurser - Elbillader kurs -	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser IM - - 10.10.2019 14:06:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Dokumentasjon av måleresultater 22 kurser - - 10.10.2019 14	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Gammel skap	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Gammelskap innmat	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Gammelskap kursfortegnelse	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28



Boligmappa

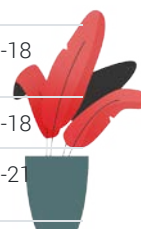
Post og besøk:

Postboks 2023 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Måler gammelskap før demontering	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Nyskap	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Nydskap innmat	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Nyskap brukerveiledninger	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
Nyskap måler montert og plombert av nte	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt IM - - 24.10.2019 14:04:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt IM - - 30.10.2019 12:56:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-30
Dokumentasjon av måleresultater 9 kurser - - 30.10.2019 12:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-30
NELFO Samsvarserklæring IM - - 30.10.2019 13:06:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-10-30
Dokumentasjon av måleresultater 22 kurser - - 21.04.2020 11	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-05-20
NELFO Risikovurdering R1 - - 21.04.2020 11:10:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-05-20
NELFO Sluttkontroll R1 - - 21.04.2020 11:12:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-05-20
NELFO Samsvarserklæring - - 21.04.2020 11:14:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-05-20
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser IM - - 05.05.2020 10:07:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-05-20
Endringsmelding - Bryter stue - 12.03.2021 08:09:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
Endringsmelding - Bytte av lampe bad hovedetasje - 12.03.2021	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
Endringsmelding - Stikk m kanal bad hovedetasje - 12.03.2021	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
NELFO Sjekkliste smittevern - - 12.03.2021 08:12:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
NELFO Risikovurdering R1 - Renovering bad sokkel - 12.03.2021	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
Varmer Nexans med brukerveiledning - - 16.03.2021 10:17:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
Dokumentasjon av måleresultater 22 kurser - - 07.05.2021 14	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser IM - - 07.05.2021 14:41:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
Endringsliste Rune Gjermo	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-18
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser IM - - 18.05.2021 07:41:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-21



Dokumentasjon av måleresultater 22 kurser - - 21.05.2021 11	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-21
NELFO Sjekkliste smittevern - - 21.05.2021 11:27:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-21
NELFO Rapport fra risiko. og slutt - - 21.05.2021 11:27:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-21



Roligmappa

Post og Besøk

Postboks 2923 Solli
Dronning Eleonora
0230 Oslo

Kontakt

Telefon: 919 18 400
kundeservice@roligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring - - 21.05.2021 12:08:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-05-21
NELFO Sluttkontroll R1 - - 21.06.2021 10:35:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-06-21
NELFO Rapport fra risiko. og slutt - - 23.05.2022 14:00:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-06-29
NELFO Samsvarserklæring - - 27.06.2022 10:56:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-06-29
NELFO Rapport fra risiko. og slutt - - 05.10.2022 09:35:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-10-05
NELFO Samsvarserklæring - - 05.10.2022 10:12:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-10-05
Service varmepumpe 2024 Hytta.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-10-29
Service varmepumpe 2024 hjemme.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-10-29
FDV	VB ASP RØRSERVICE AS	Rørlegger	2021-08-23

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 7 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



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

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	238	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høvdingvegen 122, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

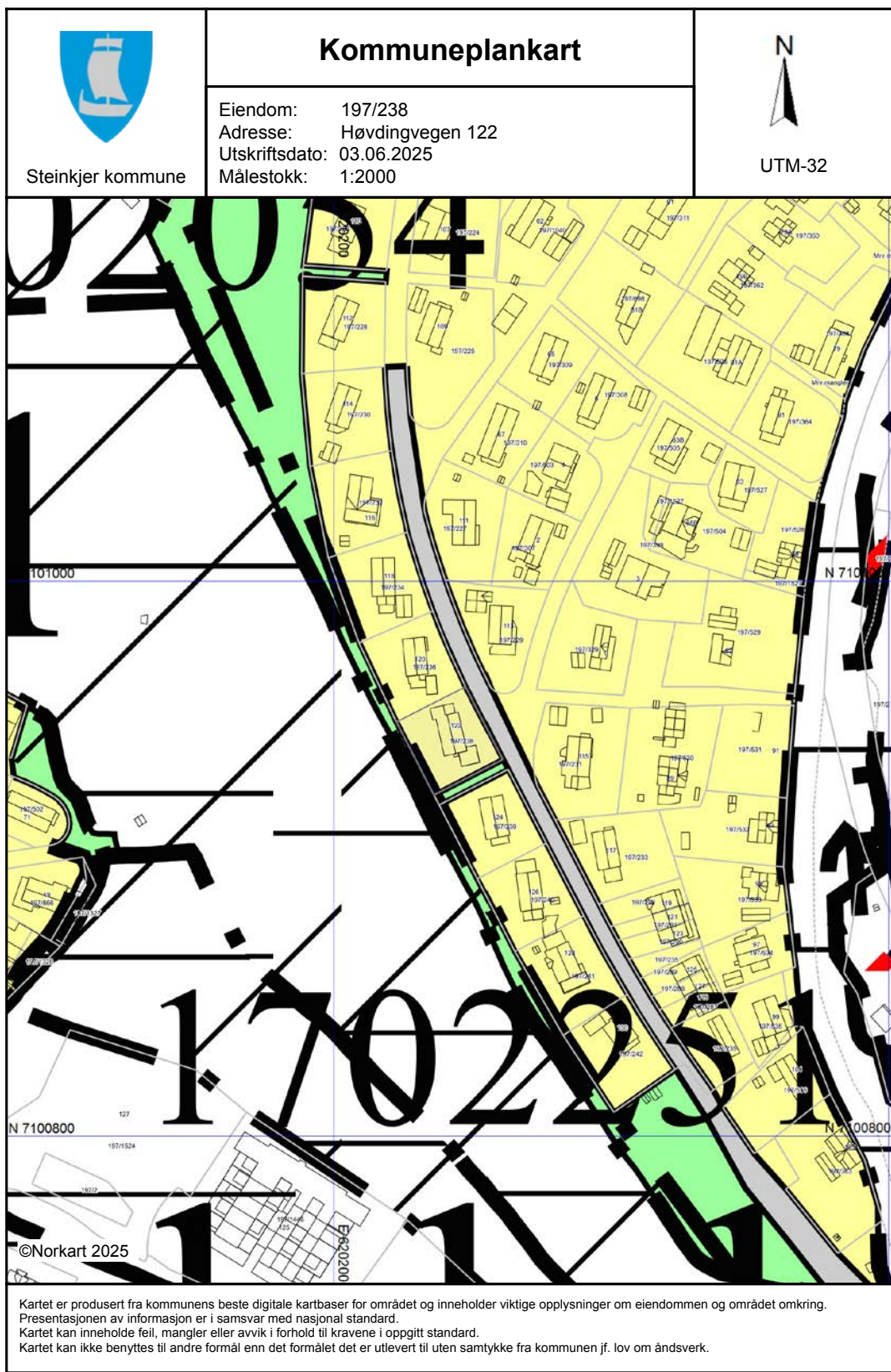
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 828 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Høvdingvegen 122
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre