



aktiv.

Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 STEINKJER

Tranaskogen - Flott enebolig fra 2017. God standard. carport. 4 soverom og 2 stuer. Gode sol og utsiktsforhold.



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 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 640,-
Total ink omk.: Kr 5 833 640,-
Selger: Britt Irene Lund
Espen Næss Børøsund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 159/195 kvm
Tomtstr.: 618.9 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 190, bnr. 180
Oppdragsnr.: 1708260008

Din nye bolig?

Bolig med gjennomgående god standard i Tranaskogen

Deler av terrasse innglasset

Attraktiv beliggenhet

God, vid utsikt og sen kveldssol

4 soverom og 2 stuer

Solcelleanlegg montert

Balansert ventilasjon, vedovn og varmepumpe

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	31
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Energiattest	65
Nabolagsprofil	70
Tegninger mottatt fra kommunen	73
Ferdigattest	81
Tillatelse til innglassing av veranda	82
Kommunale avgifter	84
Kommunal tilknytning	85
El-opplysninger fra Tensio	86
Opplysninger pipe/ildsted	87
Eiendomsrapport	88
Sammendrag fra boligmappe	90
Grunnkart	91
Planopplysninger	92
Reguleringsplankart	94
Reguleringsbestemmelser	96
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 195 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Vindfang, gang, vaskerom, bad, kjellerstue og 3 soverom

BRA-e: 13 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Gang, toalettrom, soverom, stue/kjøkken og bod

BRA-e: 10 kvm Bod

BRA-b: 13 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Utover nevnte areal er det en carport på ca 20 m2.

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal

de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 618,9 kvm.

Tomten ligger i svakt skrånende terreng, og er opparbeidet med plen.

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

Beliggenhet

Boligen ligger på Trana, ca 2,5 km fra Steinkjer sentrum, og har en attraktiv beliggenhet med nærhet til et populært turområde. Dette gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

For familier med barn er det praktisk med kort avstand til skoler og idrettsanlegg, som ligger ca 2 km unna. Steinkjer skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger 1,9 km unna, mens Steinkjer ungdomsskole og Steinkjer videregående skole ligger henholdsvis 2,8 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Steinkjer stasjon kun 5 minutter unna, hvor du kan ta linje F7 og R70. For de som reiser med bil, er det gode forbindelser til Namsos lufthavn og Trondheim Værnes, med reisetider på henholdsvis 1 time og 12 minutter, og 1 time og 25 minutter.

Dagligvarehandelen er også praktisk, med Kiwi Sannan og Rema 1000 Guldbergaunet innen kort avstand, henholdsvis 1,7 km og 2,2 km unna.

Området er kjent for å være trygt og landlig, samtidig som det er bynært, noe som gir en høy opplevd trygghet og et godt naboskap. Det er også lite støynivå, noe som bidrar til en behagelig bomiljø.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 1.7 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.8 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.8 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.9 km

Lø skole (1-7 kl.) 3.7 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.8 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 5.2 km

Steinkjer vgs. 2.8 km

Mære landbruksskole 14 km

Bygningssakkyndig

Norconsult v/Tommy Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 2017.

Bygningen er oppført på en støpt plate på mark. Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra byggeåret. Tomten er noenlunde flat rundt boligen, men det er en sluk i hagen som kan indikere ekstra dreneringstiltak på grunn av tilsig av vann fra oversiden.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning.

Taket er tekket med betongtakstein. Store deler av takkonstruksjonen er en varmtakskonstruksjon med skrådd himling, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon utover innsyn over hanebjelker fra loftet. Den tilgjengelige delen av loftet er isolert og har adkomst via en luke med skyvestige.

Det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Gulvet i første etasje er støpt.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdøren er en malt hovedytterdør, og det er en malt balkongdør i tre samt en skyvebalkongdør i malt tre.

Det er en terrasse over inngangspartiet, carporten og en bod. Deler av denne terrassen er innglasset og har takoverbygg.

Det er en utvendig bod på terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Eier opplyste om at det er en mindre taklekkasje på boden på terrassen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Rommet grenser mot bad, så om vann kommer ut av vaskerommet vil det komme inn i et nytt rom med sluk. Avviket har derfor mindre betydning.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er for lite fall på gulvet. Kravet er et fall på 1:100.

Det registreres en liten sprekk i 2 fliser inn mot vegg ved siden av døren.

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

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og snøfangere var et krav da boligen ble oppført.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Lovlighet

Enebolig

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

Det henvises til disse endringene i ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og endringene er godkjente.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 12.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2024

Beskrivelse: Utvendig bod på takterrasse

Tekniske installasjoner

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2025, T-Rør AS

Beskrivelse: Justert trykk på reduksjonsventil og rensset filter i denne. Dokumentasjon på Boligmappa.no

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025

Beskrivelse: Byttet begge motorer i balansert ventilasjonsanlegg.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2023, Eier (elektriker); 2024, Eier (elektriker)

Beskrivelse: Monterte solcelleanlegg på tak. Monterte elbillader. Byttet utvendig belysning. Byttet flere lamper innvendig. Monterte spottskinner i stue/kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Bod på takterrasse

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Vindfang, gang, vaskerom, bad, kjellerstue og 3 soverom

BRA-e 13 kvm: Sportsbod

2. Etasje:

BRA-i 76 kvm: Gang, toalettrom, soverom, stue/kjøkken og bod

BRA-e 10 kvm: Bod

BRA-b 13 kvm: Innglasset balkong

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Himlingen er malt. Det er registrert en sprekke i to fliser. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Sluket er plassert under dusjkabinettet.

Vaskerom i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malte plater og malt tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt skyllekum. Det er balansert ventilasjon.

Toalettrom

Toalettrom i 2. etasje.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Motorer på anlegget ble nylig skiftet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Anlegget har skjult installasjon.
- Andre installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2018.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 12.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Motorer på ventilasjonsaggregat ble skiftet (både tilluft og avtrekk), og filter er nylig skiftet. Arbeid utført som egeninnsats.
- Utvendig belysning skiftet. Egeninnsats av faglært elektriker. Samsvarserklæring kommer.
- Boligen ble malt.

2024:

- Byttet stor deler av belysningen i boligen. Egeninnsats av faglært elektriker. Samsvarsærklæring kommer.
- Byttet og utvidet brannvarslingsanlegget. Egeninnsats av faglært elektriker.
- Utvendig bod på terrassen ble bygd. Egeninnsats.
- Etablerte søppelskur. Fagprøve gjennom Bygg-opp.

2023:

- Etablerte solcelleanlegg i boligen.
- Det ble etablert elbil-lader. Egeninnsats av faglært elektriker. Samsvarserklæring kommer.

2018:

- La gulv på loft - egeninnsats.
- Isolerte og panelerte bod - egeninnsats.
- Noe oppgradering av baderoms- og vaskerom innredning - utført av Rørtek, faktura fremlagt.
- Installerte varmepumpe - Obs bygg ordnet med montering, kvittering fremlagt.
- Monterte skyvedørsgarderobe på soverommet og i yttergang - montert av KGB.
- Installerte solskjerming - utført av Kjell's markiser. Opplyst av eier.
- Innglassing av balkong - utført av Husbygg AS, faktura på arbeid fremlagt.
- Betongplate i carport og ved inngangsparti - utført av Steinkjer mur og flis.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 12.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 500619018000

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter elektrisitet, sol, varmepumpe og ved som oppvarmingskilder. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmekabler er lagt i gulvene på både vaskerom og bad.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Anlegget er ikke kontrollert. 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.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 15.04.2023.

Anmerkning som er registrert:

1: Skorsteins gjennomføringer i tak. Skorsteinen er ikke inspisert i takgjennomføringen.

Gjennomføringen bør kontrolleres for å se om det er i samsvar med monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.

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

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.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 647 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500,- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 253 877 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 015 506 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 190, bruksnummer 180 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/190/180:

12.06.2015 - Dokumentnr: 525966 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:190 Bnr:169

01.01.2018 - Dokumentnr: 214310 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:190 Bnr:180

01.01.2020 - Dokumentnr: 1626719 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:190 Bnr:180

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.07.2017.

Det er gitt tillatelse til innglassing av verdanda og delvis kledning carport datert 29.08.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser Tranaskogvegen boligområde datert 18.09.2013 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 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: 85 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

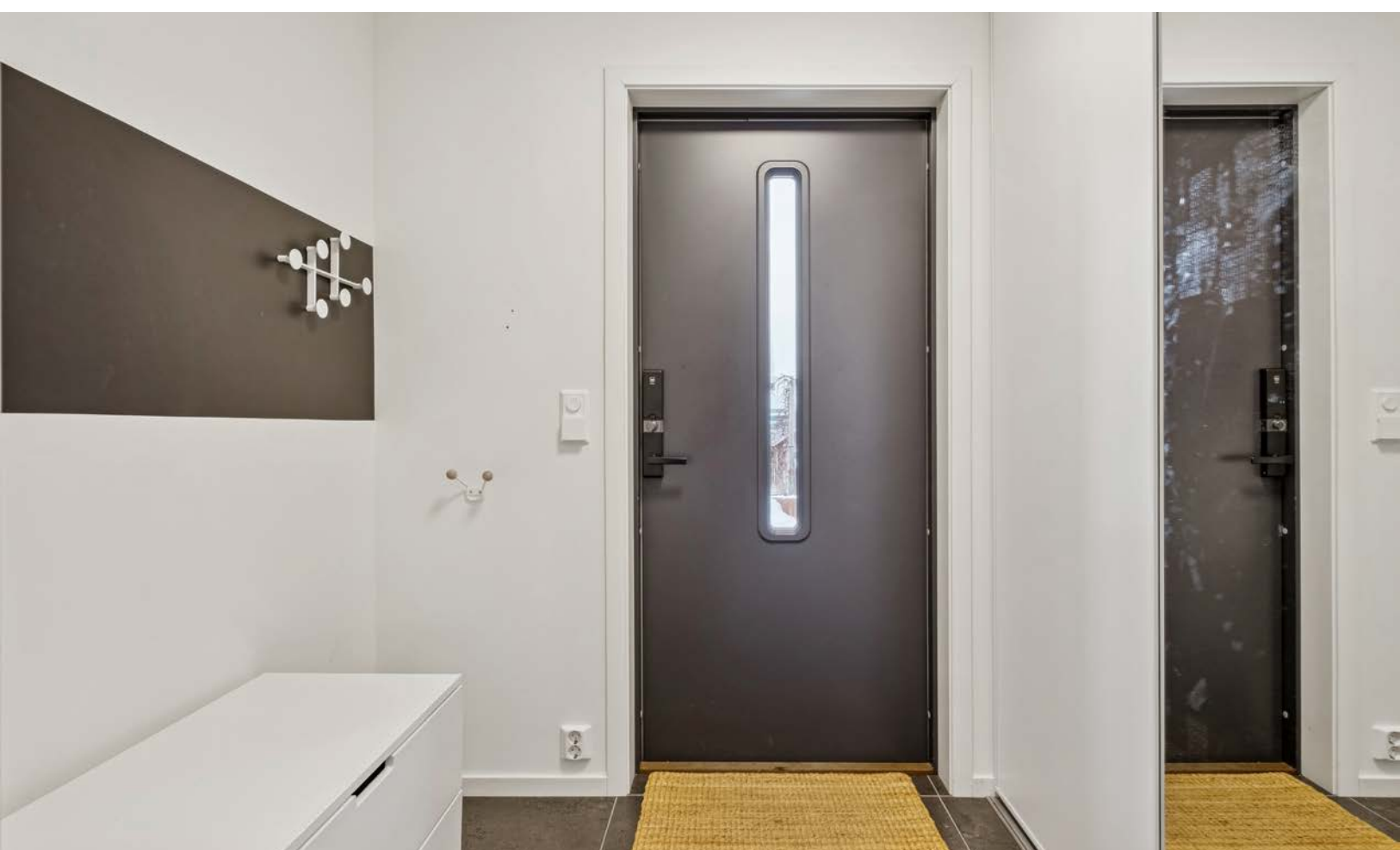
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

23.02.2026























1. ETASJE



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

INVISIO

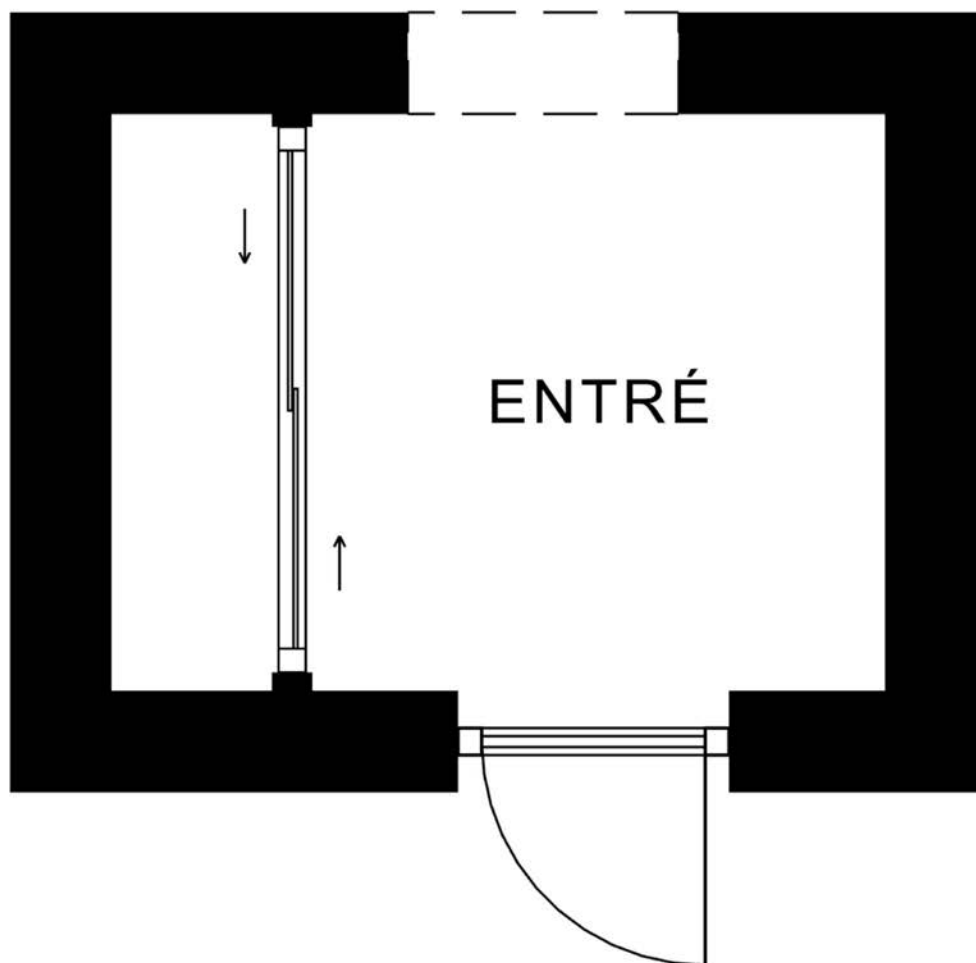
2. ETASJE



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

INVISIO

Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 190, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 21983-1172

Referansenummer: VP7556

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult

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

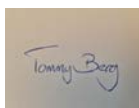
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2017.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra terrassen da mye av taket er dekket av solceller. Da store deler av taket er dekket med solceller, så en fullverdig inspeksjon er ikke mulig.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Store deler av konstruksjonen er en varmtakskonstruksjon med skrådd himling. Denne delen er ikke tilgjengelig ut over muligheten til å se inn over hanebjelker ved mønestrager fra tilgjengelig del av loftet.

Tilgjengelig del av loft har adkomst via luke med skyvestige. Også denne delen er isolert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en terrasse over inngangsområde, carport og bod.

Deler av terrassen er innglasset og takoverbygd.

Deler av terrassen er snødekt og ikke mulig å kontrollere.

Utvendig bod - på terrassen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1. etasje er støpte.

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ingen dokumentasjon på selve utførelsen, men det er en egen boligperm med fdv dokumentasjon osv. Eier informerte om at det ligger noe dokumentasjon på boligmappe.no. Noe via qr kode i sikringsskap. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørraskelen er 10 mm. Store deler av gulvet er flatt, med lokalt fall ved sluk.

Rommet grenser mot bad, så om vann kommer ut av vaskerommet vil det komme inn i et nytt rom med sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det er utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og det skal ikke gjøres uten at uavhengig kontroll er utført. Uavhengig kontroll forutsettes derfor som utført.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt skyllekum.

Det er balansert ventilasjon.

Rommet utsettes ikke for fritt vann, og våtsone grenser mot yttervegger eller annet våtrom, så hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet foretatt fuktøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone

på rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ingen dokumentasjon på selve utførelsen, men det er en egen boligperm med fdv dokumentasjon osv. Eier informerte om at det ligger noe dokumentasjon på boligmappe.no. Noe via qr kode i sikringsskap. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til nedsenket område ved kant på dusjkabinett. Høydeforskjell til topp av sluk er ikke mulig å måle da det er plassert et dusjkabinett over sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det er utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og det skal ikke gjøres uten at uavhengig kontroll er utført. Uavhengig kontroll forutsettes derfor som utført.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier informerte om at motorer på anlegget nylig ble skiftet.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2017.

Noenlunde flatt rundt boligen, men det er en sluk ute i hagen som kan tyde på at det er lagt inn ekstra drenering ifm tilsig av vann fra oversiden, det forutsettes derfor at boligen ikke er utsatt for

Beskrivelse av eiendommen

overflatevann. Dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport. Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen på grunn av snø. Boligen er oppført på støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Selve området boligen står på er tilnærmet flatt, men det er noe skrånende terreng litt bortenfor selve boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

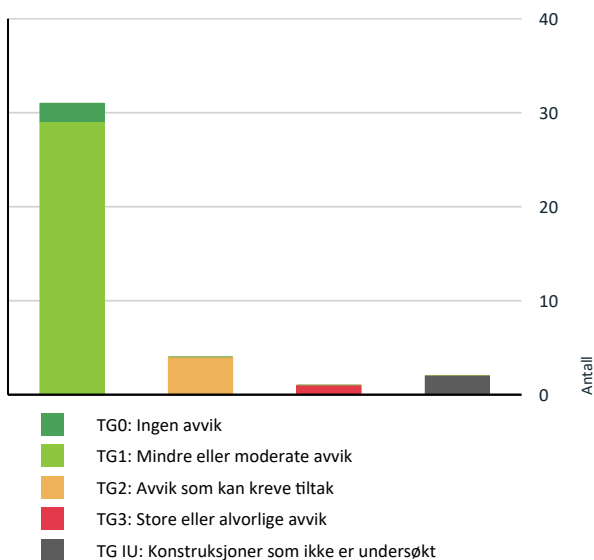
Enebolig

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

Det henvises til disse endringene i ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og endringene er godkjente.

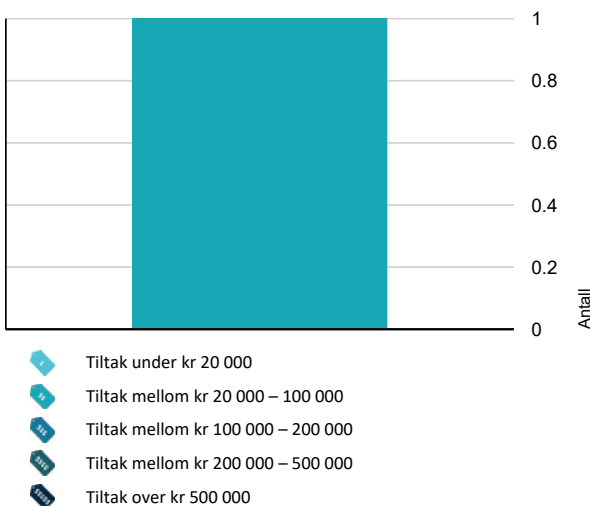
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og snøfangere var et krav da boligen ble oppført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyste om at det er en mindre taklekkasje på boden på terrassen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Rommet grenser mot bad, så om vann kommer ut av vaskerommet vil det komme inn i et nytt rom med sluk. Avviket har derfor mindre betydning.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er for lite fall på gulvet. Kravet er et fall på 1:100. Det registreres en liten sprekk i 2 fliser inn mot vegg ved siden av døren.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Tatt fra annen takstrappport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	La golv på loft - egeninnsats. Isolerte og panelerte bod - egeninnsats. Installerte solskjerming - utført av Kjell's markiser. Opplyst av eier. Innglassing av balkong - utført av Husbygg AS, faktura på arbeid fremlagt. Noe oppgradering av baderoms- og vaskerom innredning - utført av Rørtek, faktura fremlagt. Installerte varmepumpe - Obs bygg ordnet med montering, kvittering fremlagt. Monterte skyvedørgarderobe på soverommet og i yttergang - montert av KGB. Betongplate i carport og ved inngangsparti - utført av Steinkjer mur og flis. Alt utført under forrige eierskap på boligen.
2023	Modernisering	Etablerte solcelleanlegg i boligen. Det ble etablert elbil-lader. Egeninnsats av faglært elektriker. Samsvarserklæring kommer.
2024	Modernisering	Byttet stor deler av belysningen i boligen. Egeninnsats av faglært elektriker. Samsvarserklæring kommer. Utvendig bod på terrassen ble bygd. Egeninnsats. Etablerte søppelskur. Fagprøve gjennom Bygg-opp. Byttet og utvidet brannvarslingsanlegget. Egeninnsats av faglært elektriker.
2025	Modernisering	Utvendig belysning skiftet. Egeninnsats av faglært elektriker. Samsvarserklæring kommer. Boligen ble malt. Motorer på ventilasjonsaggregat ble skiftet (både tilluft og avtrekk), og filter er nylig skiftet. Arbeid utført som egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra terrassen da mye av taket er dekket av solceller. Da store deler av taket er dekket med solceller, så en fullverdig inspeksjon er ikke mulig.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og snøfangere var et krav da boligen ble oppført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Store deler av konstruksjonen er en varmtakskonstruksjon med skrådd himling. Denne delen er ikke tilgjengelig ut over muligheten til å se inn over hanebjelker ved mønedrager fra tilgjengelig del av loftet. Tilgjengelig del av loft har adkomst via luke med skyvestige. Også denne delen er isolert.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse over inngangsområde, carport og bod. Deler av terrassen er innglasset og takoverbygd.

Tilstandsrapport

Deler av terrassen er snødekt og ikke mulig å kontrollere.

🕒 TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod - på terrassen

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyste om at det er en mindre taklekkasje på boden på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjen bør utbedres. Eier har fått pris fra Norgestak på ca 10-15 tusen for skifte av dette taket.

INNENDIG

🕒 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1. etasje er støpte.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

🕒 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ingen dokumentasjon på selve utførelsen, men det er en egen boligperm med fdv dokumentasjon osv. Eier informerte om at det ligger noe dokumentasjon på boligmappe.no. Noe via qr kode i sikringsskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Store deler av gulvet er flatt, med lokalt fall ved sluk. Rommet grenser mot bad, så om vann kommer ut av vaskerommet vil det komme inn i et nytt rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Rommet grenser mot bad, så om vann kommer ut av vaskerommet vil det komme inn i et nytt rom med sluk. Avviket har derfor mindre betydning.

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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere høyere vanntett sjikt ved dør, og bedre fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det er utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og det skal ikke gjøres uten at uavhengig kontroll er utført. Uavhengig kontroll forutsettes derfor som utført.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt skyllekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet utsettes ikke for fritt vann, og våtsone grenser mot yttervegger eller annet våtrom, så hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet foretatt fuksøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone på rommet.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ingen dokumentasjon på selve utførelsen, men det er en egen boligperm med fdv dokumentasjon osv. Eier informerte om at det ligger noe dokumentasjon på boligmappa.no. Noe via qr kode i sikringsskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til nedsenket område ved kant på dusjkabinett. Høydeforskjell til topp av sluk er ikke mulig å måle da det er plassert et dusjkabinett over sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er for lite fall på gulvet. Kravet et et fall på 1:100.

Det registreres en liten sprekk i 2 fliser inn mot vegg ved siden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- 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.

Skadde fliser bør skiftes.

Fallforhold anbefales utbedret og høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres.

Tilstandsrapport



Sprekk i fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke forevist dokumentasjon på uavhengig kontroll, men det er utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og det skal ikke gjøres uten at uavhengig kontroll er utført. Uavhengig kontroll forutsettes derfor som utført.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Andre 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.

Sluket bør kontrolleres når det er mulig for å utelukke uoppdagede avvik.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er avløpsrør av plast.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.
Eier informerte om at motorer på anlegget nylig ble skiftet.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG IU Andre installasjoner

Solcellepanel ble etablert på taket.
Solcelleanlegget er ikke kontrollert ut over å ha fått informasjon om at det er etablert som egeninnsats av eier. Eier er faglært elektriker.
Da undertegnede ikke har kunnskap om solcelleanlegg anbefales anlegget kontrollert av kyndig personell når det er mulig for å utelukke avvik.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

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.

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-anlegg fra 2017.

Det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid, også på arbeid utført som egeninnsats.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble foretatt en elkontroll 2. mai 2023. Det ene avviket som ble avdekket er lukket. Da dette er få år siden anses det ikke som nødvendig med en ny kontroll av el-anlegget pr. i dag.

Eier har i ettertid utført en del arbeider på anlegget. Eier er faglært elektriker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017.

Noenlunde flatt rundt boligen, men det er en sluk ute i hagen som kan tyde på at det er lagt inn ekstra drenering ifm tilsig av vann fra oversiden, det forutsettes derfor at boligen ikke er utsatt for overflatevann. Dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport. Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen på grunn av snø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate på mark.

Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Tilstandsrapport

Terrenghold

Selve området boligen står på er tilnærmet flatt, men det er noe skrånende terreng litt bortenfor selve boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

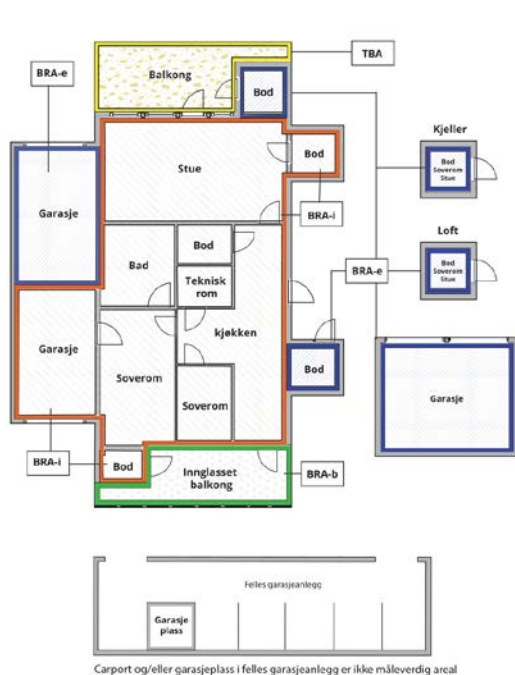
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	83	13		96	
2. etasje	76	10	13	99	25
SUM	159	23	13		25
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, kjellerstue	Sportsbod	
2. etasje	Gang, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, bod	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

Utover nevnte areal er det en carport på ca 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det henvises til disse endringene i ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og endringene er godkjente.

Nyere håndverkstjenester

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

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Espen Næss Børøsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	190	180		0	618.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Inger Margrethe Grams veg 8

Hjemmelshaver

Lund Britt Irene, Børøsund Espen Næss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Trana, ca 2,5 km fra Steinkjer sentrum. Boligen ligger tett på et populært turområde. Det er ca 2 km til skoler og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i svakt skrånende terreng, og er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboiken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Britt Irene Lund

Espen Næss Børø Sund

Boligen

Inger Margrethe Grams Veg 8
7716 Steinkjer

5006-190/180/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig bod på takterrasse

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: T-Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Justert trykk på reduksjonsventil og rensset filter i denne. Dokumentasjon på Boligmappa.no

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet begge motorer i balansert ventilasjonsanlegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Eier (elektriker)

Beskrivelse av arbeidet: Monterte solcelleanlegg på tak. Monterte elbillader

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Eier (elektriker)

Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig belysning Byttet flere lamper innvendig Monterte spottskinner i stue /kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bod på takterrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 STEINKJER

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254412

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300515237

Gårdsnummer

190

Bruksnummer

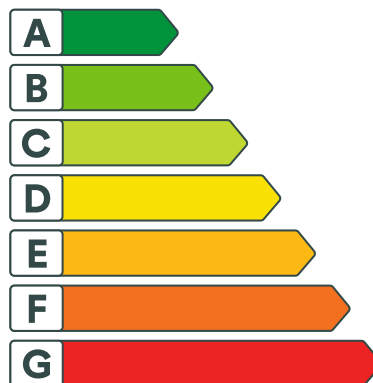
180

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

195,0 m²

Oppvarmet bruksareal

159,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

107,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

120,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 932 kWh



Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 STEINKJER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Ja	



Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Fyr riktig med ved

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Inger Margrethe Grams veg 8 - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	19 min 1.7 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min 2.4 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	20 min 1.9 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	8 min 3.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	6 min 2.8 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	10 min 5.2 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 2.8 km
Mære landbruksskole 165 elever	15 min 14 km

«Trygt, landlig og samtidig
bynært!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

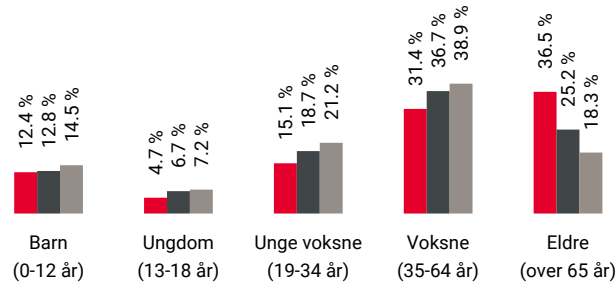
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranabakken/Sannan	1 348	690
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.7 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	19 min 1.8 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	19 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	19 min
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 2.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



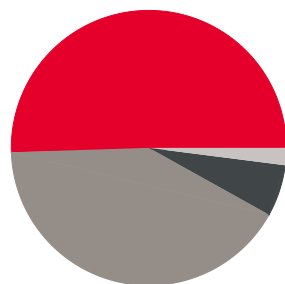
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Løpebane Friidrett	19 min 🚶 1.7 km
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2 Ballspill	20 min 🚶 1.8 km
🏊 Motus Treningssenter	19 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	21 min 🚶

Boligmasse



50% enebolig
6% rekkehus
41% blokk
2% annet

«Trivelig og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

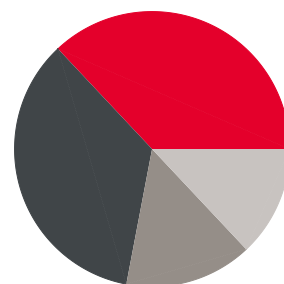
6 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
35% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



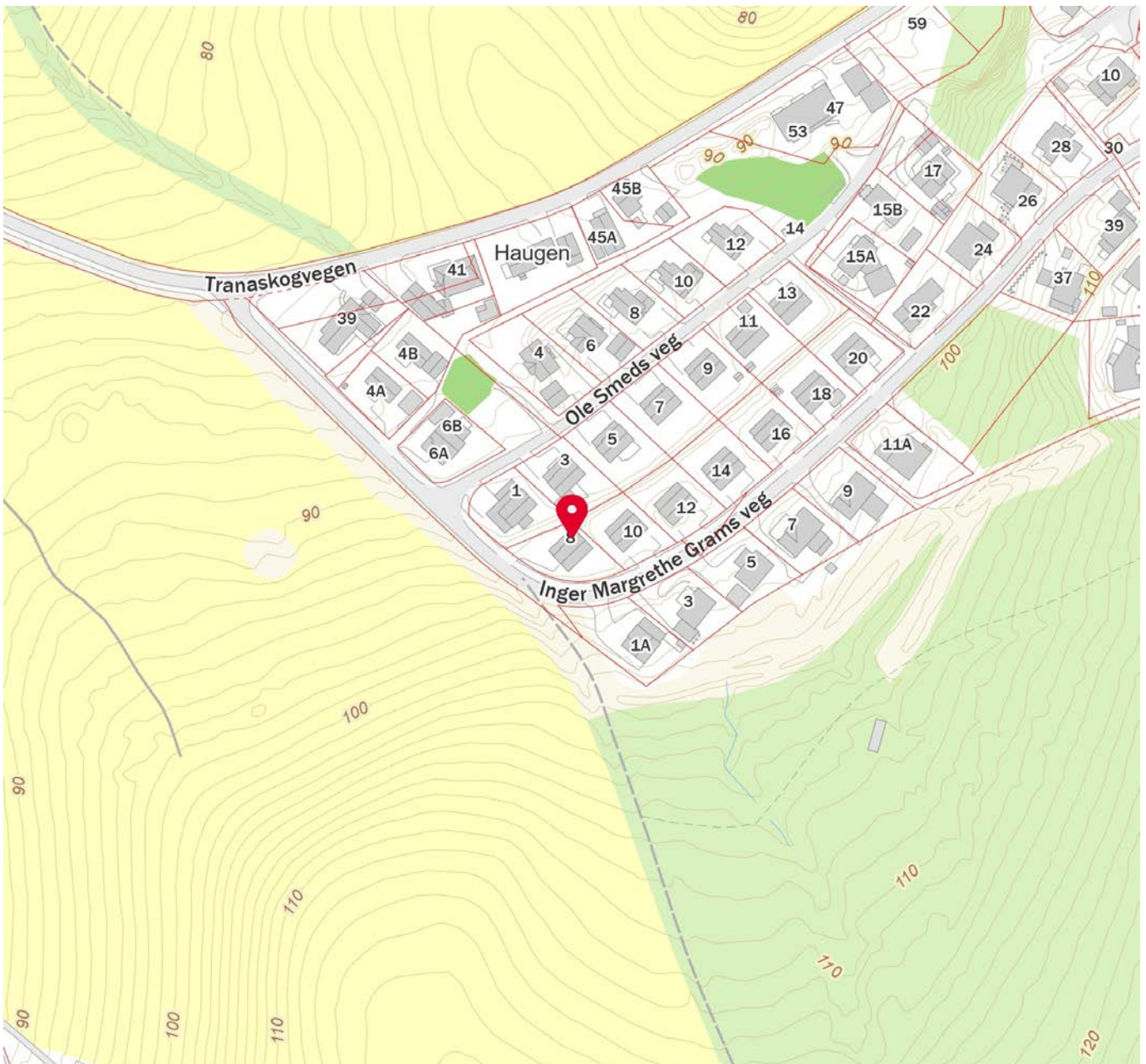
0%

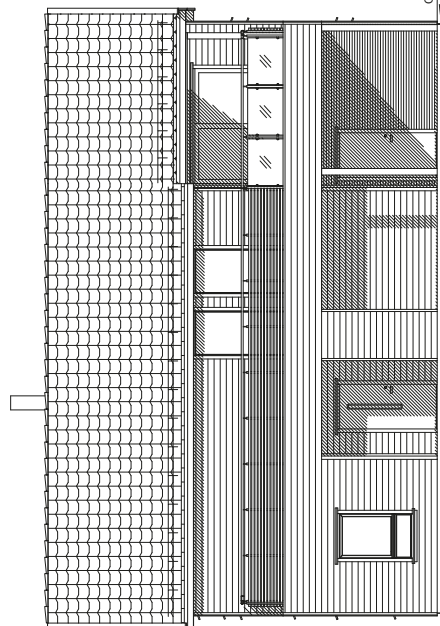
46%

Tranabakken/Sannan
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





T.G.

T.G.

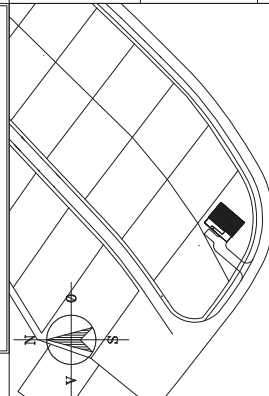
OK GULV 94.70

OK VEI ca. 94.80

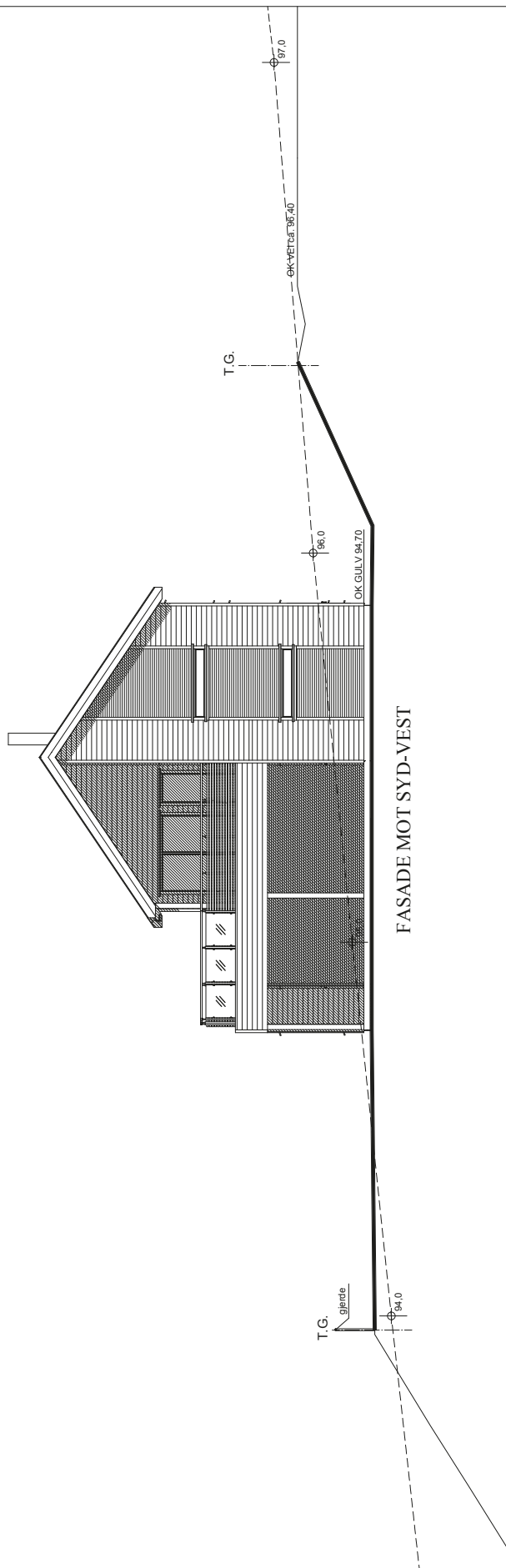
FASADE MOT NORD-VEST

- PLANERT TERRENG
- NAVAERENDE TERRENG
- SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

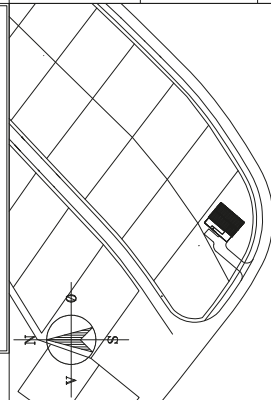


TEKNISSAMEN		FASADE		DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:		BLOCK WATNE AS		20.04.2015	E. CZ.	E. SZ.
BYGGER, ASS:		STEINKJER, FELT TR 2, TOMT 8		G. NR./B.NR.		
PROSJEKTANT:		TRANASKOGEN		HUS TYPE:		
PROSJEKTNUMMER:		123940303		MALESTOKK (STØRRELSE):		
ARKTEKT:		BLOCK WATNE AS		1:100 A3		
PB 1817 V/KA - 0123 OSLO - TLF:2324600		TEGN. NR.		REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		102				



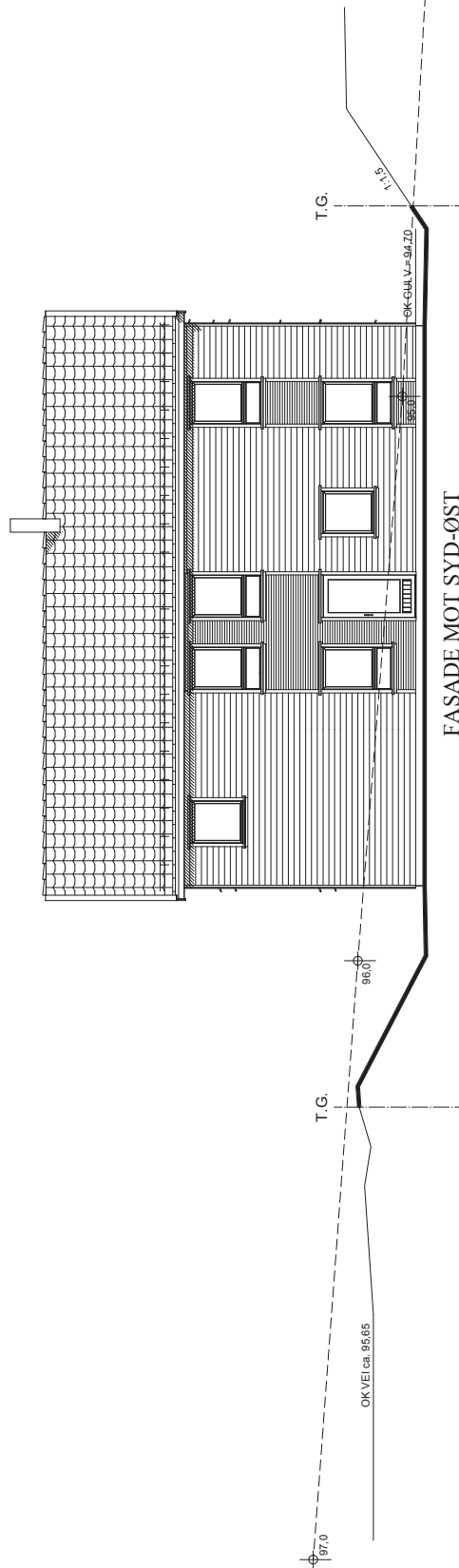
FASADE MOT SYD-VEST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



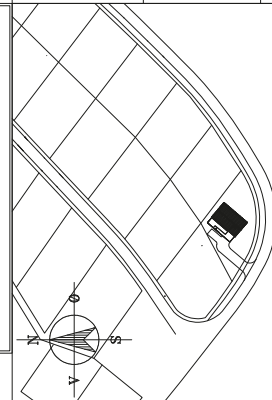
TEGNISSAMN	FASADE	DATE	TEGNET AV	KONTROLLERT
TEKNISSAMN	BLOCK WATNE AS	20.04.2015	E.CZ.	E.SZ.
BYGGER/ASS	STEINKJØR, FELT TR 2, TOMT 8	G.NR./B.NR.	/	
PROSJEKTIVN	TRANASKOGEN	HUS TYPE		
PROSJEKTNUMMER:	123940303	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	103	
TEGningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.				

- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER

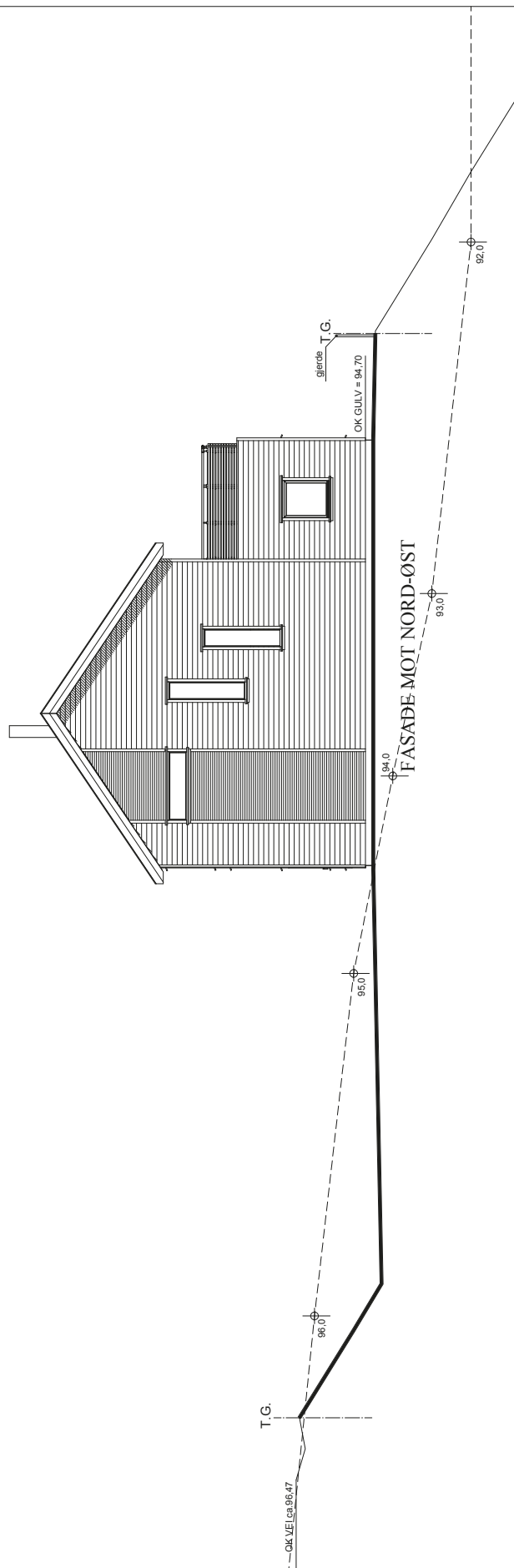


FASADE MOT SYD-ØST

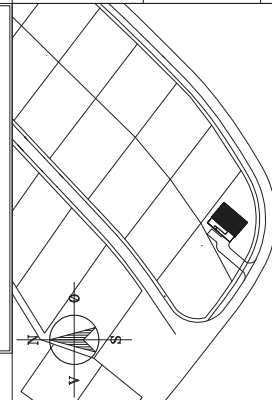
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



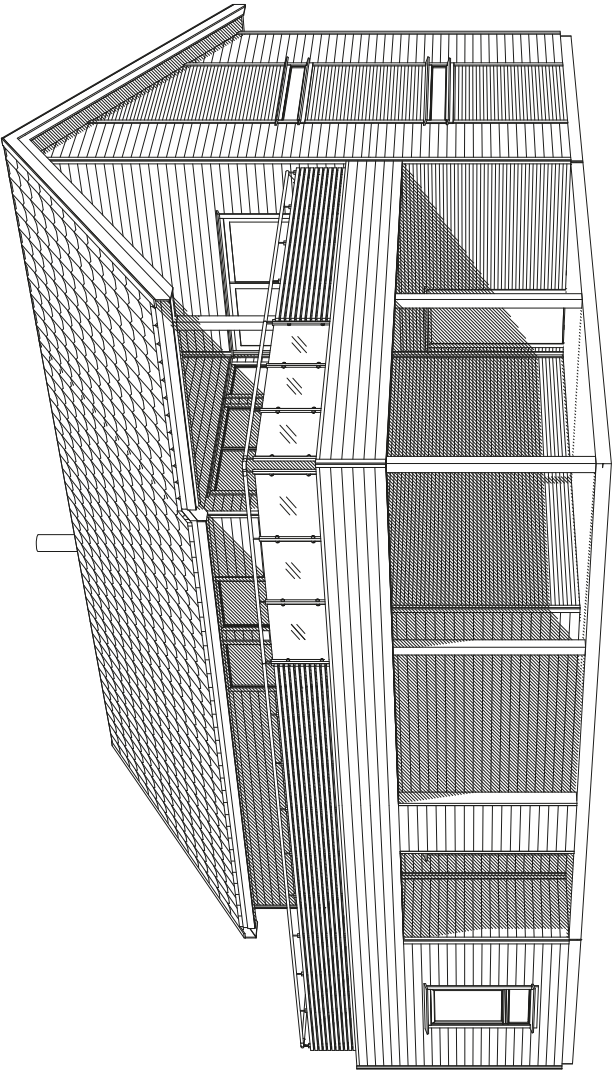
TEGNSKEMEN	FASADE	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TEGNSKEMEN	BLOCK WATNE AS	20.04.2015	E.CZ.	E.SZ.
BYGGER/ASS	STEINKJER, FELT TR 2, TOMT 8	G.NR./BNR	/	
PROSJEKTIVAN	TRANASKOGEN	HUSTYPE		
PROSJEKTNUMMER:	123940303	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	104	
PB 1817 WKA - 0123 OSLO - TLF 2324800		TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		



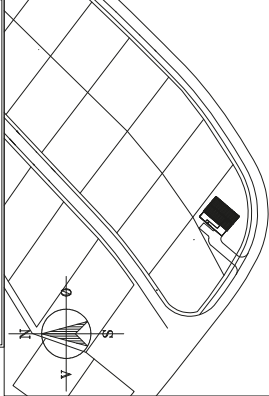
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



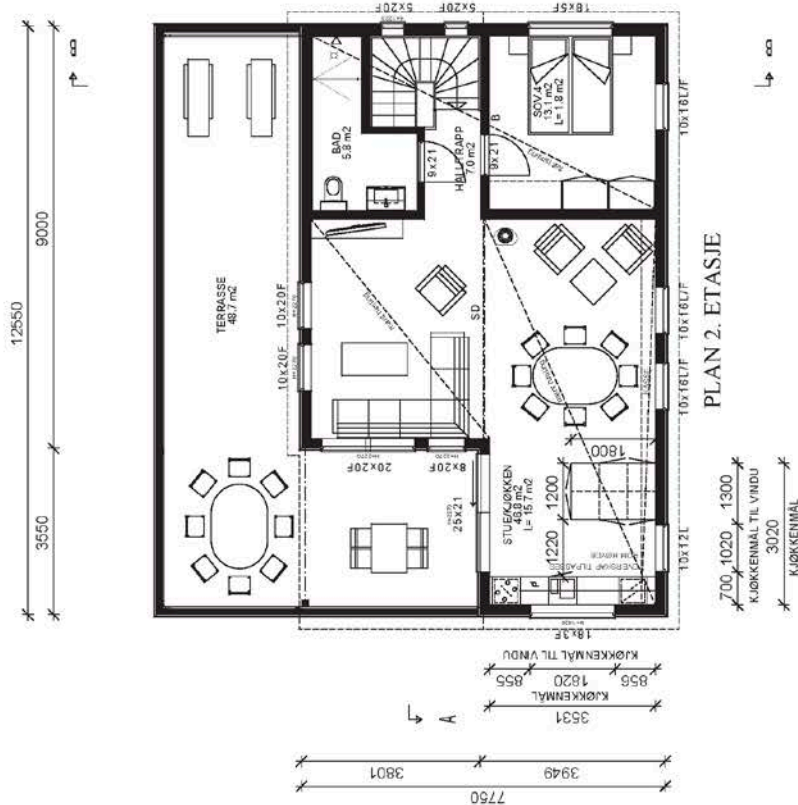
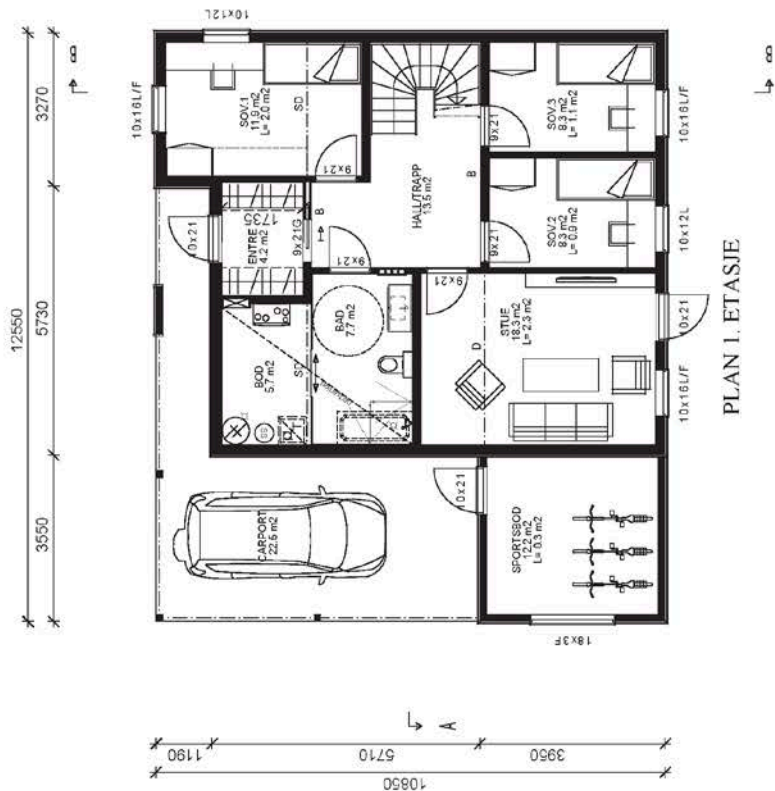
TEGNINGSNAVN: FASADE		DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSNAVN: BLOCK WATNE AS		20.04.2015	E. CZ.	E. SZ.
BYGGER: ASS. STEINKJER, FELT TR 2, TOMT 8		G. NR./B.NR.		
PROSJEKTNAVN: TRANASKOGEN		HUS TYPE:		
PROSJEKTNUMMER: 123940303		MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		
ARBEID: BLOCK WATNE AS		TEGN. NR. 105		
PB 1817 V/KA - 0123 OSLO - TLF: 2324600		REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



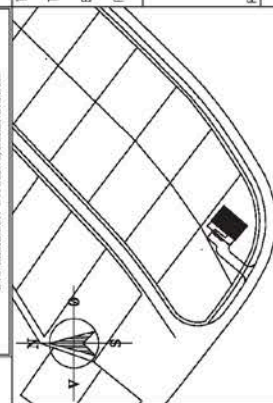
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNET AV: TEGNET AV:		KONTROLLERT:	
DATE: 20.04.2015		E.CZ.: E.SZ.	
G.NR./B.NR.		/	
HUS TYPE:			
MALESTOKK (STØRRELSE):		A3	
PROSJEKTNUMMER: 123940303			
ARBEID: BLOCK WATNE AS		REVISJON:	
TEGN. NR. 107			
PB 1817 VIKEN - 0123 OSLO - TLF: 2324600			
Block Watne			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



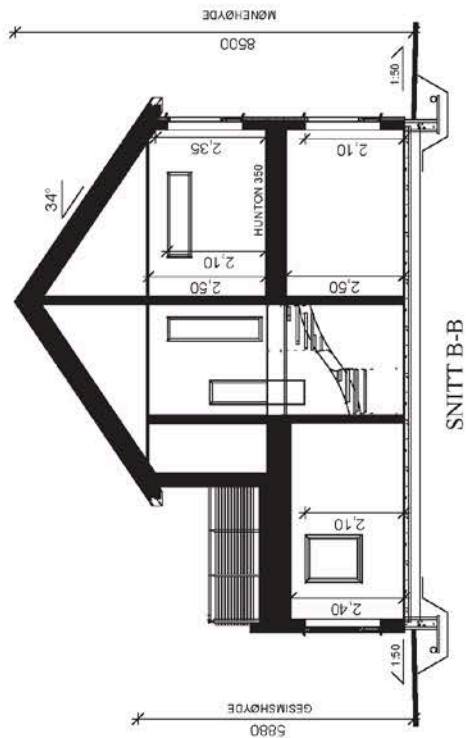
BYGGEMELDINGSTEKNINGER
UTVISNING AV DETALJER OG KONSTRUKTIONSMÅL
DVS. FENESTRINGS UTFORMING, KLIPPING, ETC.



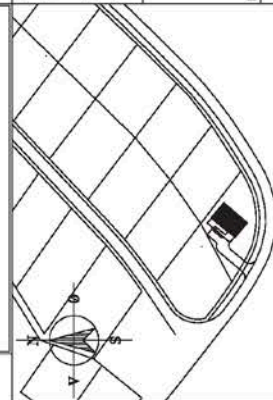
TEKNISSKEMAN	PLAN 1. ETASJE OG 2. ETASJE	DATE:	TEKNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAUSKER	BLOCK WATNE AS	20.04.2015	E. CZ.	E. SZ.
BYGGELASS	STEINKJER, FELT TR 2, TOMT 8	CHIEFING		
PROSJEKTNUMMER	123940303	HUSSTYRE		
PROSJEKTNUMMER	123940303	MALESTON (STØRRELES)	1:100	A3
BYGGELASS	STEINKJER, FELT TR 2, TOMT 8	TEK. NR.	100	REVISJON
PROSJEKTNUMMER	123940303	BYGGELASS	BLOCK WATNE AS	
PROSJEKTNUMMER	123940303	BYGGELASS	BLOCK WATNE AS	

BRÅ-BYGGING	BRÅ-BORHET	P-Rom	Leilighet
1. ETG.	123.1 m²	82.7 m²	79.5 m²
2. ETG.	83.2 m²	75.4 m²	75.4 m²
SUM LEILIGHET	206.3 m²	158.1 m²	154.9 m²
BYA =	137.7 m²		

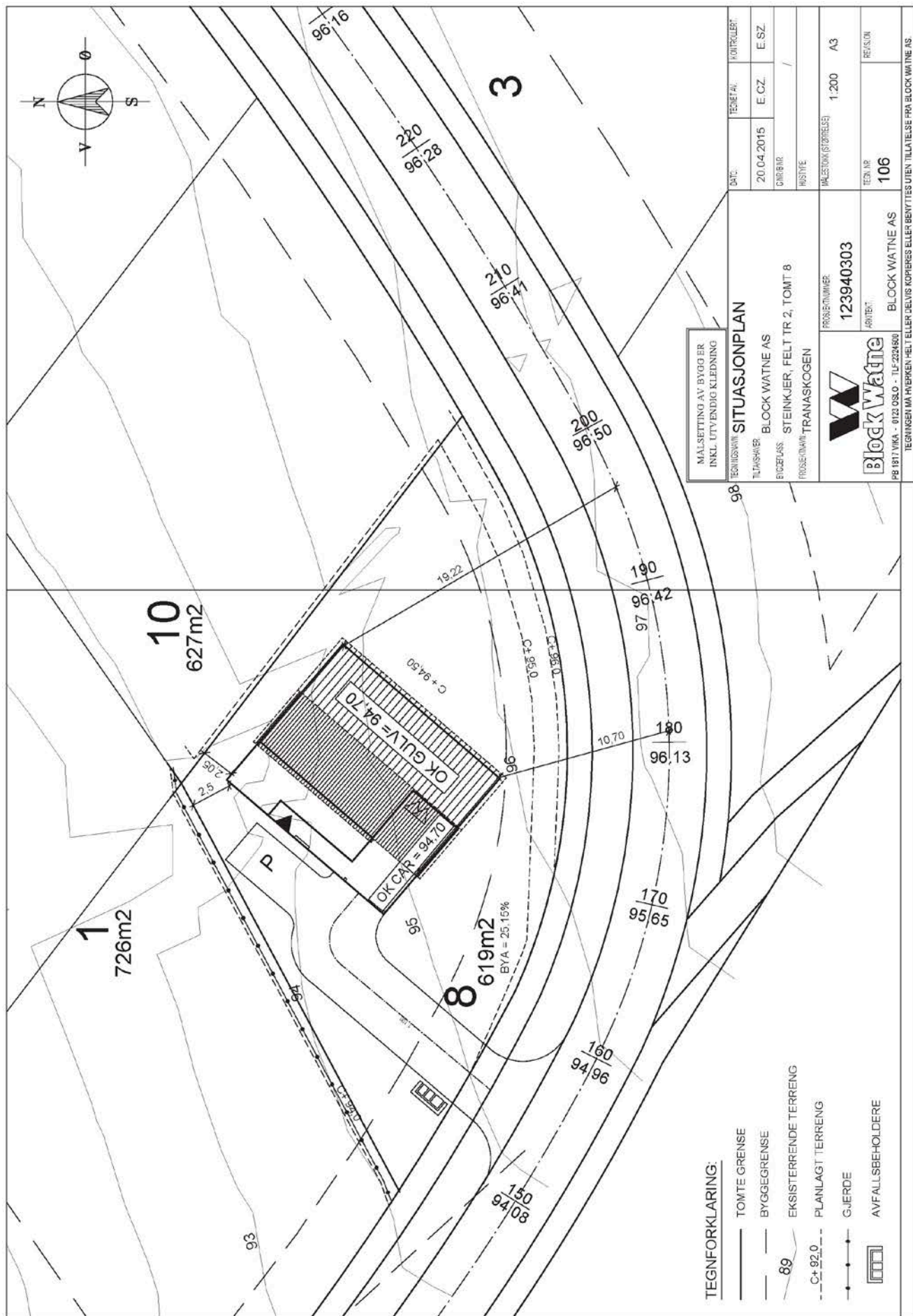
SG = SIKKERHETSGASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BEVEGG
I = NETTO IYSAREAL
L = LUKKEDØR
F = FAST KØRM



BYGGMELDINGSTEGNINGER

[illegible]

PLANET TERRENG
NAVERENDE TERREN
SNDFANGER





BLOCK WATNE AS
Postboks 1817 Vika

0123 OSLO

Vår ref.:
2015/3642-26771/2017/GEGI

Arkiv:
190/9/L42

Deres ref.:
Sveinung Godø

Dato:
11.07.2017

Ferdigattest for enebolig med carport - Inger Margrethe Grams veg 8 - gbnr. 190/180

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Det er foretatt mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert 31.08.2015. Disse endringene opplyses å være fast vegg mellom bad og bod i 1. etasje, og bad i 2. etasje er endret til wc og bod adskilt med skyvedør.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ferdigattest for enebolig med carport i Inger Margrethe Grams veg 8, Steinkjer.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Janne Anita Trana
I. M. Grams Veg 8

7718 STEINKJER

Vår ref.:
2018/4791-31572/2018/ANLA

Arkiv:
190/180/L42

Deres ref.:

Dato:
29.08.2018

Tillatelse til innglassing av veranda og delvis kledning carport

Gnr/bnr/fnr/snr.: 190/180	Byggested: Inger Margrete Grams veg 8
Tiltakshaver: Janne Anita Trana	
Tiltakets art: Innglassing av veranda og kledning av carport.	

Det vises til søknad om innglassing av veranda og kledning på deler av carport registrert mottatt her 16.08.2018. Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til innglassing av veranda og kledning på deler av carport på eiendommen Inger Margrete Grams veg 8, gbnr. 190/180.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

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

Saksopplysninger:

Tiltak:

Det søkes om innglassing av eksisterende veranda og kledning på deler av carport.

Gjeldende plan:

Gjeldende plan for omsøkte tiltak er reguleringsplan for Tranaskogen boligområde, planformål: bolig.

Tegningsliste:

- Fasadetegning mottatt 15.08.2018.

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).

Øvrige opplysninger:

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

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

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

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.

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Anders Nordgård-Larsen
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 190

Bnr: 180

Adresse: Inger Margrethe Grams Veg 8

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 934,40	Basert på siste års forbruk	140 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 681,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	4 411,40	Basert på siste års forbruk	140 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	10 479,80		
15% mva.	Kr.	1 571,97	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		12 051,77		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 820,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 820,00		
25% mva.	Kr.	955,00		
SUM inkl. mva.		4 775,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	11 821,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	28 647,77	

Vannmålerstand pr 01.01.2026:

912 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning

Totalt utfakt. forskudd 2026:

0 m3

For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfakturert til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:

vannmalar@steinkjer.kommune.no



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 190/180/0/0

Adresse: Inger Margrethe Grams Veg 8

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	190	Bruksnr:	180	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 STEINKJER						
Dato:	19.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8939536
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 190
Bruksnr: 180

Adresse: Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	27.06.23	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	15.04.23	Neste tilsyn:	2033

Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Anmerkning som er registrert:

1: Skorsteins gjennomføringer i tak. Skorsteinen er ikke inspisert i takgjennomføringen. Gjennomføringen bør kontrolleres for å se om det er i samsvar med monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

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		Beregnet areal	618.9
Etablert dato	12.06.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	190/180
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	190/180
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.10.2015 09.10.2015	15/3075 L33	Tinglyst 10.11.2015	190/169 (-680,2), 190/203 (680,1) 190/9, 190/179, 190/180, 190/181, 190/182
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	15.07.2015 03.04.2018	15/2385 L33		190/169 (-624,9), 190/181 (624,9) 190/9, 190/179, 190/180, 190/182, 190/203, 190/204
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	15.07.2015 03.04.2018	15/2771 L33		190/169 (-618,9), 190/180 (618,9) 190/179, 190/181, 190/203
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	15.07.2015 03.04.2018	15/2391 L33		190/169 (-728,7), 190/179 (728,7) 190/180, 190/181, 190/203
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.05.2015 27.05.2015	15/2771 L33	Tinglyst 17.06.2015	190/169 (-618,9), 190/180 (618,9) 190/179
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.05.2015 27.05.2015	15/2385 L33	Tinglyst 17.06.2015	190/169 (-624,9), 190/181 (624,9) 190/179, 190/180

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7099650.3	623484.4		Ja	618.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BØRØSUND ESPEN NÆSS F080986*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Inger Margrethe Grams veg 8 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
LUND BRITT IRENE F110785*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Inger Margrethe Grams veg 8 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Inger Margrethe Grams veg 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
----------	----------------	-----------	--------------------

Grunnkrets	211 Tranabakkan	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300515237		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	11.07.2017

1: Bygning 300515237: Enebolig (111), Ferdigattest 11.07.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	136
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	31.08.2015	31.08.2015	
Ferdigattest	11.07.2017	24.07.2017	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Inger Margrethe Grams veg 8	H0101	190/180	162,8	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	72,7	0	72,7	0	0	0
H01	1	90,1	0	90,1	0	0	0



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BON3086
Matrikkel: 5006-190/180/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Britt Irene Lund, Espen Børø Sund



Adresse:
Inger Margrethe
Grams Veg 8, 7716
STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Kontrollskjema Servicearbeid.pdf	T-RØR AS	Elektriker	2025-06-05
1215 - Diverse EL-arbeid.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2019-02-08
1166 - Demontering av utvendig lysarmatur .pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-05-16

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 12.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	190	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Inger Margrethe Grams veg 8, 7716 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

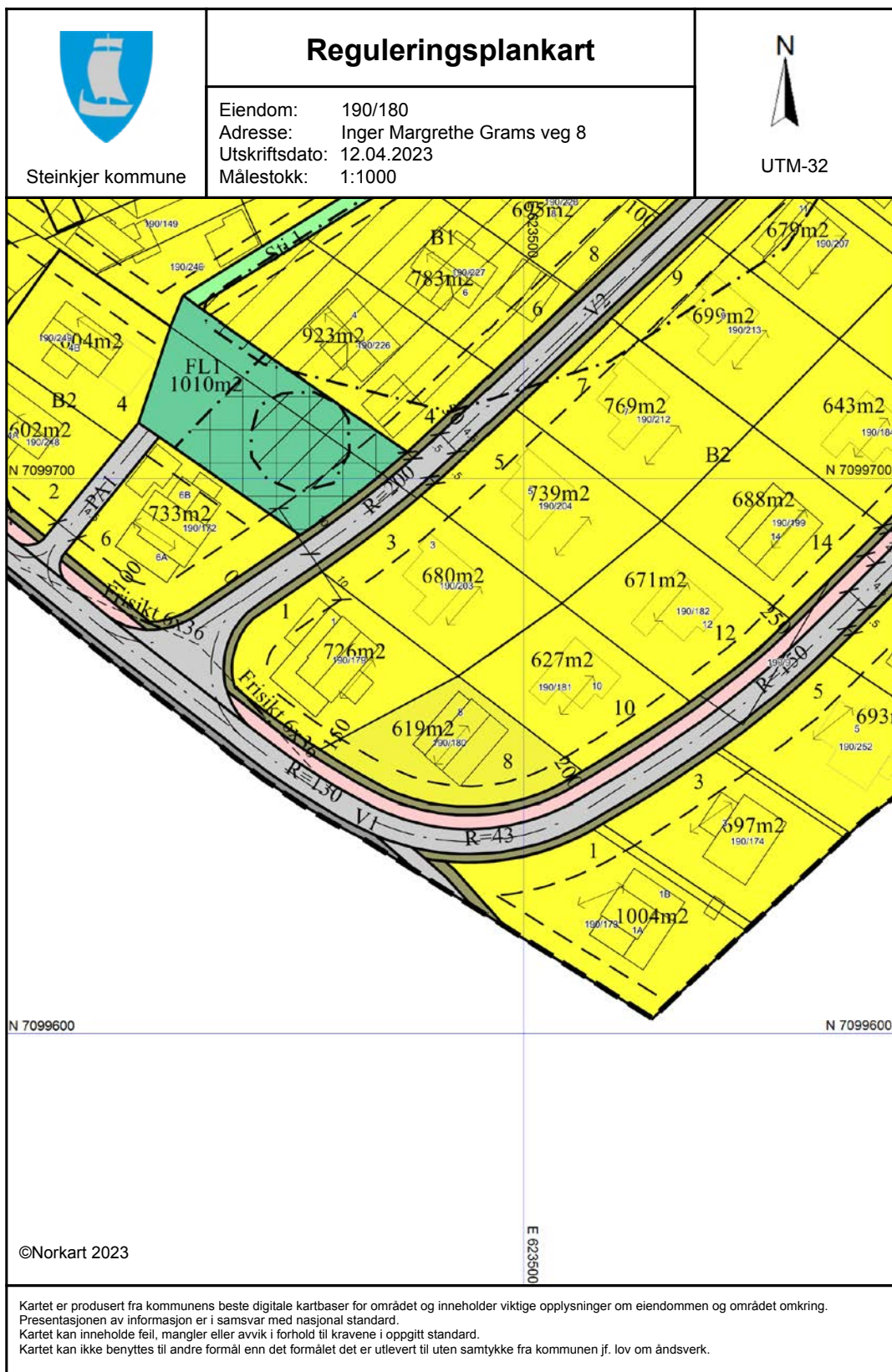
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	619 m ²	
	KPHensynsonenavn	2013001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	619 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042013001
Navn	Tranaskogvegen boligområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2402/2013001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn Annen veggrunn - grø
	Delareal 616 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B2



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Almennyttig barnehage
	Beverting
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Friluftsområde (på land)
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense næværende
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Barnehage
	Energianlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Grav- og urnelund
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Energinet
	Turdrag
	Turveg
	Friluftsområde
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Dato: 23.09.2013
Saksnr/løpenr: 2011/1003-31518/2013
Klassering: L12

**REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) TRANASKOGVEGEN BOLIGOMRÅDE.
REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 18.09.13.**

Forslagsstiller: Arkplan as, på vegne av Tranaskogen AS

Planen er datert: 13.02.2013

Saksbehandling:

1.gang formannskapet	28.02.2013
Offentlig ettersyn i perioden	13.03.- 26.04.2013
2. gang formannskapet	22.08.2013
Kommunestyret, vedtak	18.09.2013

Revisjoner:

Oppdatert iht. vedtak 18.09.2013	22.08.2013
Endring felt B7 iht. vedtak 23.12.2015	10.03.2016
Endring felt B10 iht. vedtak 18.11.2021	02.12.2021
Endring felt B5 iht. vedtak 16.12.2021	17.12.2021

§1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.
Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål:

(Pbl. §12,5 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, eksisterende bebyggelse.
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

(Pbl. §12,5 nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal.

(Pbl. §12,5 nr. 3)

Grønn struktur

- Turveg

(Pbl. §12-6)

Hensynssoner

- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg (Trafo)
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

§2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsninger for biler og sykler, interne kjøre- og gangveger, løsning for varetransport, renovasjonsløsning, løsning for håndtering av overvann og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri, perspektiv) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap. Dersom arealet skal deles i flere parseller skal også dette tas stilling til og vises på situasjonsplanen.

§ 2.2 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøvern-departementets T 1442 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen». Før boligene tas i bruk skal skjermingstiltakene ved skytebanen, beskrevet i tiltaksvurderingen fra Forsvarsbygg, være utført.

Innendørs gjelder krav i Norsk standard NS 8175 klasse C.

§ 2.3 Sikkerhet

Under anleggsarbeidet må det foretas nødvendige sikringstiltak slik at det ikke oppstår fare eller skade innen området eller tilstøtende omgivelser. Bratte skråninger, skrenter, og stup må gis permanent tilstrekkelig sikring, som gjennomføres samtidig med ferdigstilling av utbyggingstiltakene.

§ 2.4 Arkeologi

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id 157398 og id 157413. Det skal tas kontakt med

Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 BOLIGER – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG KONSENTRERT BEBYGGELSE

§ 3.1.1 Tomteopparbeidelse. Samordning av grunnarbeid.

Generelt skal bebyggelse tilpasses eksisterende terreng. Grunnarbeid for tomtene innen hvert delområde skal dessuten tilpasses nabotomter og tilgrensende naturmark. Store nivåforskjeller bør helt eller delvis tas opp med natursteinsmurer for å redusere fyllinger. Nye steinfyllinger skal gis en tiltalende utforming og dekkes med organisk materiale og isåes/ beplantes. Dette skal gjennomføres samtidig med tomteopparbeidelsen. Endringer av dagens terreng innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng utenfor planområdet.

Ved utbygging av tomt 26 skal det etableres tilstrekkelig skjerming mot eksist. tomt 17.

