



aktiv.

Løhaugvegen 15, 7712 STEINKJER

**Lø - Praktisk bolig med alt på en flate. Garasje og carport. Pent opparbeidet hage 4 soverom og 2 bad**



Eiendomsmegler

**Tomas Høin**

**Mobil** 481 45 822

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

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 89 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 579 850,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 671,-  
**Selger:** Hilde Kristin Aalberg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 147/175 kvm  
**Tomtstr.:** 812.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 230  
**Oppdragsnr.:** 1708250253

# LØ - Praktisk bolig med alt på en flate. Garasje & carport. Pent opparbeidet hage 4 soverom og 2 bad

Meget attraktiv beliggenhet i blingate  
Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, friarealer, turområder m.m.

Praktisk bolig med alt på en flate  
Gjennomgående god standard  
Garasje og carport

Velkommen på visning



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Plantegning .....          | 32  |
| Tilstandsrapport .....     | 35  |
| Egenerklæring .....        | 64  |
| Energiattest .....         | 69  |
| Boligmappa .....           | 75  |
| Kommunaleavgifter .....    | 76  |
| Kommunal tilknytning ..... | 77  |
| El-rapport Tensio.....     | 78  |
| Festeinfo.....             | 79  |
| Matrikkelrapport .....     | 81  |
| Byggemeld/tillatelse.....  | 84  |
| Bygningsskisser .....      | 87  |
| Planopplyaninger .....     | 103 |
| Kart .....                 | 104 |
| Tinglyst erklæring .....   | 107 |
| Nabolagsprofil.....        | 111 |
| Budskjema .....            | 119 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 175 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 147 m<sup>2</sup> Entré, bod, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, gang 2, stue, kjøkken, vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Garasje, bod (isolert og innlagt strøm)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Godkjente tegninger stemplet 24.01.1990.

Areal for carport på ca 22 m<sup>2</sup> er ikke medtatt i TBA.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Eier opplyser at det foreligger byggetillatelse, ikke fremvist til undertegnede.



Tilbygd bod mot sør på ca 6 m<sup>2</sup> er medtatt som BRA-e. Mellom garasje og bolig er det oppført en carport, dette er åpent areal og er ikke medtatt i arealsammenstillingen.

**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

812.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flatt tomt, belegningsstein på gårdsplass, opparbeidet hage som er rikelig beplantet.

Grunneier/bortfester: Eystein Utheim

Årlig festeavgift: 4671,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2031

Festekontrakten utløper: 2070

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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.

**Årlig festeavgift**

Kr 4 671

**Regulering av festeavgift**

KPI

**Festekontrakt datert**

17.11.1972.

**Beliggenhet**

Løhaugvegen 15 ligger i det attraktive nabolaget Lø/Figga, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin koselige atmosfære med gode naboer, skoler og barnehager i nærheten. Det er kort vei til butikker og bensinstasjon, og området har et koselig fellesareal hvor både barn og voksne kan møtes og nyte tiden sammen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Lø kun 3 minutters gange unna, hvor linje 733 går. Steinkjer stasjon ligger 5 minutter unna med bil, og tilbyr linjene F7 og R70. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn 1 time og 11 minutter unna, mens Trondheim Værnes ligger 1 time og 19 minutter unna.

Nabolaget har et godt utvalg av skoler, med Lø skole kun 6 minutters gange unna, og Steinkjer skole og Steinkjer ungdomsskole innen 8 minutters kjøring. Det er også flere barnehager i nærheten, inkludert Lø barnehage som ligger 10 minutters gange fra eiendommen.

For dagligvarehandel er Rema 1000 Sørsia kun 5 minutter unna med bil, og Kiwi Sannan ligger 23 minutter unna. AMFI Steinkjer, et kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker og tjenester, er også lett tilgjengelig, kun 5 minutter unna med bil.

Området er vurdert som veldig trygt med lite støynivå og trafikk, og det er nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter. Dette gjør Løhaugvegen 15 til et ideelt sted for de som ønsker en rolig og familievennlig beliggenhet med enkel tilgang til fasiliteter og transport.

### **Bygningssakkyndig**

Kjetil Troset

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er på ett plan med krypkjeller under hele boligen og ble oppført i 1973. En tidligere carport mot nord ble ombygd og innredet til rom med varig opphold i 1990. En carport mellom bolig og garasje ble oppført i 2019, og garasjen ble samtidig tilbygd med et innredet rom. Grunn og fundamenter for terrassen mot sør er fundamentert på støpte pilarer. Trappen ved hovedinngangen er fundamentert mot belegningsstein. Grunnmuren består av stripefundamenter i betong under grunnmur, med grunnmurer av betong. En del har treullsementplater på innside. Tilbygget mot nord er i lettklinker. Ny drenering rundt boligen ble lagt i 2012. Eier opplyser at det samtidig ble montert ny grunnmursplast rundt hele boligen. Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeåret, med stående bordkledning og liggende kledning i gavlspisser. Bordkledning under vinduer ble skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer i 2019.

Takkonstruksjonen er tekket med pappshingel. Kaldloftet er isolert med 30 cm mineralull mot underliggende etasje, og har W-takstoler og taktro av bord.

Kaldtakskonstruksjonen over fløyen mot nord er uten tilkomst. Eier opplyser at også denne delen av kaldloftet er etterisolert og har totalt 30 cm isolasjon mot underliggende etasje. Renner og nedløp er i metall, og nedløp er ført kontrollert til rør i grunnen. Etasjeskillerne består av trebjelkelag mot krypkjeller. Vinduer er malte med 2-lags pressglass stemplet 1019. Ett vindu fra byggeåret finnes i krypkjeller. Ytterdøren

ble skiftet i 2015, og balkongdøren i 2019. Begge dørene er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har 2-lags glass. Glass i balkongdøren er stemplet 2012, men eier opplyser at den ble montert i 2019. Terrassen mot sør er fundamentert på støpte pilarer. Trappen ved hovedinngangen er fundamentert mot belegningsstein. Begge er utført med impregnerte materialer og spile rekkverk. Garasjen har støpt gulv på grunn og oppmurt sokkel for yttervegger av bindingsverk. Den har stående utvendig kledning og liggende i gavlspisser. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler, med taktro av bord teknet med pappshingel. Garasjen har leddheiseport i metall og fjernstyrt portåpner, samt enkel el-installasjon. Garasjen ble tilbygd mot sør med et innredet rom med laminatgulv, panel på vegger og himling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Pipebeslag er lagt oppå papptekking og fastgjort med skruer gjennom taktekkingen, skadeutsatt med tanke på lekkasjer.

Behov for rensking av takrenner.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting av kledning er noe redusert da det er benyttet muse klosser av bord.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i taktro og takstoler ved gjennomføring pipe, i tillegg er det etablert en form for renne for å kunne samle vann ved pipe. Under besiktigelsen var det tidvis mye regn, ingen tegn til lekkasjer under besiktigelsen. Piggmålinger på besiktigelsen viser tørt trevirke. Noe misfarging i himling på stue ved pipe gjennomføring. Sammenklemte luftekassetter ved raft reduserer utlufting av kaldloft, dette kan føre til kondens, ingen tegn til dette på besiktigelsen.

- Utvendig > Vinduer - 2

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

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

Eldre vindu som bærer preg av alder og slitasje.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 90 og 94 cm.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Innvendig > Radon

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

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Badet har meget begrenset fall på gulv mot sluk.

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

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

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

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

- Våtrom - Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Etasje - Bad 2 - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Våtrom - Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Lite skallsår i servanttopp.

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Liten sprekke i belegget under innredning ved kjøkken. Det er ikke kjent om belegget er lagt under innredning. Belegget er ført opp mot sokkel i dette området.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Krakerert maling og antydning til svelling rundt den ene avtrekksventilen.

- Tekniske installasjoner - Kjølerom - Teknisk anlegg

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Selger opplyser at rommet i hele hennes eiertid har blitt benyttet til bodareal

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Kun mot øst er det stedvis i små områder synlig grunnmursplast, synlige deler mangler klemlist i topp. Store deler av grunnmursplasten ligger under terreng, det er ikke kjent om det er klemlist i topp i disse områdene.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis noe mose og dårlig limt pappshingel. To lag pappshingel medfører at ved omteking må disse lagene fjernes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT - Innvendig > Krypkjeller - 2



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: NTE,

Beskrivelse: Tilkobling strøm

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

Ja

Beskrivelse: Forskriftsmessig utført, på dugnad, bilder i tilstandsrapporten. Kvitteringer på materiale kan framvises ved ønske

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

Ja

Beskrivelse: Da vi kjøpte huset i 2011, fulgte det med en 2,5 års lang runde i rettsapparatet, fordi vi fant fukt i krypkjeller. Denne ble utbedret i 2012, både utvendig og innvendig. I tilstandsrapporten har den fått TG 1, og ved fuktmåling foretatt denne uka, var det ingen fuktutdlag i treverket der. Vi brukte andlagsvis 400.000kr på utbedringer, og har nok en krypkjeller få i Norge har. Det er fuktmerker på murvegg noen steder der, fra tida før utbedringene vi utførte, da vi tok over. Ny drenering og grunnmursplast ble lagt utvendig samtidig. Ingen fukt mål nå.

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

Ja

Beskrivelse: Da vi kjøpte huset i 2011, og vi nettopp hadde avsluttet rettsak, oppdaget vi utettheter ved pipa. Det ble umiddelbart reparert og ny pipehatt ble montert. Se forøvrig tilstandsrapporten. Ingen fuktutslag ved målinger der heller, men merker etter tidl.lekkasjer,på treverk og mur v pipe.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: NYE, Steinkjer Maskin

Beskrivelse: Montering av varmpumpe, 2012, kjøpt hos NTE, mobtert av de også.

Oljetank gravd opp og fjernet av Steinkjer Maskin 2012

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll for 2år siden, da var det kun små bemerkninger, som nytt deksel på el-uttak, og noe jeg ikke husker nå. Ble godtkjent da. Ny kontroll, førstkommende tirsdag.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt inng parti og veranda. Se tilstandsrapport.

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)?

Ja

Beskrivelse: Bygslet tomt

Kommentar fra selger: Jeg viser til tilstandsrapporten som er utarbeidet denne uka, mtp årstallene jeg referere til, for verifisering av disse, da jeg ikke har tilgang til disse nå. I tilfelle jeg skulle ha tatt feil av noen årstall, som jeg har oppgitt her.

### **Innhold**

BRA-i 147 kvm: Entré, bod, kjølerom, stue, kjøkken, vaskerom, 2 ganger, 2 bad og 4 soverom

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 28 kvm: Garasje og bod

### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med skrog av varierende alder og folierte fronter. Innredningen er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, og det er avsatt plass og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over platetopp med kjøkkenventilator som har avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:

Badet ble renoverert i 2015 og har påstøp på trebjelkelag med gulvvarme. Rommet er innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning. Sluk er plassert under badekaret, og frontdekselet på badekaret er skrudd fast.

Vaskerom:

Vaskerommet har malte plater på vegger og i himling. Rommet er innredet med innredning på to vegger, oppvaskkum og utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin

og tørketrommel. Det er naturlig avtrekk med ventil i himling. Sluk er plassert under vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte plater, malt panel, tapet og strie.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Hovedinntak i plast. Innvendige vannledninger er i kobber, med noe pex registrert i krypkjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventilator på kjøkken, og naturlig avtrekk med ventil i himling på vaskerom.

- Varmtvannstank: En 194 liters varmtvannsbereder fra 2013 er plassert på badet.

### **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**

2022:

- Eier opplyser at ny himling, ny mekanisk avtrekk og ny luftehatt ble montert i 2022.

2019:

- Skiftet alle vinduer i 1. etasje i 2019.
- ny balkongdør i 2019.

2015:

- Renoverte et bad i 2015.
- Ny ytterdør i 2015

2013:

- 194 liters varmtvannsbereder fra 2013 er plassert på bad mot nord.

2012:

- Monterte luft til luft varmepumpe i 2012.

2011:

• Kjøkkeninnredning med skrog av varierende alder, fronter ble foliert av kjøkkenfornyeren i 2011.

### **Parkering**

I garasje, carport og på egen gårdsplass

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

5472464

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

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

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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 17 514

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløp: kr 13133,07

Renovasjonsavgift: kr 4381,25

Eiendomsskatt: kr 6287,00

Totalt: kr 23801,32

**Eiendomsskatt**

Kr 6 287

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 713 212

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 852 847

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 230 i Steinkjer kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Feierapport ikke mottatt enda, så tar forbehold om evnt feil og mangler den viser, og at dette er kjøpers risiko og ansvar. Legges inn i salgsoppgaven så fort vi mottar den

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/96/230:

17.11.1972 - Dokumentnr: 5966 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 346

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

16.09.2025 - Dokumentnr: 1098516 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

17.11.1972 - Dokumentnr: 5966 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 346  
MED FLERE BESTEMMELSER  
PRIORITETSBEST.  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.11.1972 - Dokumentnr: 5967 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

17.11.1972 - Dokumentnr: 5965 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:96 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 33234 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:230

01.01.2020 - Dokumentnr: 594494 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:230

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "oppføring av carport/takoverbygg og utvendig bod" på Løhaugvegen 15, datert 14.06.2019.

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse



Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 813 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

#### **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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

1 250 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

89 850 (Omkostninger totalt)

105 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 579 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 550 (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 89 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 500 Utlegg fotograf  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 94 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

26.09.2025





























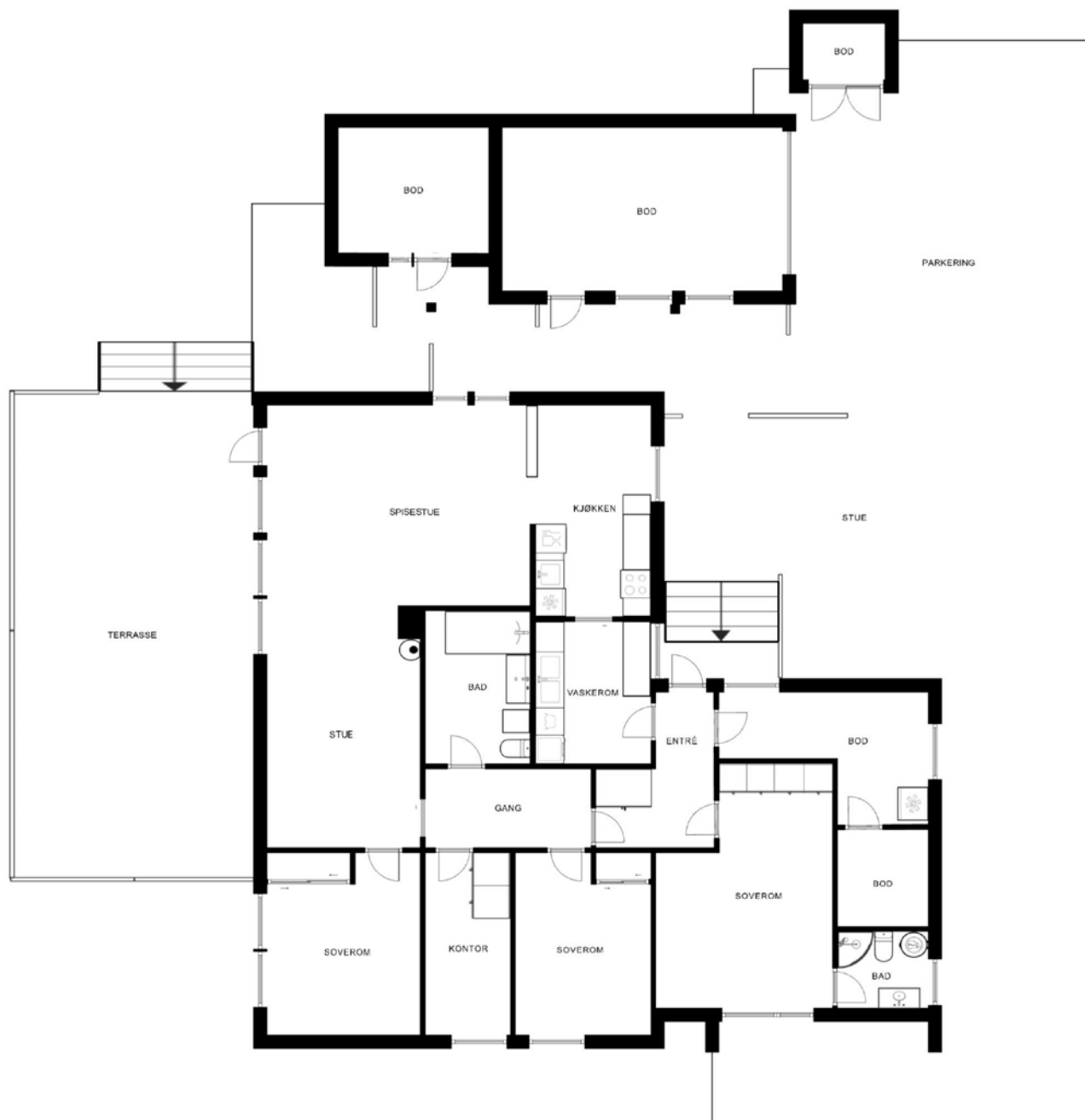








# Plantegning



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



# Tilstandsrapport



Enebolig



Løhaugvegen 15, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 18528-1096

Referansenummer: PJ1403

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: 52506911



Norconsult 

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på et plan med krypkjeller under hele boligen. Boligen er oppført i 1973, tidligere carport mot nord ble ombygd og innredet til rom med varig opphold i 1990. Carport mellom bolig og garasje ble oppført i 2019, garasje ble samtidig tilbygd med et innredet rom.

Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2011 og har av større ting utført følgende oppgraderinger etter overtakelse.'

- Skiftet alle vinduer i 1. etasje i 2019.
- Renoverte et bad i 2015.
- La ny drenering i 2012.
- Skiftet takrenner og nedløpsrør på boligen i 2019.
- Ny trapp ved hovedinngang og ny terrasse i 2020.
- Ny ytterdør i 2015 ny balkongdør i 2019.
- Fjernet utvendig nedgravd oljetank i 2012
- Monterte luft til luft varmepumpe i 2012.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.

Renner og nedløp i metall. Nedløp ført kontrollert til rør i grunnen. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, stående bordkledning, liggende kledning i gavlisser.

Bordkledning under vinduer ble skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer i 2019.

Kaldloft isolert med 30 cm minerall mot underliggende etasje. W-takstoler og taktro av bord.

Malte vinduer med 2-lags pressglass stemplet 1019.

Et vindu fra byggeåret i krypkjeller. Dette vinduet er preget av slitasje og gis tilstandsgrad 2.

Ytterdør ble skiftet i 2015, balkongdør i 2019. Begge dører er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har 2-lags glass. Glass i balkongdør er stemplet 2012 men eier opplyser at den ble montert i 2019.

Terrasse mot sør fundamentert på støpte pilarer. Trapp ved hovedinngang er fundamentert mot belegningsstein. Begge med impregnerte materialer og spile rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt panel, tapet og strie. Himling med malte plater.

Trebjelkelag mot krypkjeller.

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

Elementpipe fra byggeåret, pusset og malt i 1. etasje. Sotluke er plassert i krypkjeller.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Hovedsakelig heltre furu fyllingsdører, enkelte lakkert og enkelte malt. Tre nyere formpresset speildører, to dører med glass og en skyvedør i pocket karm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Renovert ved egeninnsats. Kun kvitteringer fra rørlegger og elektriker.

Baderomplater på vegger, folierte plater i himling.

Badet ble renovert i 2015, påstøp på trebjelkelag med gulvvarme.

Innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning.

Sluk er plassert under badekar og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Front deksel på badekar er skrudd fast.

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Mekanisk avtrekksvifte.

Hulltaking foretatt på stue mot bad.

#### Bad 2

Byggeforskrift før 1997, ingen dokumentasjon.

Flis på vegger plater i himling.

Flis på vegg er satt helt ned mot gulv, det er ikke kjent om belegget er ført opp til tilstrekkelig høyde bak vegg flis.

Plastsluk under dusjkabinett, vinylbelegg med synlig klem.

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksvifte.

Piggmåling viser verdier som betraktes som tørt.

#### Vaskerom

Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger på vaskerom.

Malte plater på vegger og i himling.

Det bemerkes at fallforhold ikke er målt fra topp sluk da denne er tildekket av vaskemaskin, måling ble foretatt fra topp golv ved front vaskemaskin.

Sluk er plassert under vaskemaskin og var ikke gjort tilgjengelig på besiktigelsen. Ikke mulig å inspisere utover å få bekreftet at det er en sluk der.

Innredning på to vegger, oppvaskumme og utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Ingen unormale registreringer, piggmåling viser tørt trevirke.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av varierende alder, fronter ble foliert av kjøkkenfornyeren i 2011. Avsatt plass og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk over platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Plassbygd kjølerom som ikke er i bruk for tiltenkt formål, rommet benyttes som bod.

Rommet er brukt som bod i flere år og er tilstandsvurdert som bod.

Rommet var fylt med innbo og løsøre i forkant av fotografering, umulig å inspisere på en forsvarlig måte.

Rommet anbefales kontrollert nærmere før idriftsetting som kjølerom.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedinntak i plast. Innvendige vannledninger i kobber, registrert noe pex i krypkjeller.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, mekanisk avtrekk på et bad.

Montert luft til luft varmepumpe i 2012.

194 liters varmtvannsbereder fra 2013 er plassert på bad mot nord.

Åpent forlagt EL- anlegg. Ikke jordet stikkontakter.

Registrert totalt fem røykvarslerer, brannteppe og to brannslukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ny drenering rundt boligen ble lagt i 2012.

## Beskrivelse av eiendommen

Stripecfundament av betong under grunnmur, grunnmurer av betong, del med treullsementplater på innside. Tilbygg mot nord i lettklinker.

Flat tomt.

I prospekt fra 2011 er det i selgers egenerklæring anført at vannledning ble byttet ca 1990. Det er ikke kjent om dette gjelder utvendig vannledning frem til kommunalt tilknytningspunkt. Dette kan trolig sjekkes nærmere med Steinkjer kommune.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger stemplet 24.01.1990.

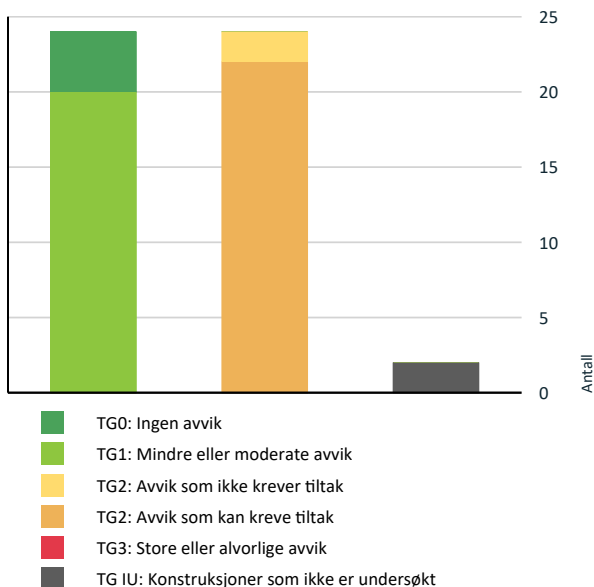
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier opplyser at det foreligger byggetillatelse, ikke fremvist til undertegnede.

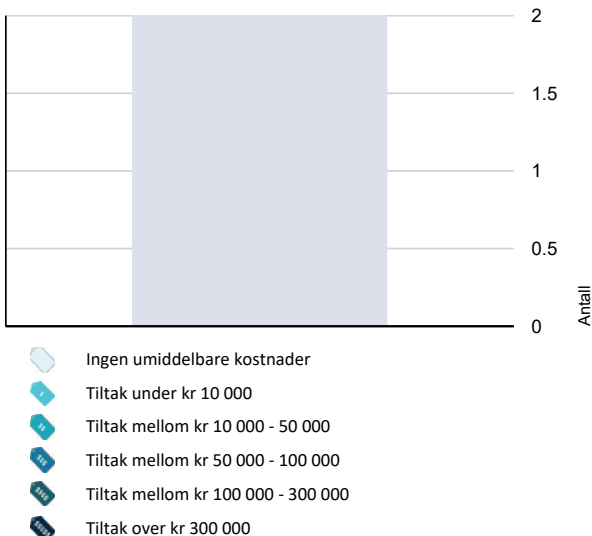
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjon over fløy mot nord har ingen tilkomst og er ikke inspisert. Tilkomst anbefales etablert for nærmere kontroll.



#### Innvendig > Kryp Kjeller - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag er lagt oppå papptekking og fastgjort med skruer gjennom taktekkingen, skadeutsatt med tanke på lekkasjer. Behov for rensking av takrenner.



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting av kledning er noe redusert da det er benyttet muse klosser av bord.



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i taktro og takstoler ved gjennomføring pipe, i tillegg er det etablert en form for renne for å kunne samle vann ved pipe. Under besiktigelsen var det tidvis mye regn, ingen tegn til lekkasjer under besiktigelsen. Piggmålinger på besiktigelsen viser tørt trevirke. Noe misfarging i himling på stue ved pipe gjennomføring. Sammenklemt luftkassetter ved raft reduserer utlufting av kaldloft, dette kan føre til kondens, ingen tegn til dette på besiktigelsen.



## Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vindu som bærer preg av alder og slitasje.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 90 og 94 cm.



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er ikke unormalt for boliger av denne alderen.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent forlagt EI- anlegg. Ikke jordet stikkontakter.



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kun mot øst er det stedvis i små områder synlig grunnmursplast, synlige deler mangler klemlist i topp. Store deler av grunnmursplasten ligger under terreng, det er ikke kjent om det er klemlist i topp i disse områdene.



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



## Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Det er ikke kjent om kjøleaggregat fungerer, dette ble ikke testet på besiktigelsen.



## Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Badet har meget begrenset fall på golv mot sluk.



## Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).



## Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



## Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

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

Sluk under dusjkabinett må rengjøres.



## Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har noe misfarging i terskel, døren bør strammes litt mot pakninger. Balkongdør henger noe på hengslene og har behov for justering.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.  
Lite skallsår i servanttopp.



## Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Liten sprekk i belegget under innredning ved kjøkken.  
Det er ikke kjent om belegg er lagt under innredning.  
Belegg er ført opp mot sokkel i dette området.



## Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin må trekkes frem for rengjøring av sluk.



## Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Krakelert maling og antydning til svelling rundt den ene avtrekksventilen.



## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis noe mose og dårlig limt pappshingel. To lag pappshingel medfører at ved omteking må disse lagene fjernes.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOILIG

**Byggeår**

1973

**Anvendelse**

Eget bruk

**Kommentar**

Opplyst på befaring

**Tilbygg / modernisering**

| År   | Byggeår | Beskrivelse                                                        |
|------|---------|--------------------------------------------------------------------|
| 1990 | Tilbygg | Tidligere carport mot nord, ble innredet med bad, kjølerom og bod. |

## UTVENDIG

### IG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

**Årstall:** 1993

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Stedvis noe mose og dårlig limt pappshingel. To lag pappshingel medfører at ved omteking må disse lagene fjernes.

**Konsekvens/tiltak**

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### IG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Nedløp ført kontrollert til rør i grunnen.  
Ny pipehatt ble montert i 2015.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag er lagt oppå pappteiking og fastgjort med skruer gjennom taktekingen, skadeutsatt med tanke på lekkasjer.  
Behov for rensking av takrenner.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

### IG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, stående bordkledning, liggende kledning i gavlspisser.  
Bordkledning under vinduer ble skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer i 2019.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting av kledning er noe redusert da det er benyttet muse klosser av bord.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Kaldloft isolert med 30 cm mineralull mot underliggende etasje. W- takstoler og taktro av bord.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i taktro og takstoler ved gjennomføring pipe, i tillegg er det etablert en form for renne for å kunne samle vann ved pipe. Under besiktigelsen var det tidvis mye regn, ingen tegn til lekkasjer under besiktigelsen. Piggmålinger på besiktigelsen viser tørt trevirke. Noe misfarging i himling på stue ved pipe gjennomføring. Sammenklemte luftekassetter ved raft reduserer utlufting av kaldloft, dette kan føre til kondens, ingen tegn til dette på besiktigelsen.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



## TG 1J Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Kaldtakskonstruksjon over fløy mot nord uten tilkomst.

Eier opplyser at også denne delen av kaldloft er etterisolert og har totalt 30 cm isolasjon mot underliggende etasje.

## Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon over fløy mot nord har ingen tilkomst og er ikke inspisert. Tilkomst anbefales etablert for nærmere kontroll.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2- lags pressglass stemplet 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Vinduer - 2

Et vindu med 2- lags glass fra byggeåret i krypkjeller mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vindu som bærer preg av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Vinduet står i krypkjeller og benyttes sjeldent.

## 1 TG 2 Dører

Ytterdør ble skiftet i 2015, balkongdør i 2019. Begge dører er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har 2- lags glass. Glass i balkongdør er stemplet 2012 men eier opplyser at den ble montert i 2019.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har noe misfarging i terskel, døren bør strammes litt mot pakninger. Balkongdør henger noe på hengslene og har behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun små justeringer for å få lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør fundamentert på srøpte pilarer. Trapp ved hovedinngang er fundamentert mot belegningsstein. Begge med impregnerte materialer og spile rekkverk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 90 og 94 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## 1 TG 1 Utvendige trapper

Plassbygde trapper i impregnert trevirke.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt panel, tapet og strie. Himling med malte plater.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



# Tilstandsrapport

Avviket er ikke unormalt for boliger av denne alderen.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret, pusset og malt i 1. etasje. Sotluke er plassert i krypkjeller.

## TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Måling av relativ luftfuktighet (RH) og temperatur i krypkjeller på besiktigelsen.

## TG IU Krypkjeller - 2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

For å kunne overvåke tilstand på en god måte må det etableres tilkomst.

## TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig heltre furu fyllingsdører, enkelte lakkert og enkelte malt. Tre nyere formpresset speildører, to dører med glass og en skyvedør i pocket karm.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Generell

Renoveret ved egeninnsats. Kun kvitteringer fra rørlegger og elektriker.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, folierte plater i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet ble renoveret i 2015, påstøp på trebjelkelag med gulvvarme. Innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning.

Årstall: 2015

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har meget begrenset fall på golv mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badekar og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Front deksel på badekar er skrudd fast.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er ikke mulig å se om membran, mensjett er benyttet da det er limsøl over klemring.

Sluker må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning, spesielt er dette viktig for dette badet da fallforhold på golv er begrenset.



## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på stue mot bad.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD 2

### Generell

Byggeforskrift før 1997, ingen dokumentasjon.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger plater i himling.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Flis på vegg er satt helt ned mot gulv, det er ikke kjent om belegget er ført opp til tilstrekkelig høyde bak vegg flis.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1990

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Sluk under dusjkabinett må rengjøres.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk.



## ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett, vinylbelegg med synlig klem.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Behov for rengjøring av sluk.



## ETASJE > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Lite skallsår i servanttopp.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## ETASJE > BAD 2

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte.

Eier opplyser at ny himling, ny mekanisk avtrekk og ny luftehatt ble montert i 2022.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Piggmåling viser verdier som betraktes som tørt.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger på vaskerom.

## ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.

## ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Det bemerkes at fallforhold ikke er målt fra topp sluk da denne er tildekket av vaskemaskin, måling ble foretatt fra topp golv ved front vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

Liten sprekk i belegget under innredning ved kjøkken. Det er ikke kjent om belegget er lagt under innredning. Belegget er ført opp mot sokkel i dette området.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vaskerommet har skadeutsatte løsninger og eventuell ukontrollert vann utstrømming vil kunne føre til skader mot tilstøtende rom.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under vaskemaskin og var ikke gjort tilgjengelig på besiktigelsen. Ikke mulig å inspisere utover å få bekreftet at det er en sluk der.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin må trekkes frem for rengjøring av sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluker må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning, spesielt er dette viktig for dette vaskerommet da fallforhold på golv er begrenset.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på to vegger, oppvaskkumme og utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Krakerert maling og antydning til svelling rundt den ene avtrekksventilen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Skaden utbedres relativt enkelt med skraping og maling.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale registreringer, piggmåling viser tørt trevirke.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog av varierende alder, fronter ble foliert av kjøkkenfornyeren i 2011. Avsatt plass og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk over platetopp.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Plassbygd kjølerom som ikke er i bruk for tiltenkt formål. rommet benyttes som bod.

Rommet er brukt som bod i flere år og er tilstandsvurdert som bod. Rommet var fylt med innbo og løsøre i forkant av fotografering, umulig å inspisere på en forsvarlig måte.

Rommet anbefales kontrollert nærmere før idriftsetting som kjølerom.

## ETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerommet benyttes av nåværende eier som en bod. Kjøleaggregat er ikke benyttet på mange år.

Årstall: 1990

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om kjøleaggregat fungerer, dette ble ikke testet på besiktigelsen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøleaggregat og kjølerom anbefales kontrollert før igangsettelse av tiltenkt formål.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Hovedinntak i plast. Innvendige vannledninger i kobber, registrert noe pex i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

Holdes under oppsikt, alternativt sjekkes av fagperson.

### Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, mekanisk avtrekk på et bad.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Varmtvannstank

194 liters varmtvannsbereder fra 2013 er plassert på bad mot nord.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

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

Åpent forlagt El- anlegg. Ikke jordet stikkontakter.

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

Ja

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

Eier opplyser at samsvarserklæringer vil bli fremlagt før salg. Ved fremlagte samsvarserklæringer vil avviket bli lukket.

## Generell kommentar

Siste el- kontroll gjennomført i 2023. Må dokumenters.

## Branntekniske forhold

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

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

Registrert totalt fem røykvarslerer, brannteppe og to brannslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

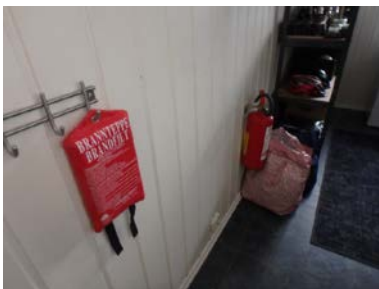
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

I følge NGU sitt løsmassekart ligger eiendommen i et område med hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke.

## Fuktsikring og drenering

Ny drenering rundt boligen ble lagt i 2012. Eier opplyser at det samtidig ble montert ny grunnmursplast rundt hele boligen.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun mot øst er det stedvis i små områder synlig grunnmursplast, synlige deler mangler klemlist i topp. Store deler av grunnmursplasten ligger under terreng, det er ikke kjent om det er klemlist i topp i disse områdene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På besiktigelsen var det ingen tegn til mangelfull funksjon på drenering ved inspeksjon i krypkjeller. Krypkjellere må ha jevnlig tilsyn for å kunne avdekke begynnende problemer.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Stripfundament av betong under grunnmur, grunnmurer av betong, del med treullsementplater på innside. Tilbygg mot nord i lettklinker.

## ! TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I prospekt fra 2011 er det i selgers egenerklæring anført at vannledning ble byttet ca 1990. Det er ikke kjent om dette gjelder utvendig vannledning frem til kommunalt tilknytningspunkt. Dette kan trolig sjekkes nærmere med Steinkjer kommune.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

1983

**Kommentar**

Opplyst i salgsprospekt fra 2011.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje med støpt golv på grunn, oppmurt sokkel for yttervegger av bindingsverk. Stående utvendig kledning, liggende i gavlspisser. Takkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler, taktro av bord teknet med pappshingel. Leddheiseport i metall og fjernstyrt portåpner. Enkel el- installasjon i garasje.

Garasjen ble tilbygd mot sør med et innredet rom med laminatgolv, panel på vegger og himling.

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

**Tilbygg / modernisering**

|      |                                    |                     |
|------|------------------------------------|---------------------|
| 2019 | Tilbygd bod mot sør og ny carport. | Opplyst på befaring |
|------|------------------------------------|---------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

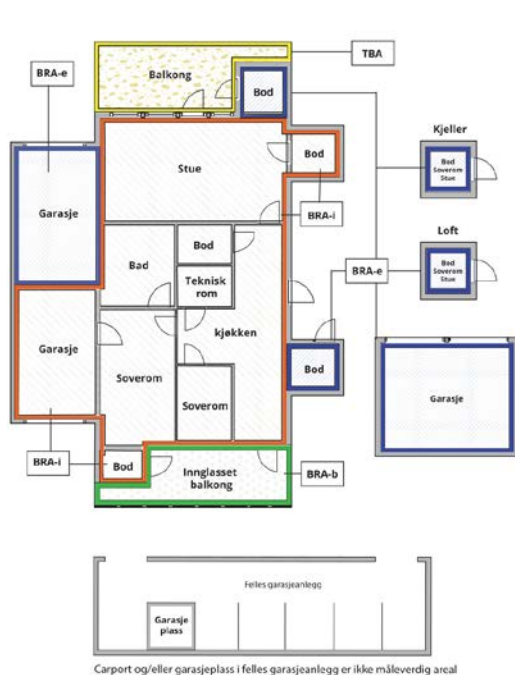
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 147                           |                             |                            | 147 | 32                              |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>147</b>                    |                             |                            |     | <b>32</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>147</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje      | Entré, gang, bod, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, gang 2, stue, kjøkken, vaskerom |                             |                            |
| Krypkjeller |                                                                                                                   |                             |                            |

#### Kommentar

Areal for carport på ca 22 m<sup>2</sup> er ikke medtatt i TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Godkjente tegninger stemplet 24.01.1990.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ny utvendig trapp og veranda foran hovedinngang utført i 2020. Ny carport mellom bolig og garasje.

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 28                          |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>28</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>28</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Garasje, bod               |                             |                            |

#### Kommentar

Tilbygd bod mot sør på ca 6 m<sup>2</sup> er medtatt som BRA-e. Mellom garasje og bolig er det oppført en carport, dette er åpent areal og er ikke medtatt i arealsammenstillingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Eier opplyser at det foreligger byggetillatelse, ikke fremvist til undertegnede.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Tilbygd bod og carport.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 133        | 14         |
| Garasje  | 0          | 28         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 22.9.2025 | Kjetil Troset         | Takstingeniør |
|           | Hilde Kristin Aalberg | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 96   | 230  |      | 0    | 812.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |

### Adresse

Løhaugvegen 15

### Hjemmelshaver

Utheim Eystein, Aalberg Hilde Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende på Lø, ca 2 km fra Steinkjer sentrum med offentlig kontorer, banker, forretninger, jernbane etc. Gangavstand til barneskole og barnehage på Lø.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Flatt tomt, belegningsstein på gårdsplass, opparbeidet hage som er rikelig beplantet.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2014 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                         | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                       |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                         | 15.09.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Utskrift fra kommunens kartgrunnlag | 15.09.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ1403>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Steinkjer |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1708250253         |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Hilde Kristin Aalberg |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Løhaugvegen 15 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| STEINKJER | 7712   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250253

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tilkobling strøm

Arbeid utført av

NTE,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forskriftsmessig utført, på dugnad, bilder i tilstandsrapporten. Kvitteringer på materiale kan framvises ved ønske

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte huset i 2011, fulgte det med en 2,5 års langrunde i rettsapparatet, fordi vi fant fukt i krypkjeller. Denne ble utbedret i 2012, både utvendig og innvendig. I tilstandsrapporten har den fått TG 1, og ved fuktmåling foretatt denne uka, var det ingen fuktutslag i treverket der. Vi brukte andlagsvis 400.000kr på utbedringer, og har nok en krypkjeller få i Norge har. Det er fuktmerker på murvegg noen steder der, fra tida før utbedringene vi utførte, da vi tok over. Ny drenering og grunnmursplast ble lagt utvendig samtidig. Ingen fukt mål nå.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte huset i 2011, og vi nettopp hadde avsluttet rettsak, oppdaget vi utettheter ved pipa. Det ble umiddelbart reparert og ny pipehatt ble montert. Se forøvrig tilstandsrapporten. Ingen fuktutslag ved målinger der heller, men merker etter tidl.lekkasjer, på treverk og mur v pipe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Montering av varmpumpe, 2012, kjøpt hos NTE, mobtert av de også. Oljetank gravd opp og fjernet av Steinkjer Maskin 2012

Arbeid utført av

NYE, Steinkjer Maskin

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll for 2år siden, da var det kun små bemerkninger, som nytt deksel på el-uttak, og noe jeg ikke husker nå. Ble godkjent da. Ny kontroll, førstkommende tirsdag.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar 

|                                        |
|----------------------------------------|
| Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
|----------------------------------------|

  
Beskrivelse 

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Nytt inng parti og veranda. Se tilstandsrapport. |
|--------------------------------------------------|
- 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  
Beskrivelse 

|              |
|--------------|
| Bygslet tomt |
|--------------|

Document reference: 1708250253



## Tilleggs kommentar

Jeg viser til tilstandsrapporten som er utarbeidet denne uka, mtp årstallene jeg referere til, for verifisering av disse, da jeg ikke har tilgang til disse nå. I tilfelle jeg skulle ha tatt feil av noen årstall, som jeg har oppgitt her.

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: 1708250253

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hilde Aalberg  | f94feceeb8d579a19b2a14<br>9d6b629ba0ea27718e | 25.09.2025<br>20:11:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

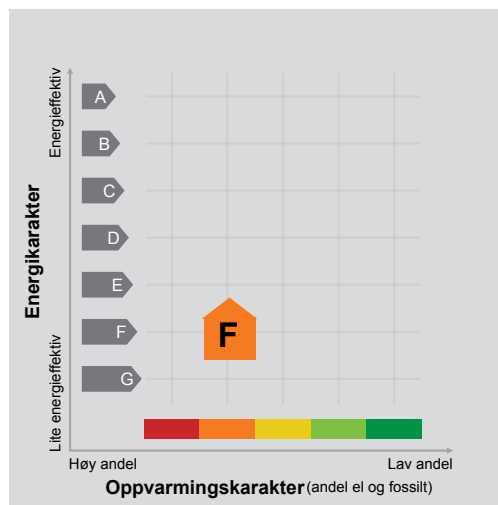
Document reference: 1708250253

- 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           | Løhaugvegen 15           |
| Postnummer        | 7712                     |
| Sted              | STEINKJER                |
| Kommunenavn       | Steinkjer                |
| Gårdsnummer       | 96                       |
| Bruksnummer       | 230                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 184962616                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-172856 |
| Dato              | 25.09.2025               |



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

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

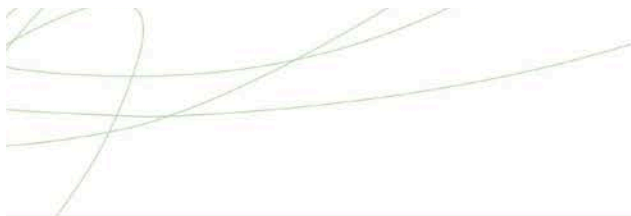
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1973  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 147  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

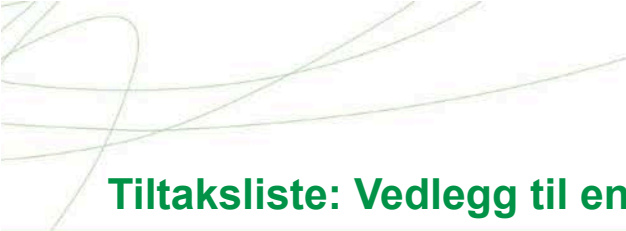
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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



## SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ABW4015  
**Matrikkel:** 5006-96/230/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Hilde Kristin Aalberg Malmö



**Adresse:**  
Løhaugvegen 15,  
7712 STEINKJER

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

| Tittel                                         | Oppdatert av     | Fagområde        | Dato       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------|
| NELFO Samsvarserklæring .pdf                   | ELPROS AS        | Elektriker       | 2023-02-08 |
| NELFO Rapport fra risiko. og slutt .pdf        | ELPROS AS        | Elektriker       | 2023-02-08 |
| NELFO Samsvarserklæring .pdf                   | ELPROS AS        | Elektriker       | 2022-11-14 |
| 1630 - Montasje utelys Montasje taklysar.pdf   | ELTEC ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2021-11-08 |
| 1508 - Feilsøking bytte av defekt termosta.pdf | ELTEC ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2020-11-19 |
| 1056 - Montasje av utelys paa veranda Bytt.pdf | ELTEC ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2018-03-15 |

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

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





KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 230

Adresse: Løhaugvegen 15

|                               |     |           |                                                              |
|-------------------------------|-----|-----------|--------------------------------------------------------------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>      | Kr. | 1 453,00  |                                                              |
| Forbruksgebyr måler           | Kr. | 0,00      | Basert på siste års forbruk 0 m3                             |
| Forbruksgebyr stipulert       | Kr. | 3 553,85  | Basert på reg. bruksareal 113 m2                             |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>    | Kr. | 1 535,00  |                                                              |
| Forbruksgebyr måler           | Kr. | 0,00      | Basert på siste års forbruk 0 m3                             |
| Forbruksgebyr stipulert       | Kr. | 4 878,21  | Basert på reg. bruksareal 113 m2                             |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>         | Kr. | 0,00      |                                                              |
| SUM eks. mva.                 | Kr. | 11 420,06 |                                                              |
| 15% mva.                      | Kr. | 1 713,01  | Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming. |
| SUM inkl. mva.                |     | 13 133,07 |                                                              |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>     | Kr. | 3 505,00  |                                                              |
| SUM eks. mva.                 | Kr. | 3 505,00  |                                                              |
| 25% mva.                      | Kr. | 876,25    |                                                              |
| SUM inkl. mva.                |     | 4 381,25  |                                                              |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>         | Kr. | 6 287,00  | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt                      |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>           | Kr. | 0,00      | Det beregnes ikke mva. av festeavgift                        |
| Sum pr. år                    |     | Kr.       | <b>23 801,32</b>                                             |
| <hr/>                         |     |           |                                                              |
| Vannmålerstand pr 01.01.2025: |     | 0 m3      |                                                              |
| Totalt utfakt. forskudd 2025: |     | 0 m3      |                                                              |



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 96/230/0/0

**Adresse:** Løhaugvegen 15

| Tilknyttet kommunalt: | JA | NEI |
|-----------------------|----|-----|
| Vann                  | X  |     |
| Avløp                 | X  |     |

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                |            |     |          |   |             |   |
|----------|--------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 96                             | Bruksnr:   | 230 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Løhaugvegen 15, 7712 STEINKJER |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 15.09.2025                     | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 15.12.2022               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



## Susanne Kongensøy / Aktiv

---

**Fra:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Sendt:** tirsdag 16. september 2025 08:46  
**Til:** Susanne Kongensøy / Aktiv  
**Emne:** VS: Innhenting informasjon om feste - 1708250253

Eystein Utheim  
Kanefartsvegen 32  
7712 Steinkjer

|                |                         |            |            |
|----------------|-------------------------|------------|------------|
| Vår referanse: | Vår saksbehandler:      | Telefon:   | Vår dato:  |
| 1708250253     | Susanne Jæger Kongensøy | 413 49 425 | 15.09.2025 |

**Salg av Løhaugvegen 15, 7712 Steinkjer,  
gnr. 96, bnr. 230 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune  
Eier: Hilde Kristin Aalberg**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 4.671,00 kroner Forfallsdato: 01.01

Neste avtalte regulering: 2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten:

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ( )Ja (X)Nei  
Hvis Nei: utestående beløp kroner 4.671,00

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ( )Ja (X)Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ( )Ja ( )Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ( )Ja (X)Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne    kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning?

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ( )Ja (X)Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? (X)Ja ( )Nei kroner 1.250,00

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ( )Ja ( )Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4410.06.05047

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer    E-post

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy  
Medhjelper  
[susanne.kongensoy@aktiv.no](mailto:susanne.kongensoy@aktiv.no)

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |                |                         |              |
|----------------|----------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | LØHAUGVEGEN 15 | Beregnet areal          | 812.5        |
| Etablert dato  | 17.11.1972     | Historisk oppgitt areal | 812,9        |
| Oppdatert dato | 20.12.2023     | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0              | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |                |                         |              |
| Arealmerknader |                |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                        | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte         |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 96/230                        |
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                               |
| Omnummerering                                           | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 96/230                        |
| Omnummerering                                           | 01.01.2018              |                             | 02.01.2018                |                               |
| Endre egenskaper                                        | 08.02.2016              |                             |                           | 96/230                        |
| Annen forretningstype                                   | 08.02.2016              |                             |                           |                               |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 17.11.1972              |                             |                           | 96/1 (-812,9), 96/230 (812,9) |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7098908.05 | 621309.81 | 0 | Ja     | 812.5      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                            | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                              | Status<br>Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| AALBERG HILDE KRISTIN<br>F161266***** | Fester (F)<br>1/1        | LØHAUGVEGEN 15<br>7712 7712 STEINKJER            | Bosatt (B)         |
| UTHEIM EYSTEIN<br>F220558*****        | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Ner-Lø, KANEFARTSVEGEN 32<br>7712 7712 STEINKJER | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Løhaugvegen 15

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                    |
|------------|----------------|-----------|--------------------|
| Poststed   | 7712 STEINKJER | Kirkesogn | 09150401 Steinkjer |
| Grunnkrets | 114 Lø-Figga   | Tettsted  | 7003 Steinkjer     |
| Valgkrets  | 4 Lø           |           |                    |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------|----------------|------|
|----|------------|-----|------|----------------|------|

|   |           |   |                                     |                              |            |
|---|-----------|---|-------------------------------------|------------------------------|------------|
| 1 | 184962616 |   | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)             |            |
| 2 | 185065243 |   | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)             |            |
| 3 | 185065243 | 1 | Tilbygg                             | Igangsettingstillatelse (IG) | 14.06.2019 |

### 1: Bygning 184962616: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 113 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 113 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 03.10.2006 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Løhaugvegen 15 | H0101    | 96/230  | 113 | 0   | 0   | 0  |                |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 113       | 0         | 113     | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 185065243: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 25  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 25  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 03.10.2006 |

#### Bruksenheter

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

|            |  |   |        |   |   |   |   |   |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|
| Unummerert |  | - | 96/230 | - | - | - | - | - |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 25        | 25      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygningsendring 185065243-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 14.06.2019

### Bygningsdata

| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |      |
|------------------|------------------------------|--------------------|------|
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 18,8 |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 18,8 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |      |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |      |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |      |
| Avløp            |                              | Bebyggd areal      | 25   |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei  |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |      |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 14.06.2019 | 14.06.2019 |
| Igangsettingstillatelse | 14.06.2019 | 14.06.2019 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 96/230  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 18,8      | 18,8    | 0         | 0         | 0       |



Hilde Kristin Aalberg  
Løhaugvegen 15

7712 STEINKJER

Vår ref.:  
2019/3879-26777/2019/GRSM

Arkiv:  
96/230/L42

Deres ref.:

Dato:  
14.06.2019

### Tillatelse til oppføring av carport/takoverbygg og utvendig bod

|                                                              |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Gnr/bnr/fnr/snr.:<br><b>96/230</b>                           | Byggested:<br><b>Løhaugvegen 15, 7712 STEINKJER</b>                  |
| Tiltakshaver:<br><b>Hilde Kristin Aalberg</b>                |                                                                      |
| Tiltakets art:<br><b>Oppføring av carport m/utvendig bod</b> | Bruksareal/bebygd areal:<br><b>BRA: 18,8 m2</b><br><b>BYA: 25 m2</b> |

Det vises til søknad om tillatelse til oppføring av carport/utvendig bod, registrert mottatt her 07.06.19.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av carport/takoverbygg og utvendig bod i tilknytning til garasje og bolighus på eiendommen Løhaugvegen 15, gbnr. 96/230 i Steinkjer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tegningsliste og saksopplysninger som fremgår i søknaden er lagt til grunn for tillatelsen.

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 5 020,-.

#### Saksopplysninger:

##### Tiltak:

Søknaden gjelder oppføring av carport m/utebod på eiendommen Løhaugvegen 15, gbnr. 96/230 i Steinkjer. Omsøkte carport utgjør en sammenbygging av boligen og eksisterende garasje på eiendommen. Sammenbyggingen blir i form av flatt takoverbygg som stolpes i bakken. I tillegg utvides utebod i bakkant av eksisterende garasje utfra garasjens fasade mot sør, altså bort fra gårdsplassen. Bebygd areal for tiltaket er 25 m2, bruksareal; 18,8 m2.



Gjeldende plan: Kommunedelplan sentrum, vedtatt 25.10.18  
Planformål: Boligbebyggelse

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader foreligger. Det er også innhentet særskilt samtykke fra tilstøtende nabo på gbnr. 96/228 – Løhaugvegen 13.

Tegningsliste:

- Situasjonsplan M 1:250, mottatt 07.06.19
- Fasade-, plan- og snitt-tegninger M 1:100, mottatt 07.06.19
- Perspektivtegninger, mottatt 07.06.19

## **Saksvurdering:**

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

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Bebyggelsen på eiendommen gbnr. 96/230 blir ikke nærmere felles tomtegrense med naboeiendommen i vest; gbnr. 96/228 enn det som er situasjonen i dag; altså en avstand fra tomtegrense på ca. 1 m. Ved sammenbygging av eksisterende garasje med bolighuset i form av omsøkte takoverbygg (carport), vil imidlertid tiltaket kreve en avstand på 4 m fra felles tomtegrense. I søknaden redegjøres følgende mht. brannsikkerhet: *«Jeg plikter, og vil, sette opp gipsplater i eksisterende garasje, samt i bod (som det søkes om), mot nabogrense til gårdsnr. 96/228.»* Tilstøtende nabo på gbnr. 96/228 har også gitt særskilt samtykke til omsøkte tiltak. Bygningsmyndigheten anser utfra ovennevnte at tiltaket er i tråd med bestemmelsene i byggt teknisk forskrift (TEK17, kap. 11, vedr. sikkerhet ved brann og særskilt brannspredning mellom byggverk.

Gebyr:

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

Pkt. 5: Særskilte tiltak – carport m/utebod (18,8 m<sup>2</sup> BRA): kr. 5 020,-

Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

## **Øvrige opplysninger:**

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

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK17. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

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

Utbygger er ansvarlig for at tomt, skjæring, fylling og terreng sikres.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

**Matrikkelføring:**

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

**Orientering om klageadgang:**

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen. Fastsettelse av gebyr for tilknytting til vann og avløp er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig  
e.f.

Grete Småvøllan  
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*

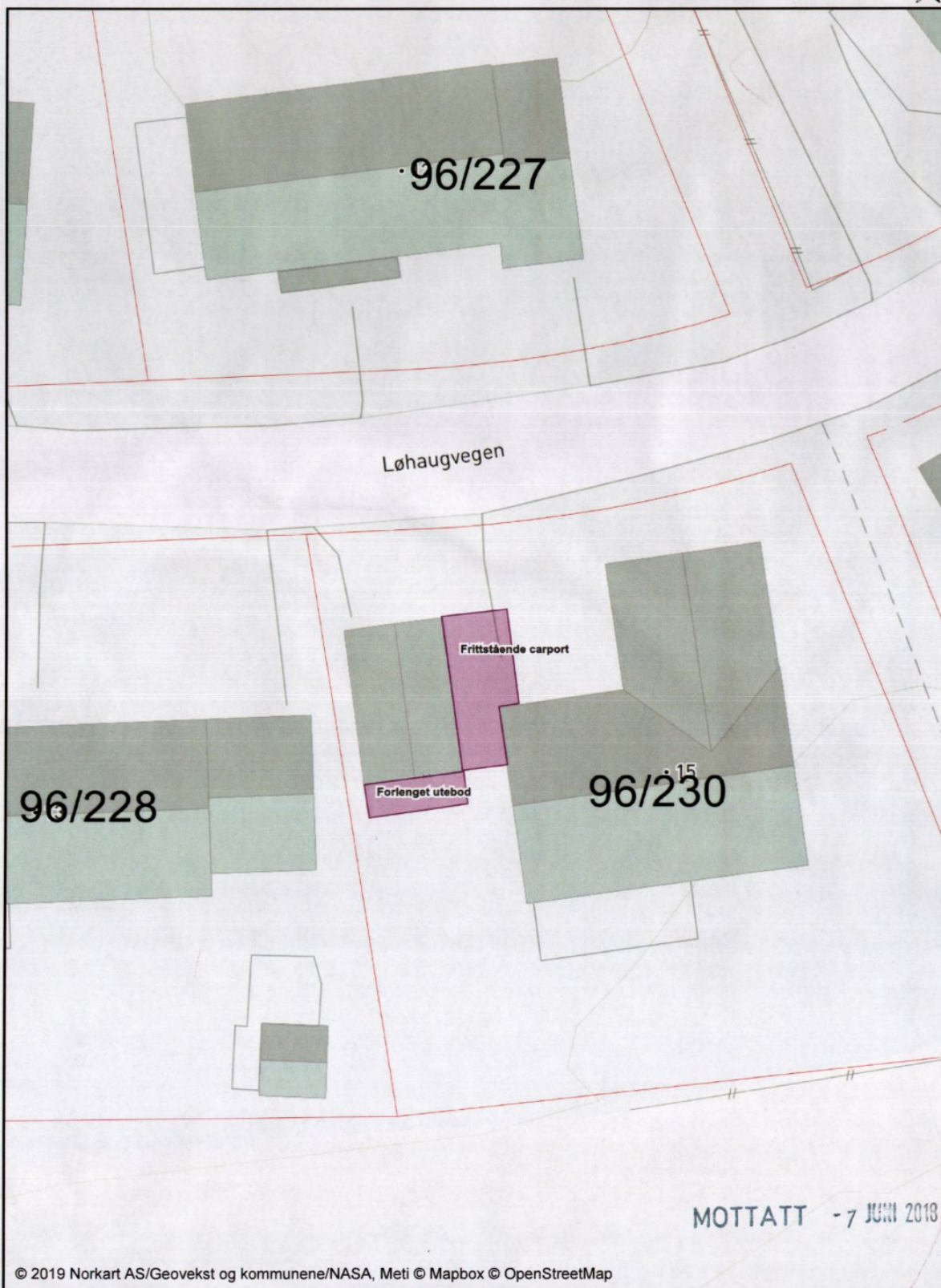


# Situasjonsplan Hilde Aalberg, Løhaugv.15

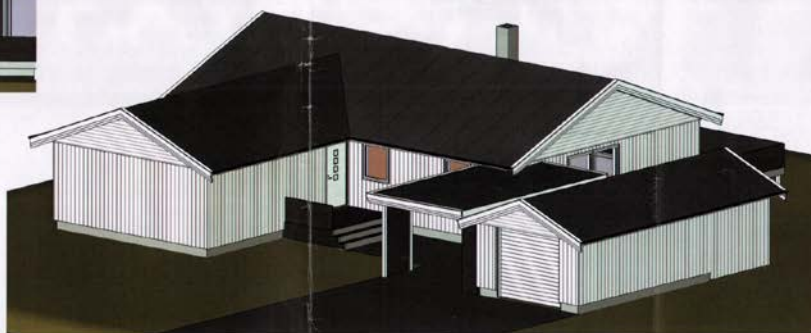
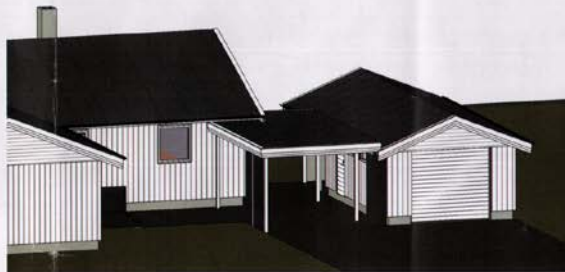
Dato: 01.05.2019

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

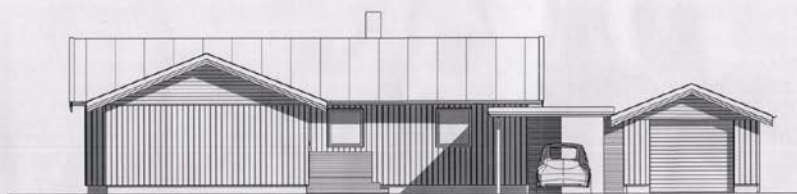


MOTTATT - 7 JUNI 2019

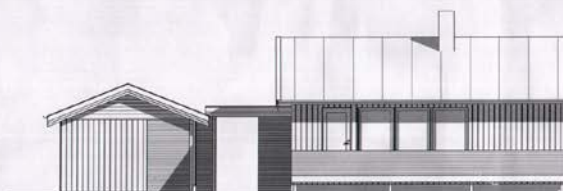


|                                                                                                                          |                                                        |                                                             |            |                  |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------------------|
| Delineo tegning og prosjektering<br>Lisbet Andersen<br>Sikkestad Allé 1, 7654 Værdal<br>Mob 969 18 768 delinea@online.no | Frittstående carport.<br>Forlengelse av eksist. utebod | Byggherren:<br>Hilde Aalberg<br>Lehaugvegen 15<br>STEINKJER | Date       |                  |                              |
|                                                                                                                          |                                                        |                                                             | Date       | Date             | Date                         |
|                                                                                                                          |                                                        |                                                             | PERSPEKTIV |                  |                              |
|                                                                                                                          |                                                        |                                                             | Scale      | Date: 31.05.2019 | Drawn by: Delineo<br>M 1:200 |
|                                                                                                                          |                                                        |                                                             | A3         |                  |                              |





FASADE A



FASADE C



fasade garasje fra gårds plass



FASADE D

MOTTATT -7 期 01

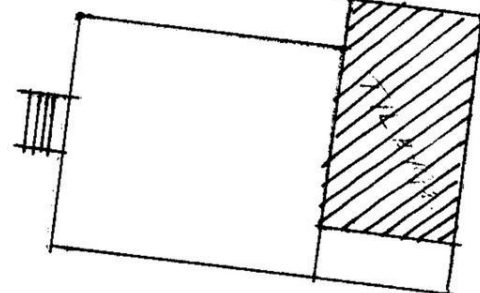
|                                                                                                                         |       |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|
| Byggherre:<br>Hilde Aalberg<br>Lønsauvegen 15<br>STENKJØR                                                               | Date  | Delineo | AS      |
|                                                                                                                         | Date  |         |         |
|                                                                                                                         | Date  |         |         |
| Frittstående carport.<br>Forlengelse av eksist. utebod                                                                  | Scale | Delineo | FASADER |
|                                                                                                                         | Scale |         |         |
|                                                                                                                         | Scale |         |         |
| Delineo tegning og prosjektering<br>Lisbet Andersen<br>Silkestad Allé 1, 7654 Vardal<br>Mob 959 18 768 delneo@online.no | Date  | Delineo | AS      |
|                                                                                                                         | Date  |         |         |
|                                                                                                                         | Date  |         |         |





Jon Fyde  
18

N



Jon Aune

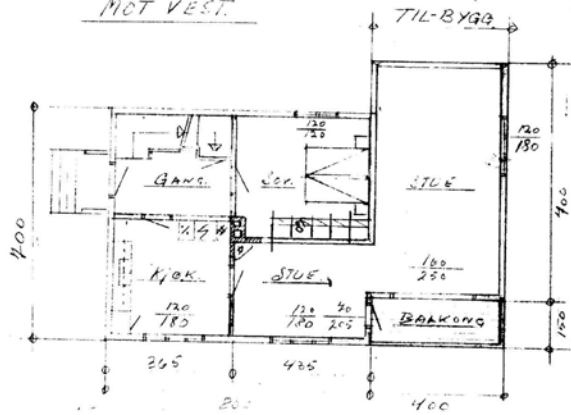
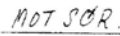
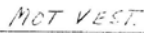
Sok. nr. 310173  
godkjent den 21/5 1973  
Konf. brev av 22/5 1973  
Steinkjer Bygningsråd  
*[Signature]*

Jon Fyde

Bygn. råd  
sak. nr. 310173  
21/5-73

VEG TIL AUNLIA

|                                             |                         |              |       |
|---------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------|
| Situasjonsplan.<br><u>HENRY ALSTAD</u>      | Målestokk               | Tegn. 1/2.73 | 1/200 |
|                                             | Trac.                   |              |       |
| TILBYGG PÅ GRANLUND<br>V/ AUNLIA, Steinkjer | Kfr.                    |              |       |
|                                             | Erstatning for: 20.5.73 |              |       |
| Erstattet av:                               |                         |              |       |



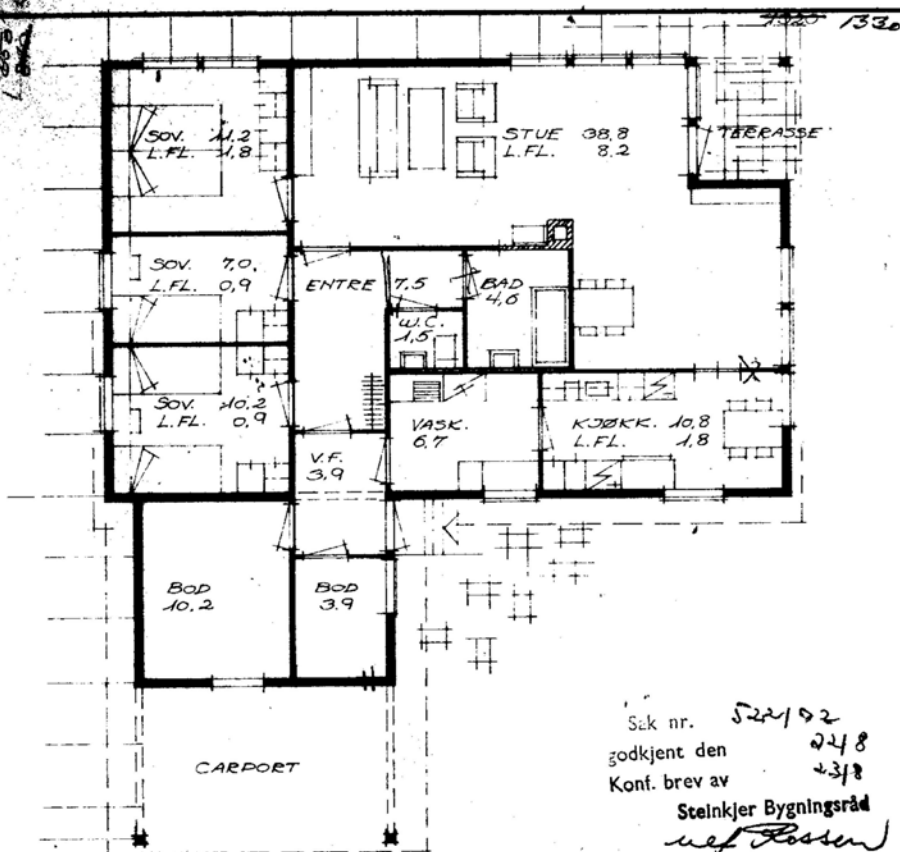
PLAN

"GRANLUND" ved AUNLIA. Steinkjer.

Sak nr. 310193  
godkjent den 22/5 1923  
Konf. brev av 22/5 1923  
Steinkjer Bygningråd

2. dygn. rón  
 iak. nr. 34173  
 nota 24/5-73

|                                                        |                |                            |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| <u>TILBYGG</u><br>for<br><u>HENRY ALSTAD.</u>          | Målestokk      | Tegn. <u>2. 2. 2. K.W.</u> |
|                                                        | 1:100          | Trac.                      |
| <u>HENRY ALSTAD.</u><br>Erstatning for: <u>20.5.73</u> | Kir.           |                            |
|                                                        |                |                            |
| ved <u>ADUNIA Steinkjer.</u>                           |                |                            |
|                                                        | Erstatning av: |                            |

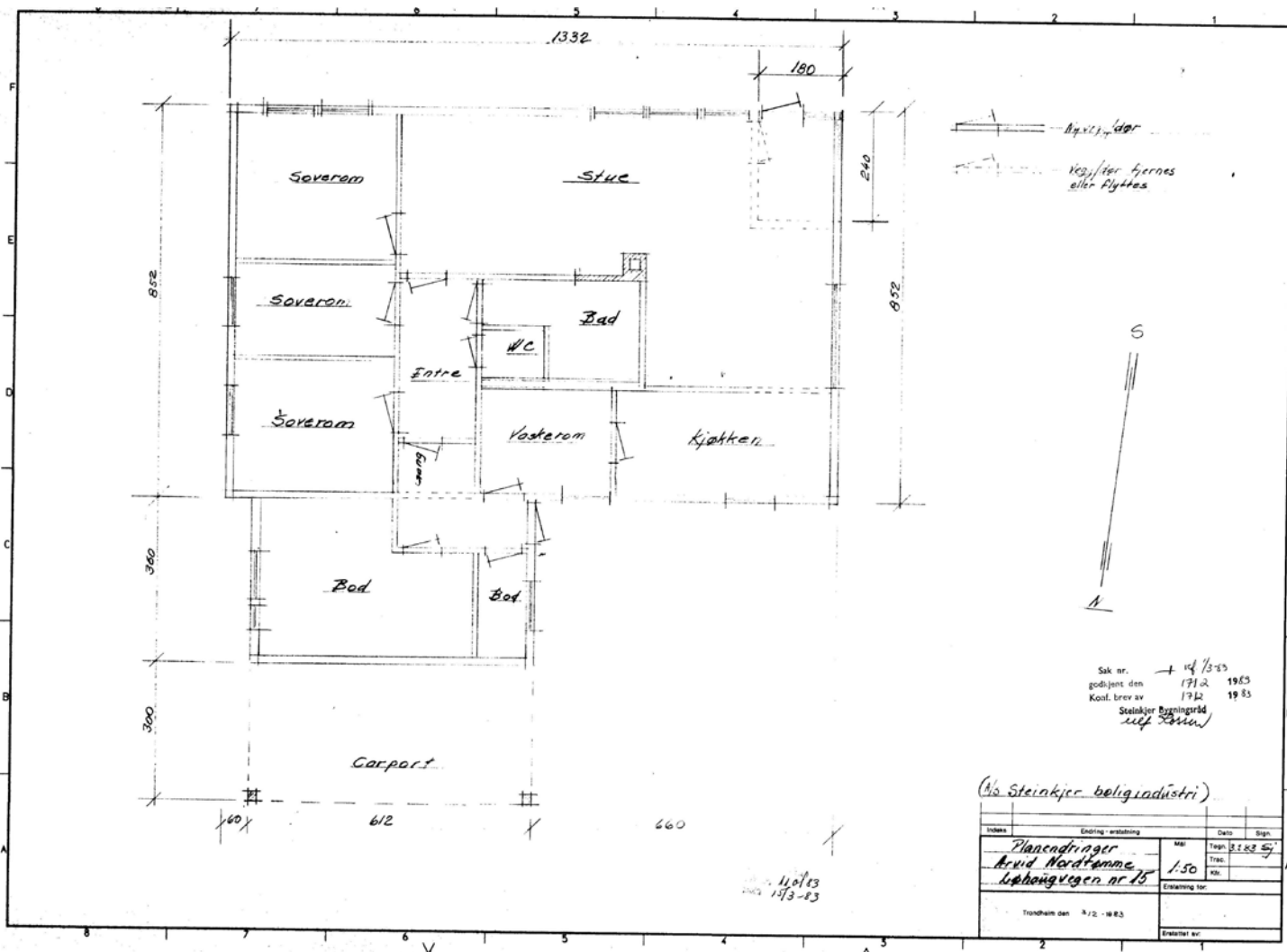


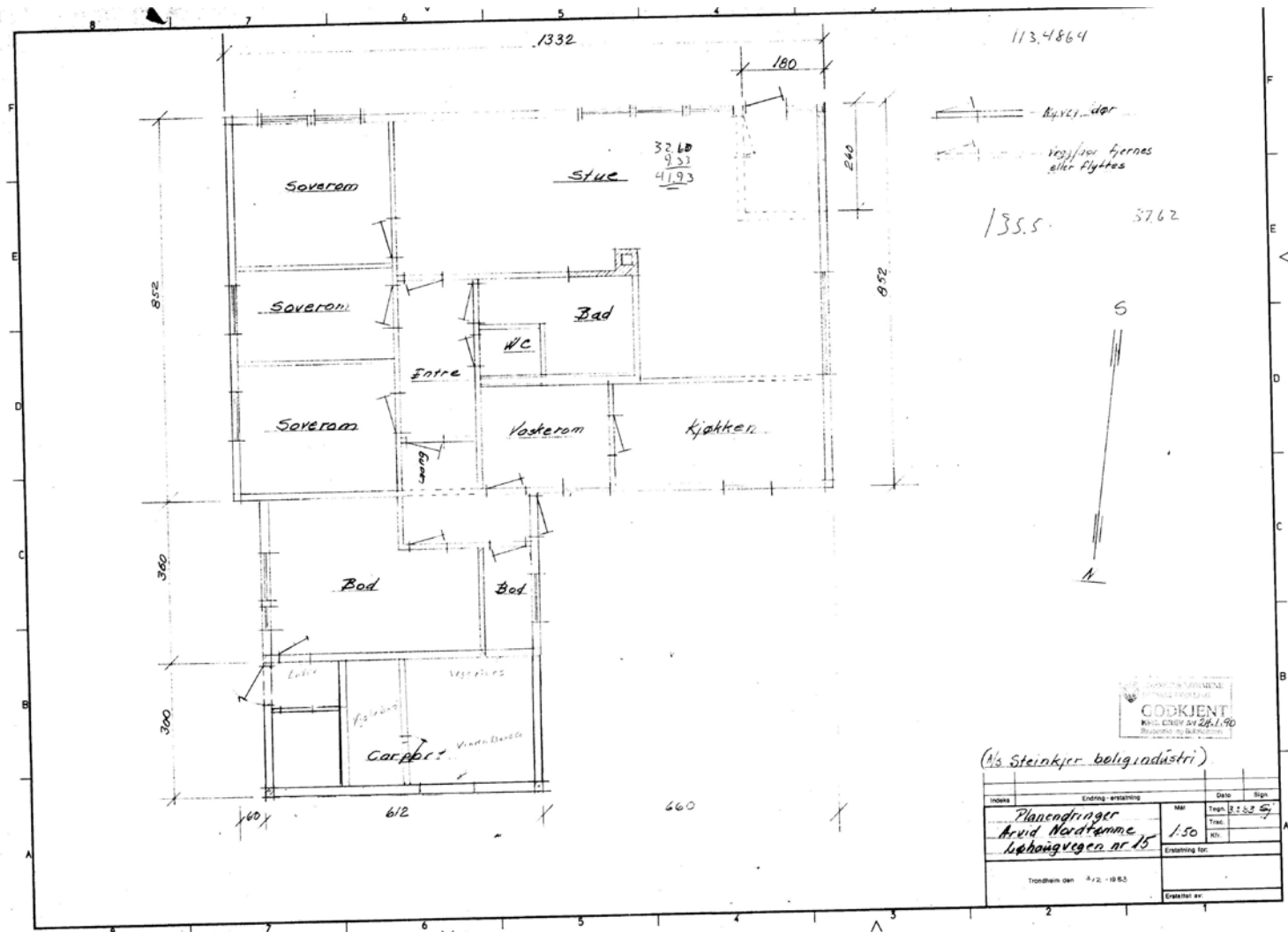
Sak nr. 522/92  
 godkjent den 24/8 1992  
 Kont. brev av 23/8 1992  
 Steinkjer Byggningsråd  
 nef. Rossen

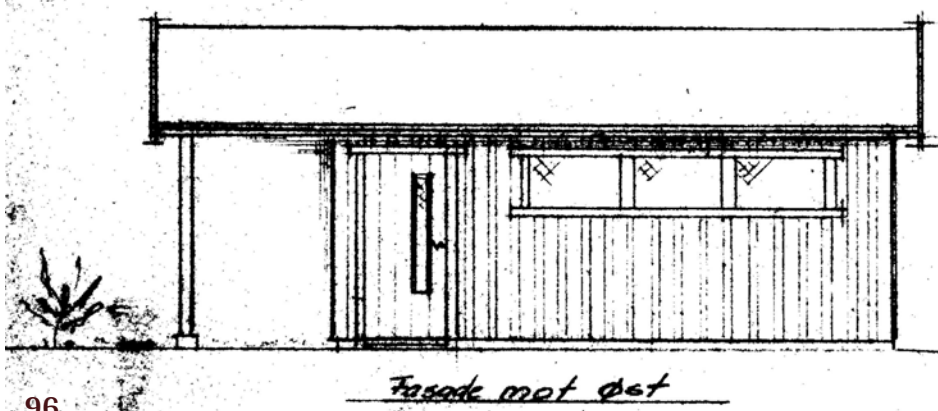
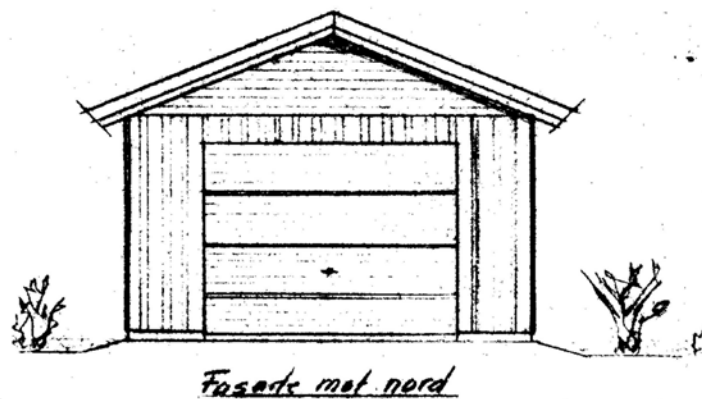
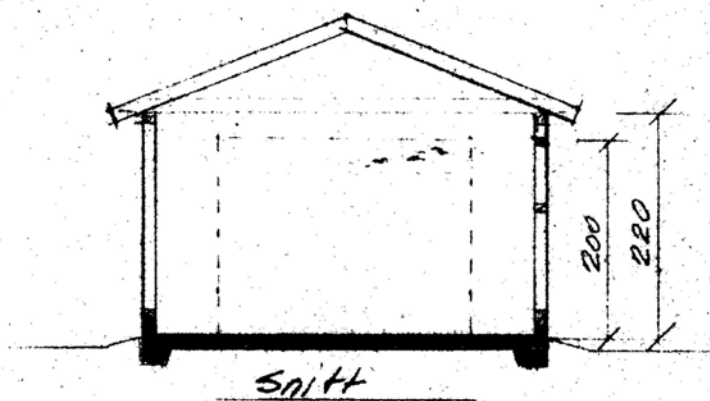
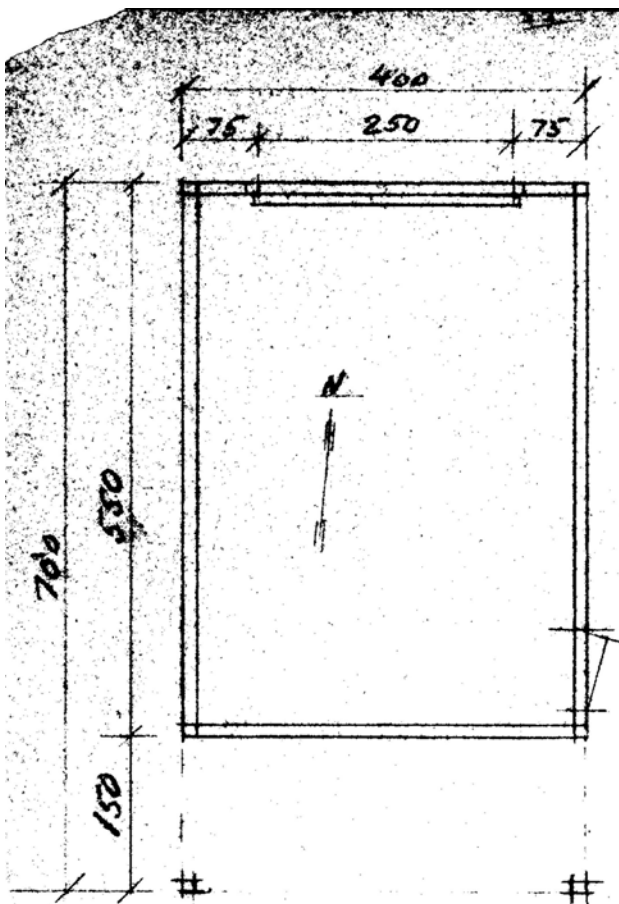
St. bygn. råd  
 sak. nr. 522/92  
 møte 22/8-92

LEIEAREAL 95,0 M<sup>2</sup>  
 DEBYGGET GR. AREAL 126,3 M<sup>2</sup>

|                    |                                   |                |
|--------------------|-----------------------------------|----------------|
| RETTE:             | <b>as staholjer boligindustri</b> | HUSTYPE: 111 A |
| BYGGHERRE:         | ARVID NORDTØNNE                   | TEGN. NR.:     |
| ADR.:              | STEINKJER                         | ARK.:          |
| TEKNISSKIS BOKSLE: | PLAN                              | DATE: 22.1992  |
| MÅL: 1:100         |                                   | TEMA: 1        |



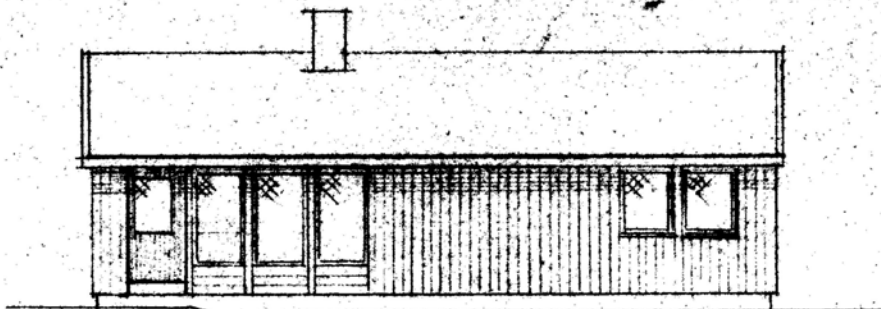




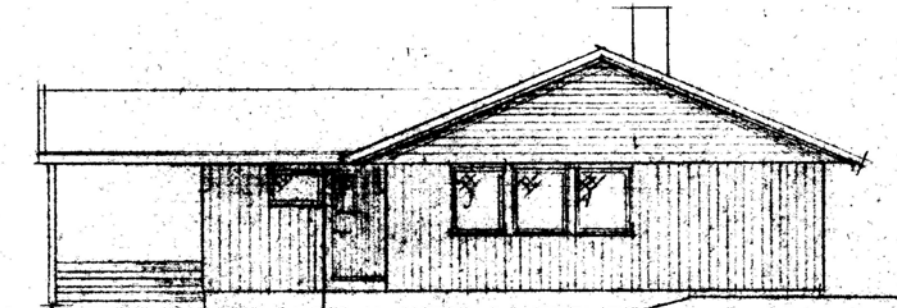
Sak nr. 251183

1214 1983  
1574 10 83





Fasade mot syd



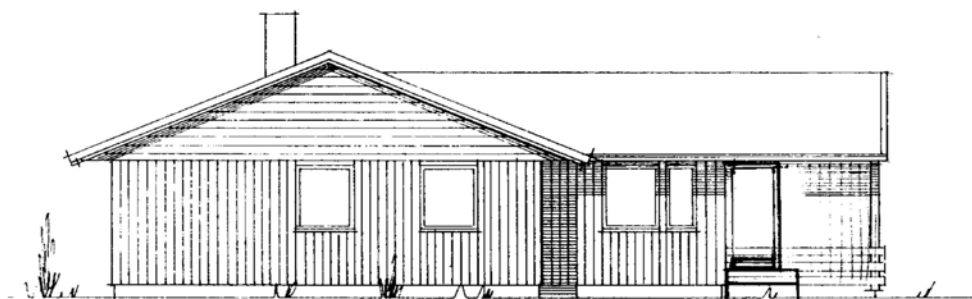
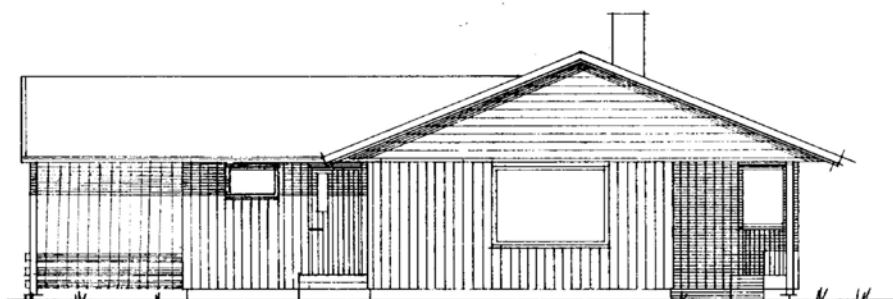
Fasade mot vest

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 110/83  
møte 15/3-83

Sak nr. + ref. 1/3-83  
godkjent den 17/2 1983  
Konf. brev av 17/2 1983  
Steinkjer Bygningsråd  
ulf Rønne

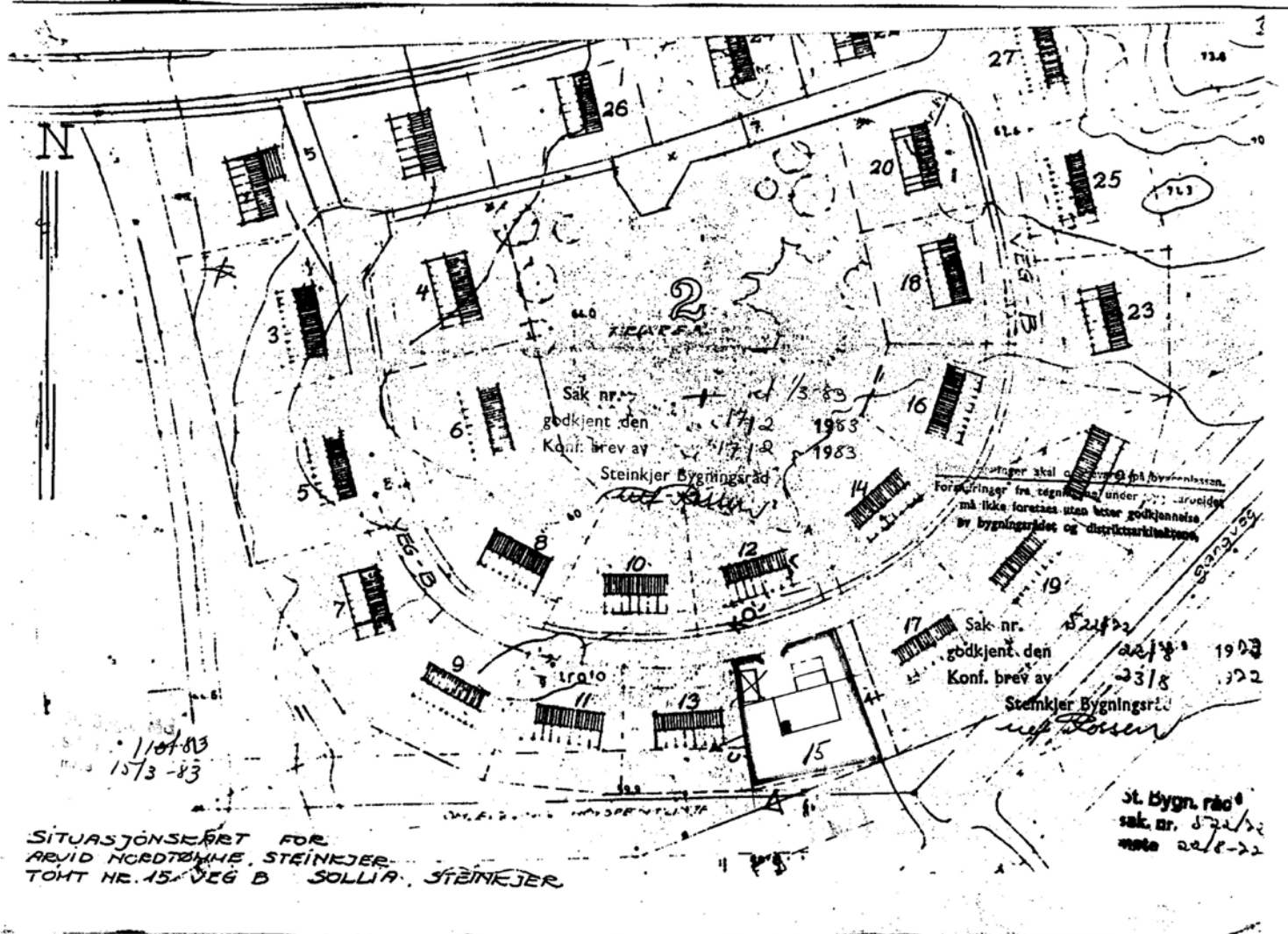
Arvid Nordtømme  
Løhaugvegen nr 15  
Planendringer-Fasader

Thm 2.1.83 63



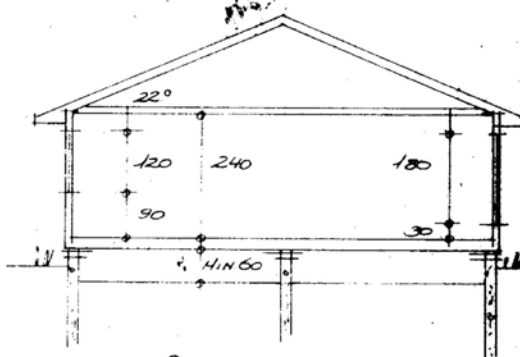
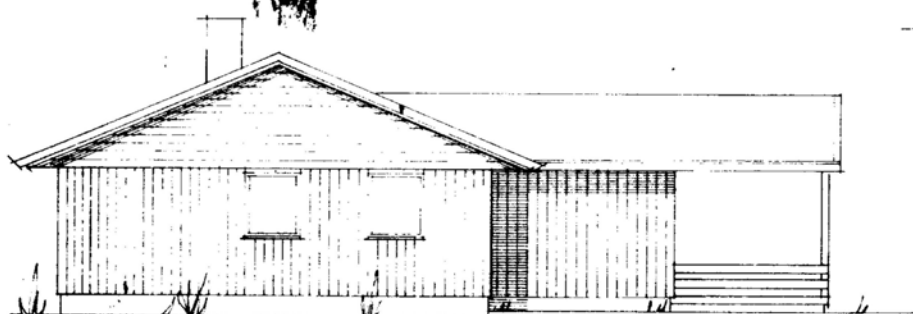
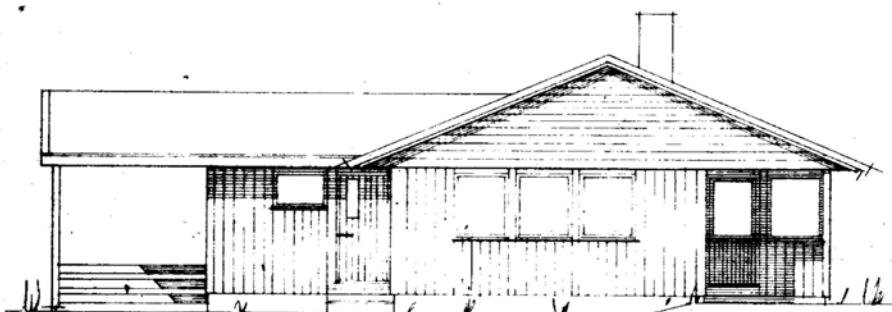
|                        |                                   |                             |                    |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| RETTET:<br>24.10.72 HZ | <b>as steinkjer boligindustri</b> |                             | HUSTYPE: 171A rev. |
|                        | BYGGHERRE: ARVID NORDTØMME        |                             | TEGN. NR.:         |
|                        | ADR.: STEINKJER                   |                             | ARK.:              |
|                        | MÅL: 18100                        | TEGNINGENS INNHOLD: FASADER | DATO: 15.9.72      |
|                        |                                   |                             | TEGN.: 74          |

A.s. Tørtekopi, 2000. A 4. E 9 gl. 11-71. Sentrum Trykkeri.







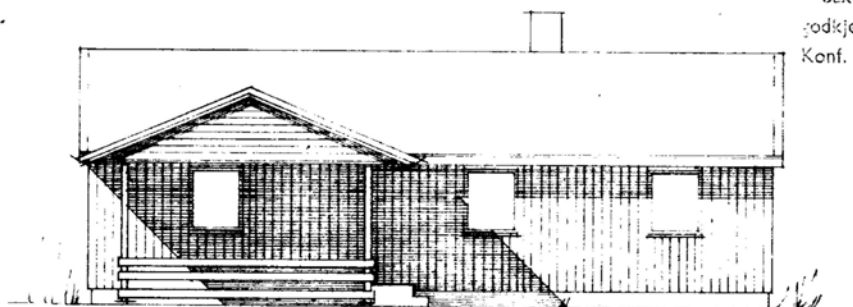
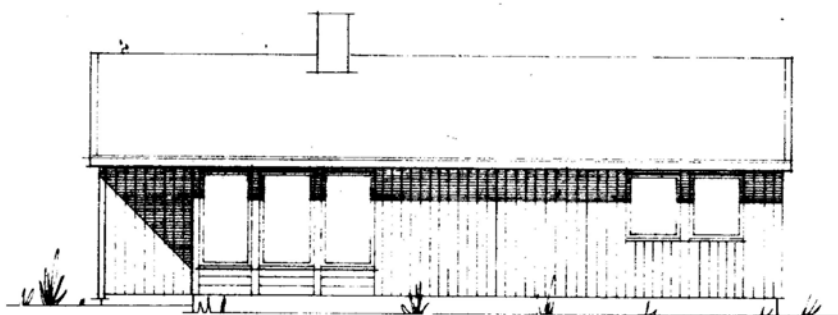


Sak nr. 522/72  
godkjent den 24.8.1972  
Konf. brev av 23.8.1972

Steinkjer Byggningsråd  
*ut Rossen*

St. Bygn. råd  
sak. nr. 522/72  
dato 22/8-72

|                     |                                   |            |        |
|---------------------|-----------------------------------|------------|--------|
| RETTET:             | <b>as steinkjer boligindustri</b> | HUSTYPE:   | 171 A  |
| BYGGHERRE:          | ARVID NORDTØNNE                   | TEGN. NR.: |        |
| ADR.:               | STEINKJER                         | ARK.:      |        |
| TEGNINGENS INNHOLD: | FASADER OG SNITT                  | DATO:      | 9.2.72 |
| MÅL:                | 1:100                             | TEGN.:     | 74     |



Sak nr. 522/72  
 godkjent den 22/8 1972  
 Konf. brev av 23/8 1972  
 Steinkjer Bygningsråd  
 ref. Løssen

Bygn. råd  
 sak. nr. 522/72  
 dato 22/8-72

|                            |                             |                                   |                |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|
| RETTEY:                    |                             | <b>as steinkjer boligindustri</b> | HUSTYPE: 174 4 |
| BYGGHERRE: ARVID NORDTØNNE |                             | TEGN. NR.:                        |                |
| ADR.: STEINKJER            |                             | ARK.:                             |                |
| MÅL: 1:800                 | TEGNINGENS INNHOLD: FASADER | DATO: 9.2.1972                    |                |
|                            |                             | TEGN.: H.                         |                |

As Trykkopi. 2000. A 4. E 9 gl. 11-71. Santrum Trykkeri.





# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 15.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                                |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                           | <b>Gårdsnr.</b> | 96 | <b>Bruksnr.</b> | 230 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Løhaugvegen 15, 7712 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

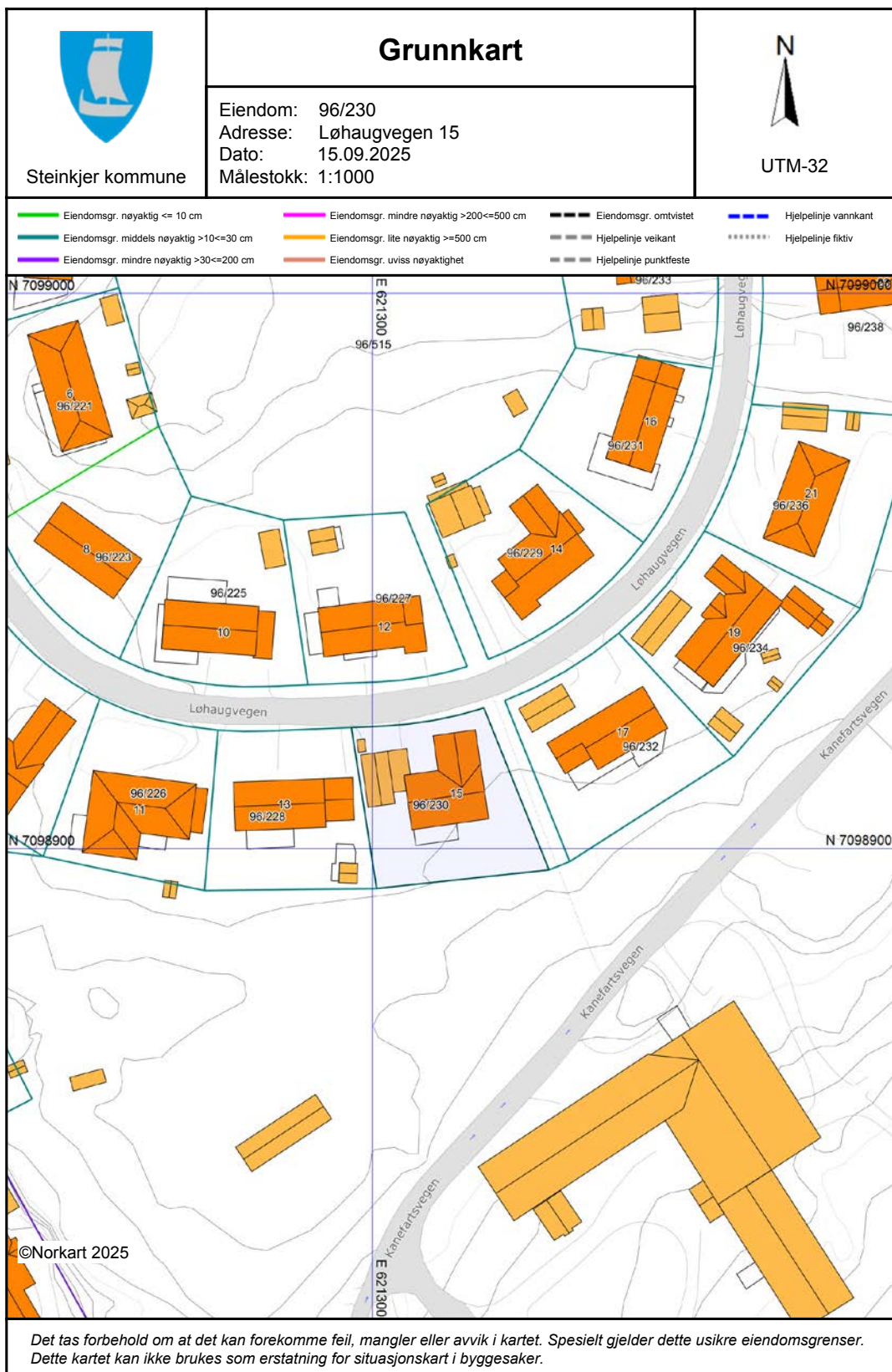
### Plantyper uten treff

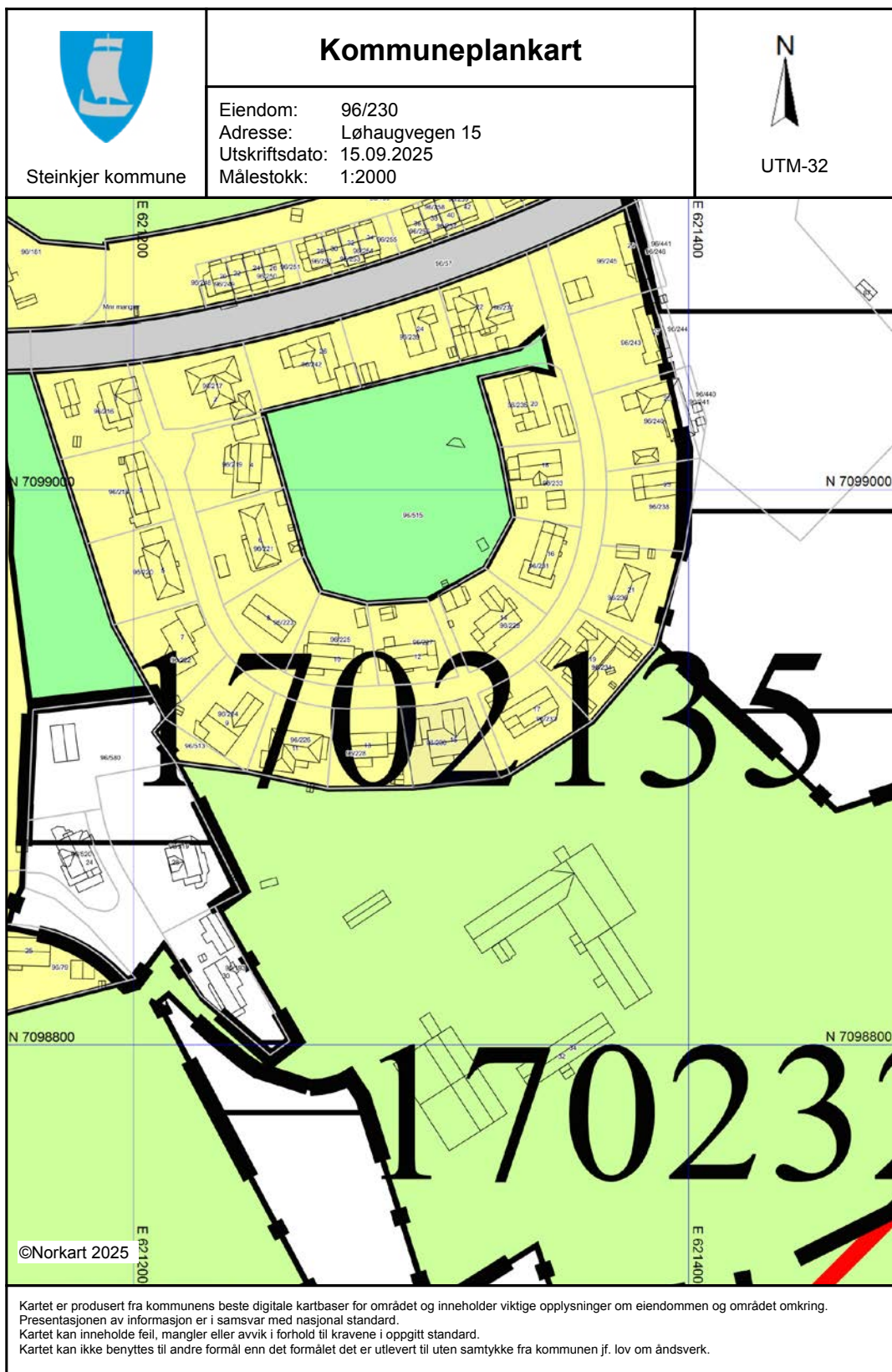
- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 50042018002                                                                                                                                                       |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan Sentrum                                                                                                                                            |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.10.2018                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 813 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                 |





## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Dagboknr. 5966 ddt. 17/11 1972  
 Inderøy sorenskriverembete.

# FESTEKONTRAKT.

2

1. Undertegnede Morten Utheim, f. 21/11 1933 som eier av eiendommen Lø Nedre, gnr. 96, bnr. 1 i Steinkjer, fester herved bort til Arvid Nordtømme, f. 19/2 1926, en hustomt på 812,9 m<sup>2</sup> av eiendommen. Grensene for tomta er beskrevet i målebrev av 10/7 1972, tinglyst. Det er oppsatt varige grensemerker. Tomta har fått betegnelsen Løhaugvegen 15.
2. Festeavgiften skal være kr. 345,48 pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi på kr. 8.500,00 pr. dekar, og 5 % p.a. renter. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hvert år, nemlig hver 2. januar. Sammen med festeavgiften betaler festeren hvert år kr. 140,00, som utgjør tomtas andel av festeavgift for felles friareal og veggrunn. Avgiftene er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal i så fall foretas i samsvar med engrosprisindeksen og/eller det aktuelle rentenivå. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten, som for tiden settes til 6 % p.a. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgang til regulering og/eller hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en og sorenskriveren i Inderøy den tredje, som skal være oppmann. Nemndas avgjørelse er endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.
3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, eller til annen bank, forsikringsselskap eller kredittforening, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.
4. Festetiden skal være 99 år, fra 1. juli 1971. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontrakten forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fastsatt i pkt. 2.
5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
6. Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank eller til annen bank, forsikringsselskap eller kredittforening, på bygningen(e) på tomta skal:
  - a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
  - b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
  - c. Vedkommende bank, forsikringsselskap eller kredittforening, evtl. Steinkjer kommune, i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, evt. lånets løpetid.

7. Hvis tomten ikke skulle være bebygget eller bebyggelse påbegynt innen 3 - tre - år etter inngåelse av denne kontrakt, er eieren berettiget til å oppsi den.
8. Grunneieren plikter å sørge for at det område kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.
9. Eventuell fredning (inngjerding) av tomta påhviler festeren.
10. Eventuelle refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Likeledes alle andre utgifter i forbindelse med opparbeidelse eller utnyttelse av tomta. Festeren betaler den eiendomsskatt som måtte falle på tomta.
11. Eieren skal når som helst i festetiden med 6 måneders skriftlig varsel kunne forlange tomta innløst av festeren. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregningen av festeavgiften i den 10 - års periode da innløsningen finner sted.
12. Festeren betaler kr. 600, 00 i meglerprovisjon ved utferdigelsen av dette festebev. Videre betaler han stempel- og tinglysingsgebyr samt utgiftene med utstedelse av målebrev og tinglysing av dette.
13. I tillegg til festeavgiften betales ved utstedelsen av dette festebev til grunneieren en innfestingsavgift som svarer til 1 - ett - års festeavgift og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
14. Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

Steinkjer den 18. sept. 1972

Steinkjer den

2/11.72

Som grunneier:

Som fester:



Til vittherlighet:

  
(Morten Koldaas)

advokat.





Dagboknr. 5967 ddt. 17/11 1972  
Inddrag, sorenskrivarombete. 3.

# ERKLÆRING

Undertegnede eier av Løhaugvegen nr. 15 i Solliafeltet forplikter seg i samsvar med bygningsrådets vedtak - sak 522 - til å ta del i kostnadene med felles renseanlegg med et beløp tilsvarende prisen for anlegg av septiktank for enebolig. Videre forplikter undertegnede seg til eventuelt å delta i driftskostnadene for renseanlegget med et årlig beløp i samsvar med framtidig vedtak. Erklæringen underskrives i 3 eksemplarer hvorav Sorenskriveren, Steinkjer kommune og undertegnede beholder hver sitt. Erklæringen skal tinglyses på eiendommen.-

Steinkjer, den 29/8 - 72

.....  
Eier av Løhaugvegen nr. 15

Til vitterlighet:

.....  
.....  
.....

(0) 66 66 67 -- 20 34 99 24 84 25 19 26 40 85 11 (10 11) 30 27 30 00 88 84 99 99(3)

44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

[illegible]

KPR: RS

# Nabolagsprofil

Løhaugvegen 15 - Nabolaget Lø/Figga - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Lø<br>Linje 733                    | 3 min<br>0.3 km |
| Steinkjer stasjon<br>Linje F7, R70 | 5 min<br>2.5 km |
| Namsos lufthavn                    | 1 t 11 min      |
| Trondheim Værnes                   | 1 t 19 min      |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lø skole (1-7 kl.)<br>160 elever, 9 klasser                 | 6 min<br>0.6 km   |
| Steinkjer skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 21 klasser         | 5 min<br>2.4 km   |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>499 elever, 37 klasser | 8 min<br>3.7 km   |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>293 elever, 17 klasser      | 9 min<br>5.7 km   |
| Steinkjer vgs<br>750 elever, 44 klasser                     | 8 min<br>3.7 km   |
| Mære landbruksskole<br>165 elever                           | 10 min<br>10.4 km |

«Koselige naboar, skule og barnehage i nærheten. Kort vei til butikker og bensinstasjon. Har koselig fellesareal der me treffes med ongene og vaksne kan snakka og kosa seg?»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

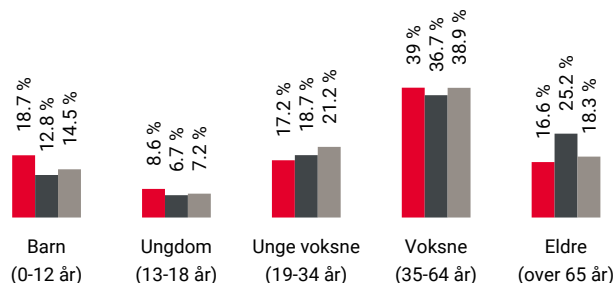
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Lø/Figga  | 933       | 382           |
| Steinkjer | 13 365    | 6 815         |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Lø barnehage (1-5 år)<br>77 barn                     | 10 min<br>0.9 km |
| Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>2.3 km  |
| Steinkjersannan barnehage (1-5 år)<br>82 barn        | 4 min<br>2.3 km  |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Sannan                                 | 23 min          |
| Rema 1000 Sørsia<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>2.4 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Sport

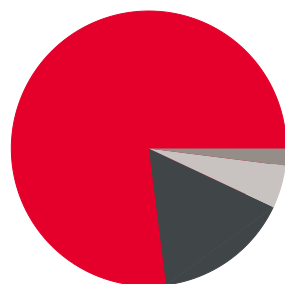
⚽ Lø skole 4 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

⚽ Sørli IL kunstgress Grong Sparebank 5 min 🚶  
Fotball 0.4 km

🚴 Motus Treningssenter 22 min 🚶

🚴 3T-Steinkjer 5 min 🚗

## Boligmasse



■ 77% enebolig  
■ 16% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

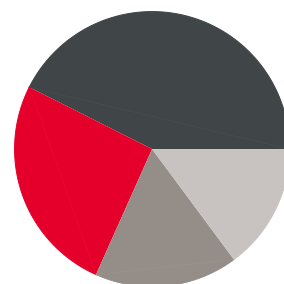
5 min 🚗



Vitusapotek Elgen

5 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 43% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

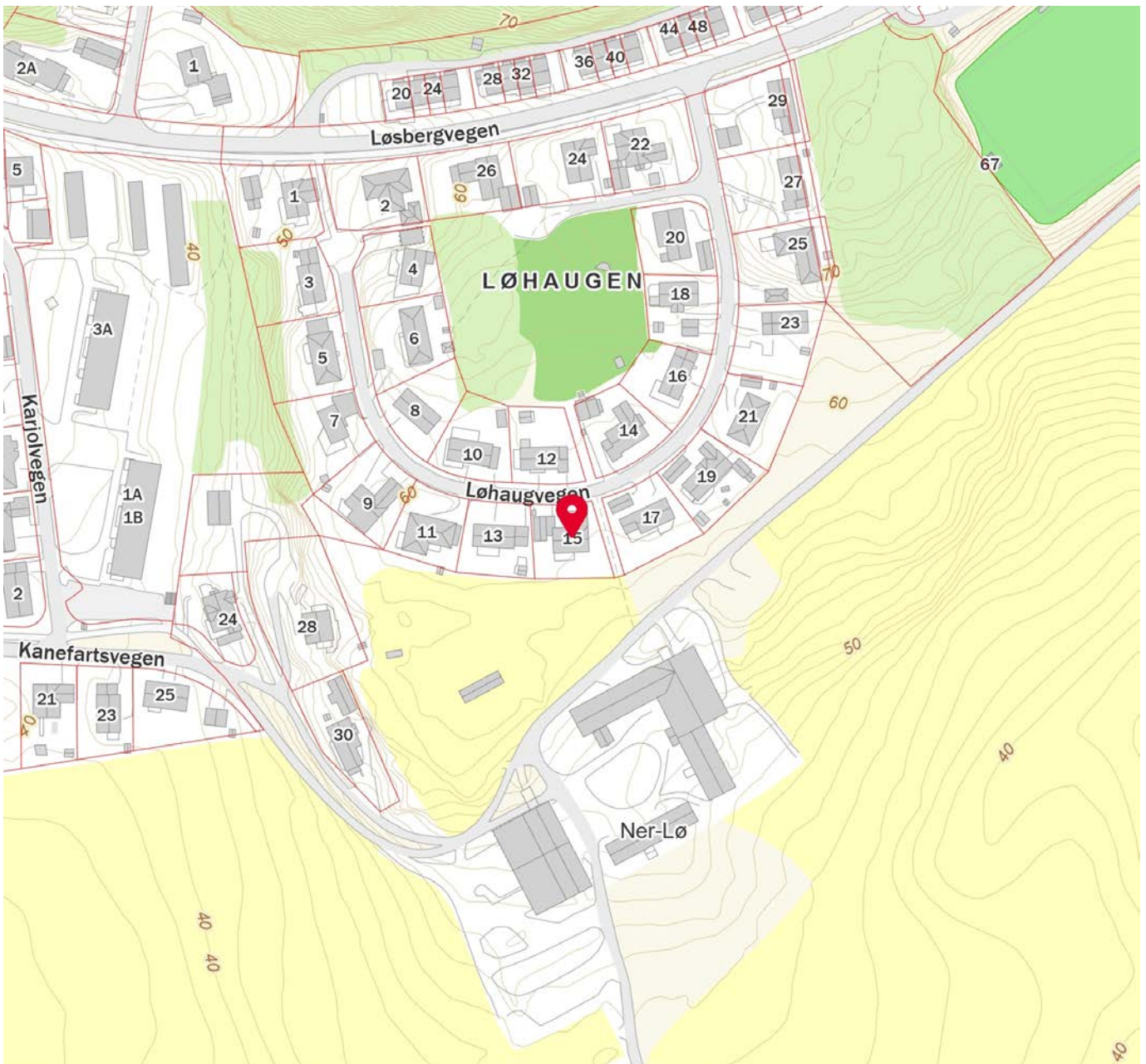
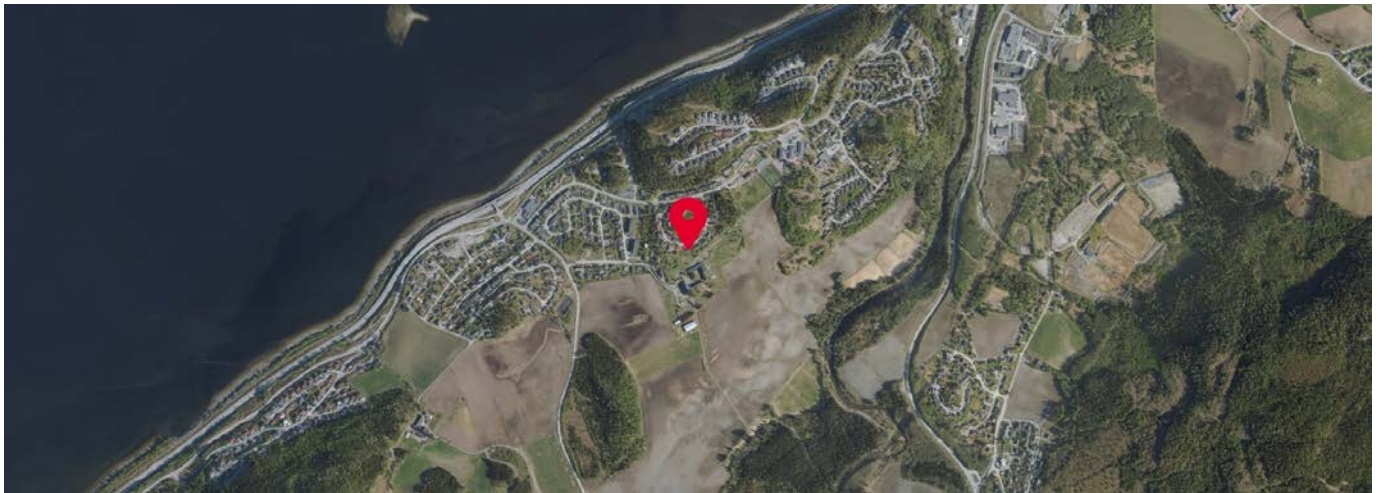
46%

■ Lø/Figga  
■ Steinkjer  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |







## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Løhaugvegen 15  
7712 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

**Telefon:** 481 45 822  
**E-post:** tomas.hoin@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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