§ 3.1.2 Tomteutnyttelse, boligtyper og boligtall:

Tomteutnyttelsen beregnes som andel bebygd areal - %-BYA. Utnytting beregnes som forholdet mellom bebygd areal (bolig, garasjer/ bakkeparkering og boder) og tomteareal. For delområdene gjelder følgende grense for maksimum utnyttning % BYA:

B1, B2, B3, B5 og B9 skal utbygges med frittliggende eneboliger. Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %. Innen tomter som er større enn 700 m², og i delområde B5, tillates i tillegg til hovedleilighet 1 to-romsleilighet eller inntil 2 hybler/ hybelleiligheter. I tillegg til bolighus tillates det for alle tomter oppført carport eller garasje. Maksimum tillatt bebygd areal for garasje/carport inklusive utendørs bod er BYA = 50 m².

Eksisterende boliger.

Boliger med nr. 39, 41, 43, 45, 15 og 17 er eksisterende boliger.

Maksimum tillatt bebygd areal % BYA = 30%.

B4 , B6, B7 og B8 forutsettes utbygd med rekke-/kjedehus/flermannsboliger: Maksimum tillatt bebygd areal BYA= 35 %. Boligtallet (minimum – maksimum) for de forskjellige delområder skal være:

B4: 4-6 boliger, B6: 8-12 boliger, B7: 6-8 boliger, B8:5-6 boliger.

B10 skal bygges ut med én seksmannsbolig. Maksimum tillatt bebygd areal %BYA = 35%.

§ 3.1.3 Plassering av bygninger på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innen byggegrenser angitt på plankartet.

Byggegrenser mot nabo reguleres av plan- og bygningslovens § 29-4. Retningspil på plankartet angir lengderetning på bebyggelsen, og også møneretning på hus med saltak. Garasjer/carporter tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrense. Garasje/carport med innkjøring vinklerett fra kjørevei skal ikke plasseres nærmere enn 5 m fra tomtegrense

mot vei. Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjørevei skal ikke plasseres nærmere enn 2 m fra tomtegrense mot vei.

§ 3.1.4 Utforming av bygningene; - takform og høyder

Pulttak skal ha fall i samme retning som terrengfallet, men splitta takform tillates. Evt. takopplett eller ark skal underordne seg takets hovedform og ikke oppta mer enn 1/3 av takflatens lengde. Angitte høyder nedenfor skal måles i forhold til gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygningen. Maksimum gesimshøyde for pulttak angir øvre gesims.

B1

Innen delområdet B1 skal bebyggelsen ha saltak med takvinkel i intervallet 34 - 38 grader. Maksimal gesimshøyde skal være 6,0 m, maksimum mønehøyde er 8,5m.

B2, B3, og B9

Innen delområde B2 skal bebyggelsen ha saltak med takvinkel i intervallet 34-38 grader. Innen delområdene B3 og B9 skal bebyggelsen ha pulttak med takvinkel i intervallet 10-15 grader.

Maksimum gesimshøyde for saltak er 6,2m, for pulttak 7,8m og maksimum mønehøyde er 8,5m.

B5

Innen delområde B5 skal bebyggelsen ha flatt tak eller pulttak. Takvinkel i intervallet 0-15 grader.

Maksimum gesimshøyde for begge takformene 7,8m.

B4

Innen delområde B4 skal bebyggelsen ha pulttak. Takvinkel skal være i intervallet 10-15 grader. Takform og takvinkel skal være enhetlig innen hvert delområde. Maksimum gesimshøyde er 8,0 m.

B7

Innen delområde B7 skal bebyggelsen ha pulttak eller flate tak. Takvinkel skal være i intervallet 0-15 grader. Takform og takvinkel skal være enhetlig innen hvert delområde. Maksimum gesimshøyde er 8,0 m.

B6 og B8

Innen delområde B6 og B8 skal bebyggelsen ha flatt tak eller pulttak. Takvinkel for pulttak skal være i intervallet 5-12 grader. Takform og takvinkel skal være enhetlig innen hvert delområde. Maksimum gesimshøyde for flatt tak er 7,8m, maksimum gesimshøyde for pulttak er 8,0 m.

B10

Innen delområde B10 skal bebyggelsen ha pulttak med takvinkel mellom 10 og 15 grader. Maksimum gesimshøyde er 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/ carporter:

Maksimal mønehøyde for garasjer/ carporter er 3,0 m målt fra gjennomsnittlig terreng ved bygning. Garasjer kan ha flatt tak eller skråtak med takvinkel som boligbygg.

Eksisterende boliger

Tilbygg til tomtene nr. 39, 41, 43, 45, 15 og 17 skal tilpasses eksisterende bolig mht, formspråk, materialbruk, takform og takvinkler. Maksimum gesimshøyde er 6,2 m, maksimum mønehøyde er 8,5 m.

§ 3.1.5 Estetikk og materialbruk

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir høy estetisk kvalitet. Yttervegger skal være i trepanel, pussa/upussa mur eller betong. For å hindre dominerende fjernvirkning skal fasader være i mørke jordfarger. Taktekking skal være i matte, mørke farger ikke reflekterende materiale.

§ 3.1.6 Adkomst og parkering

Kommunens vegnormaler skal legges til grunn for utforming av avkjørsler fra kommunal veg inn til boligene. Hovedadkomst til boligene fra offentlig kjøreveg og parkeringsplass skal ikke ha større stigning enn 1:8. Innen delområde B1, B2, B3, B4 og tomter øst for sti 6 innen B9 skal gangadkomst fra parkering/ garasje til hovedinngang oppfylle krav i TEK 10, og ikke ha større stigning enn 1:20, alternativt repos for hver 0,6 m høydeforskjell. Adkomst til hovedinngang skal være trinnfri.

I hht. kommunal vedtekt kreves 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav minst 1 skal være i garasje/ carport. For to-roms bi-leilighet kreves 1 biloppstillingsplass. For inntil 2 hybler kreves 1 biloppstillingsplass. Det kreves dessuten oppstillingsplass i garasje eller bod for minst 3 sykler for hovedleilighet, for 2 sykler for to-roms leilighet, og for 1 sykkel per hybel.

For seksmannsbolig i B10 kreves det en minimum parkeringsdekning på 1,3 plasser pr. boenhet, hvorav minst 1 pr boenhet skal være i garasje/carport. Minimum én gjesteparkeringsplass skal være HC-plass.

§ 3.1.7 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renholdsbeholdere inklusiv oppstillingsplass med god tilgjengelighet fra offentlig veg.

§ 3.2 ENERGIANLEGG.

Innen områdene E1, E2 og E3 kan det oppføres trafo. Trafo skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt estetisk god utforming.

§ 3.3 VANNFORSYNINGSANLEGG.

Innen område VF1 kan det oppføres trykkforsterkningsanlegg for vannforsyning til øvre del av boligområdet. Trykkforsterkningsanlegget skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt estetisk god utforming.

§ 3.4 FELLESAREAL TIL LEIK- OG UTEOPPHOLD

Områdene FL1-FL6 er avsatt til leik og uteopphold, og er felles for alle boligene innenfor planområdet. Arealene skal opparbeides i takt med utbygging av boligområdet. Områdene skal utformes slik at det har god tilgjengelighet, sikkerhet og bruksmuligheter for alle brukergrupper. Område FL1 og FL2 og øvre del av FL5 skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 KJØREVEG - V1, V2 og V3

Kjøreveg V1, V2 og V3 er regulert som offentlig veg.

Kjøreveg V1 skal fram til kryss med Sti 3 ha regulert vegbredde på 10,0 m, med profil 1,5m veggrunn+ 2,5m fortau+ 4,5m kjørebane+ 1,5 m veggrunn. V2, V3 og V1 øst for kryss med Sti 1 skal ha vegbredde på 4,5 m inklusive skulder, og 1,75 m veggrunn på hver side, totalt 8,0 m.

Maksimal tillatt stigning på offentlig veger er 10 %. Lengdeprofiler (tegning nr. 16, datert 23.02.2012) og tverrprofiler (tegning 15, datert 23.02.2012) som følger planen er retningsgivende for opparbeidelsen av vegene.

På vegene skal det opparbeides fartsdempere basert på 30 km/t som fartsgrense. Avkjørsler angitt på plankartet er retningsgivende.

Trafikkarealer avsatt til veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal gis en tiltalende utforming. Det tillates gress og vegetasjon forutsatt at dette ikke er til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

§4.2 EL-FORSYNING I VEGLEGEMET

Høyspent el-kabel skal føres inn i området via vegene V1 og V2 fram til trafoer.

§4.3 PRIVAT AVKJØRSEL

PA1 er regulert som privat avkjørsel.

PA1 reguleres med 4,5m bredde og danner felles adkomstvei til tomtene i B2 vest.

§4.4 Kjøreveg SKV2 og o_SKV1

SKV2 er regulert privat avkjørsel fra Tranaskogvegen til felt B10. Avkjørselen opparbeides i 4,5 meters bredde, og for øvrig ihht. Vegnormalen. o_SKV1 er eksisterende Tranaskogvegen, og reguleres i henhold til eksisterende situasjon.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur

Sti1 – Sti6 reguleres med 3m bredde og er felles for alle eiendommer innen planområdet. Stier skal opparbeides i takt med utbygging av boligområdet.

Øvre del av sti 4 reguleres med 4,5m bredde og kan også nyttes som adkomst til tomt 59 fra der V1 slutter.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktzone ved veg tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø

Innenfor den skraverte sonen kan det ikke iverksettes bygge- og anleggstiltak før området er undersøkt og frigitt av kulturminnemyndigheten.

§ 6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner

Innen området FL1 og FL2 er det registrert automatisk fredete kulturminner i form av en gravhaug (Askeladden id: 157405 og deler av bosetning og aktivitetsområde Askeladden id 157398). Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres området til hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg eller skilt av noe slag i området. For øvrig henvises det til kulturminnelovens bestemmelser.

Retningslinjer til planen:

Vegetasjon:

Innen boligtomtene og innen fellesarealene for lek og uteopphold bør eksisterende vegetasjon evalueres og bevares i den utstrekning det lar seg forene med utforming og bruk av områdene. Det kan suppleres med ny vegetasjon innen områdene.

Tekniske anlegg:

Traséendring eller ombygging av kommunale vann- og avløpsanlegg tillates ikke uten kommunal godkjenning.

Høyder for bygning med takopplett/ ark:

Takopplett/ ark som stikker mindre enn 1,0m opp over takflaten og utgjør mindre enn 1/3 av takflatens lengde regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Farger:

Hovedfarge på vegger bør være variasjoner avmørke til middels mørke fargetoner. Lyse farger bør unngås. Fargebruk på detaljering er friere. Takteking bør være av grått eller svart ikke materiale.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Inger Margrethe Grams veg 8
7716 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre