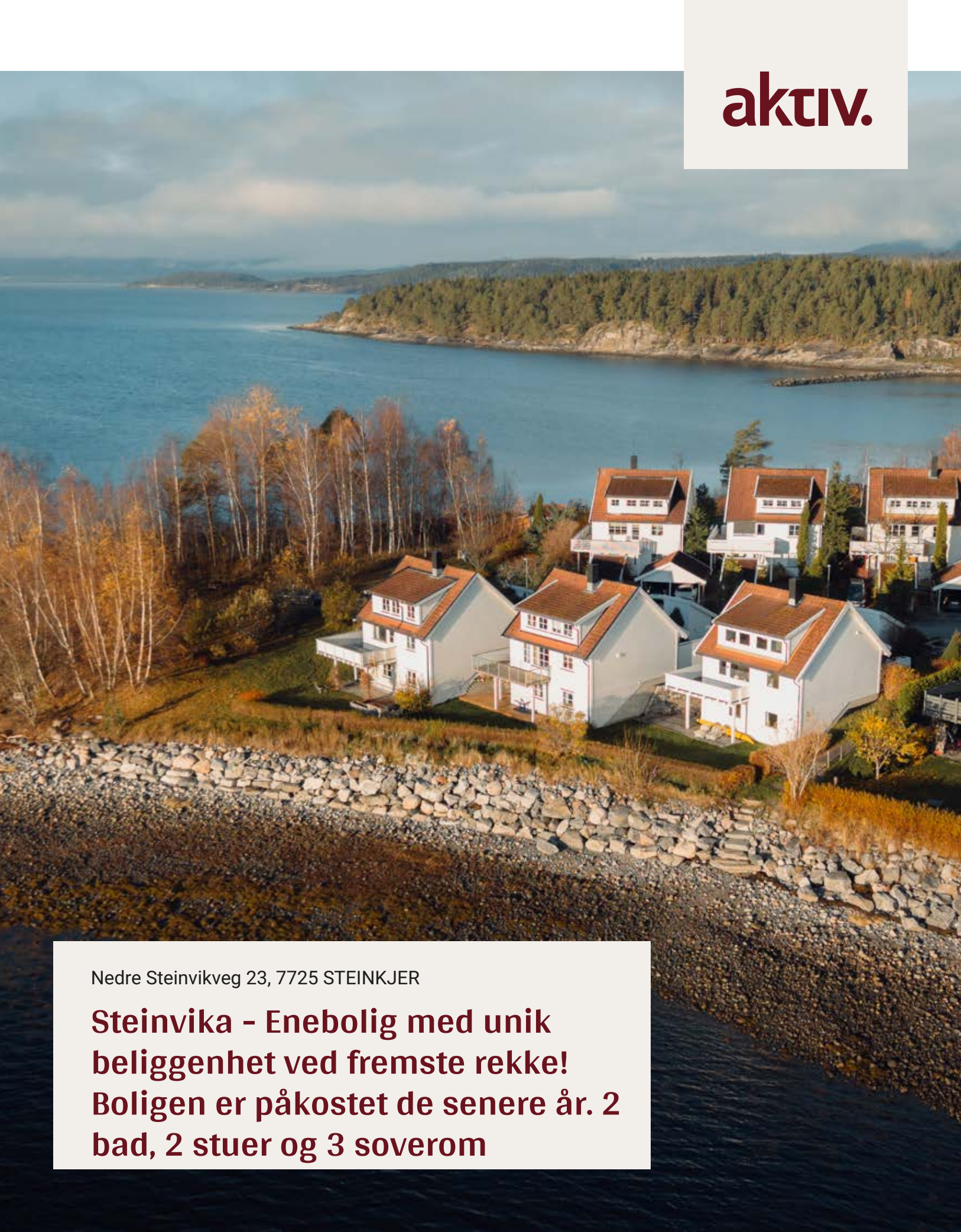


An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, a rocky shoreline leads up to a row of white, two-story houses with red-tiled roofs. The houses are built on a slight incline, with some having balconies. Behind the houses, there is a dense forest of trees, some with autumn-colored foliage. In the background, a large body of water (likely a fjord or bay) stretches out, with a forested hillside visible on the opposite shore under a cloudy sky.

aktiv.

Nedre Steinvikveg 23, 7725 STEINKJER

**Steinvika - Enebolig med unik
beliggenhet ved fremste rekke!
Boligen er påkostet de senere år. 2
bad, 2 stuer og 3 soverom**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Emma Saxhaug Hansen
Eirik Ertsaas

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 157/168 kvm
Tomtstr.: 358.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1299
Oppdragsnr.: 1708250276

Steinvika - Enebolig med unik beliggenhet ved fremste rekke! Boligen er påkostet de senere år. 2

Velkommen til denne flotte eneboligen i Steinvika, Steinkjer. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med nærhet til Beitstadfjorden og gangavstand til Paradisbukta badeplass. Området er ideelt for familier med barn, godt voksne og etablerere, med gode skoler og barnehager i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og det er kort vei til dagligvarebutikker og treningssentre.

Eneboligen ble bygget i 1989 og har et bruksareal på 157 m² fordelt på loft, 1. etasje og underetasje. Boligen har en normal standard med jevnlig vedlikehold. Planløsningen inkluderer loftstue, stue/kjøkken, to bad, vaskerom, og tre soverom. Uteplassen består av en balkong på 43 m² og en terrasse på 30 m². Det er også to boder for ekstra lagringsplass. Boligen har balansert ventilasjon og en luft



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Kommunaleavgifter	82
Kommunaltilknytning	83
El-rapport Tensio	84
Feierapport	85
Boligmappa	86
Matrikkelrapport	87
Bygningsskisser	90
Byggemeld	91
Planopplysninger	93
Kart	95
Tinglyst erklæring	100
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 73 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 61 m² Vindfang, bad og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 38 m² Loftstue, soverom og bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

30 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

43 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Bod 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Disponibelt loft er innredet til boligformål. Om det er søkt om bruksendring på loftet fra tilleggsdel til hoveddel (sekundærrom til primærrom) er ukjent og bør undersøkes. På tegningene er det inntegnet et soverom i 1. etasje, dette soverommet er tatt bort og er en del av stuen. Dette medfører ikke bruksendring, og er ikke søknadspliktig.

Deler av arealene på loft regnes ikke som målbare pga lav takhøyde. Dette gjelder bl.a. hele boden og deler av arealet forøvrig.

Terrasse/balkongarealene er å regne som ca pga vinkler og buer som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Boder:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Undertegnede er ikke forevist tegninger på boder, og kontroll av disse er derfor ikke mulig å gjennomføre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

358.1 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng. Tomten er i all hovedsak opparbeidet med plen, brostein og plattinger.

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

Nedre Steinvikveg 23 ligger i det attraktive nabolaget Søndre Egge/Steinvika, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 92/100, og det er vurdert som veldig bra med

tanke på kvaliteten på skolene, med en score på 84/100.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort avstand til offentlig transport. Steinvika bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange unna, hvor linje 732 passerer. Steinkjer stasjon, som tilbyr linjene F7 og R70, ligger 7 minutter unna med bil, og Namsos lufthavn kan nås på 1 time og 8 minutter, mens Trondheim Værnes ligger 1 time og 26 minutter unna.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Steinkjer Montessoriskole ligger 4 minutter unna med bil, mens Egge barneskole og Egge ungdomsskole begge ligger 5 minutter unna. Steinkjer skole og Steinkjer ungdomsskole er 8 minutter unna, og Steinkjer videregående skole kan nås på samme tid.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Nordsileiret og Spar Dampsaga, begge innen 5 minutters kjøring. Dampsaga Senter ligger også kun 4 minutter unna, og Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer er 7 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk, noe som gir en rolig atmosfære. Søndre ballbane og Lundflata balløkke tilbyr muligheter for ballspill og fotball, henholdsvis 8 og 12 minutters gange fra eiendommen. For de som ønsker å holde seg i form, er Care Treningssenter Steinkjer og 3T-Steinkjer tilgjengelig innen 8 minutters kjøring.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1989. Bygningen er fundamentert på løsmasser av sand, grus og leire. Fundamentene er ikke synlige. Grunnmuren er en betonggrunnmur.

Dreneringen er fra byggeåret.

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

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, utført som en varmtakskonstruksjon i saltaksform med sperrer opplagt på limtretragere og yttervegger. Taket er tekkt med betongtakstein. Taket har takrenner, nedløp og beslag i metall. Etasjeskillerne er av tre, og gulvet i underetasjen er støpt. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke, som er festet til husveggen og understøttet av søylepunkt. Eiendommen har

også en utvendig trapp og markterrasser i impregneret trevirke. På eiendommen er det en enkel bod på pilarer med vegger av bindingsverk og liggende panel, samt et saltak tekket med betongstein. Det er også en annen enkel bod på støpt dekke, med vegger av bindingsverk, liggende panel og et pulttak tekket med betongstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres værslitte og mosegrodde vannbord og vindskier.

- Nedløp og beslag

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

Det er avvik:

Takvinkelen er over 27 grader og snøfangere skulle vært montert etter dagens krav. I rapport fra Brannvesenet Midt IKS er det opplyst om at montert takstige ikke er av godkjent type.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Vinduer

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

- Dører

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

Det er avvik:

Enkelte dører (karm og dørblad) er værslitte. Låseknapp på balkongdør er løs, men den fungerer.

- Markterrasser

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres værslitte terrassebord, og stedvis mindre råteskader. Underliggende bjelker er ikke kontrollert, og tilstanden på disse er derfor ukjent.

- Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres mindre retningsavvik på flere rom i boligen. Dette er å anse som normalt for en bolig av sådan alder.

- Radon

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

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Det er brukt dampsperre på innforede vegger under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da bruk av dampsperre kan føre til magasinering av fukt i vegger da utlifting av fukt ikke vil være mulig. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringen.

- Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendige dører

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

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader. Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svellinger og noe avskallinger på innredningen. Den ene innfestingen i toppen på en av dusjdørene på dusjkabinettet er ødelagt, noe som gjør at døren henger skjevt og ikke er mulig å lukke godt. Dette kan også føre til skade på selve dusjdøren.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

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

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader. Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og baderomsplater i våtsone.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk fra ytterdør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Store deler av elanlegget ble oppgradert i perioden 2012 til 2016. Tidligere eier foreviste dokumentasjon på dette i følge tidligere takstrapport. Det er ikke forevist dokumentasjon på deler av anlegget som er fra før 2012.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte betongstein er sprukket opp og muren har mindre skjevheter.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres skjevhet i søylepunkt satt opp på støttemur ved ytterdør inn til vaskerom. Det registreres råteskader i rekkverk.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Gulvbelegg har stedvis skader/utettheter ved kanter og hjørner. Det registreres stedvis svakt motfall mot sluk, dette er lokalt ved toalett.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres svakt fall inn mot grunnmur mot nord. Mot sør er tomten flat.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak på bad som følge av en gåen pakning.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ocab og VB Asp rørservice

Beskrivelse: Gåen pakning på rør. Kom vann gjennom taket på bad. Forsikringssak - arbeid utført av Ocab og VB Asp Rørservice.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: NTE Elektro

Beskrivelse: Skifte av stikk og brytere samt montering av lamper utført av utdannet elektriker, men vedkommende var ikke tilknyttet et firma på tidspunktet. El-kontroll, montering av jordspyd og montering av sikkerhetsbryter på varmtvannsbereder gjort av NTE Elektro.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Gjort av NTE elektro

Innhold

Loft:

BRA-i 38 kvm: Loftstue, soverom og bod

1. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Vindfang, bad og stue/kjøkken

TBA 43 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 58 kvm: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og 2 boder

TBA 30 kvm: Terasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er en mindre avskalling på benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er opplyst oppgradert i 2015. Det har baderomsplater på veggene, himlingsplater i taket, og vinylbelegg med elektriske varmekabler på gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon, men rommet mangler tilluftsventilering.

Bad underetasje:

Badet er opplyst oppgradert i 2012, med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2012 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har opplegg for vaskemaskin, en skyllekum og balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser, teppe og belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er registrert en liten misfarging på parkett på bod i underetasjen.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert under skyllekum på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bod i 1. etasje. Aggregat og deler av rørføringer er opplyst skiftet/oppgradert i 2011/2012. Filter er nylig skiftet.
- Andre VVS-installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2012.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2012.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Skjult installasjon. Det ble gjennomført en elkontroll 23. oktober 2025.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

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:

- Det ble etablert jordspyd til elanlegget og fast tilkobling til varmtvannsbereder. Opplyst på befaringen.
- Det ble skiftet vindu på det ene soverommet i underetasjen mens undertegnede var på befaringen.

2024:

- Byttet tak på bad i 1. etasje etter en lekkasje på utett kobling på rørføring til ventilasjonsanlegget. Utett rørføring er også utbedret. Opplyst på befaringen.

2023:

- Malte stort sett alle overflater i boligen. Enkelte rom er ikke malt. Trappen er pusset ned og lakkert. Det meste av taklamper, stikkontakter og lysbrytere ble skiftet. Skiftet gulv på begge soverommene i sokkelen. Alt opplyst på befaringen.

2016:

- Store deler av elanlegget ble oppgradert i perioden 2012 til 2016.

2015:

- Badet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2015.
- Himlingsplatene er nylig skiftet.

2013:

- Ytterdøren ble skiftet i 2013 - basert på produksjonsår stemplet i glasset på døren.

2012:

- Vedovn er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet i 2012.
- Badet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2012.
- Vaskerommet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2012.
- Det opplyses om at lysarmatur nylig er skiftet, og himlingsplater er ikke malt etter dette.
- Aggregat og deler av rørføringer er opplyst skiftet/oppgradert i 2011/2012.

Parkering

På egen gårdsplass

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

Siste feiing: 30.03.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 02.10.24. Siste tilsyn: 24.03.23 Neste tilsyn: 2028. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Lukket ildsted på stua. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Det er ikke montert godkjent takstige

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 15 806

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannavgift - fast: kr 1453,00

Forbruksgebyr måler vann: kr 3185,92

Avløpsavgift - fast: kr 1535,00

Forbruksgebyr måler avløp: kr 4374,56

Renovasjonsavgift: kr 3675,00

Eiendomsskatt: kr 6681,00

Totalt: kr 22486,75

Eiendomsskatt

Kr 6 681

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1299 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:

5006/197/1299:

22.02.1990 - Dokumentnr: 1475 - Erklæring/avtale

Plikt til medl.skap i vel-/huseierforening.

19.08.1988 - Dokumentnr: 5382 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1286

01.01.2018 - Dokumentnr: 177927 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1299

01.01.2020 - Dokumentnr: 1285383 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1299

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Nedre Steinvikveg 23, "nybygg av enebolig med carport og bod", datert 22.07.1987.

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

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Steinvika (plan-ID 50041702109), som er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse.. 03.07.1986

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommen på 358 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, med bestemmelse om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310_1 for ras- og skredfare, fastsatt i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
1 875 Vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 700

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

16.01.2026





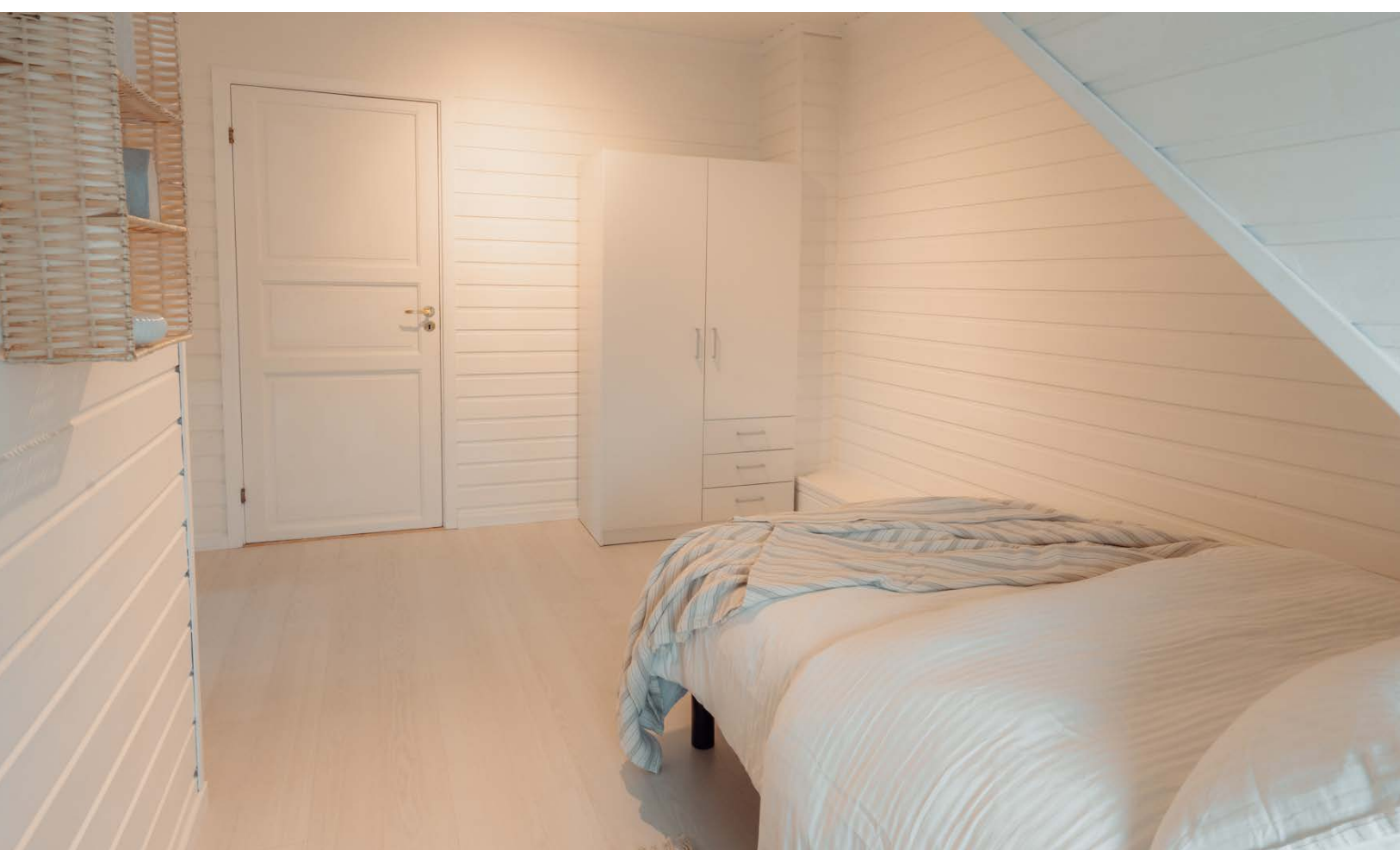








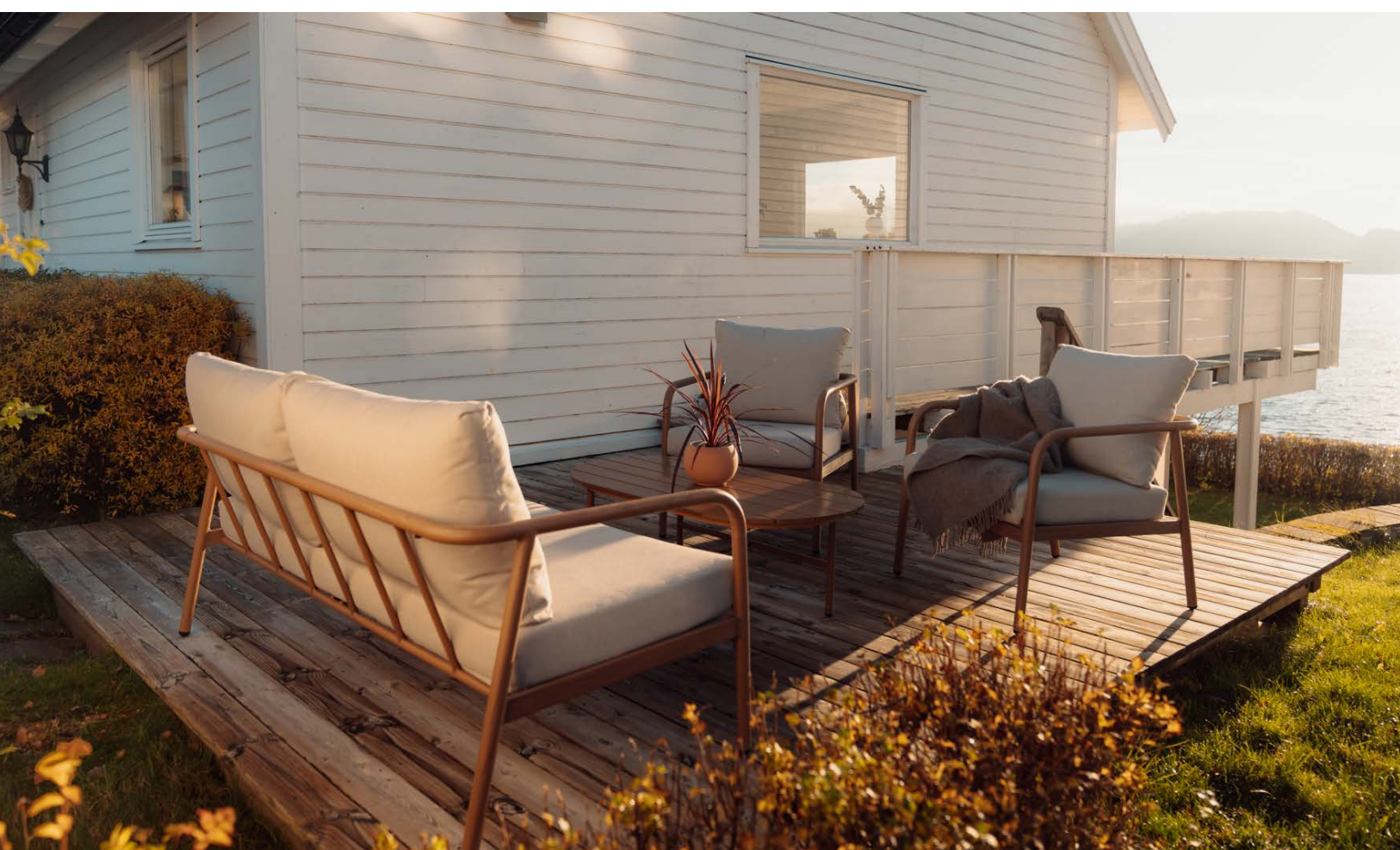














Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ 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



Nedre Steinvikveg 23, 7725 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 197, bnr. 1299

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 21983-1151

Referansenummer: CD2206

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

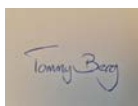
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 1989.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Varmtakskonstruksjon i saltaksform oppført med sperrer opplagt på limtredragere og boligens yttervegger. Takkonstruksjonen er i all hovedsak igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Inspeksjon er derfor foretatt fra underliggende himling og inn gjennom 3 små inspeksjonsluker (en i trapp, en i knevegg og en ved møne på loftstue) i tillegg til fra boden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Et vindu på soverom i underetasje ble skiftet på befaringsdagen.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdøren ble skiftet i 2013 - basert på produksjonsår stemplet i glasset på døren.

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husvegg og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppe og beleg.

Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det er registrert en liten misfarging på parkett på bod i underetasjen. Etasjeskiller(e) av tre. Gulv i underetasje er støpte.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vedovn er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet i 2012.

Gulvet har parkett, flis, beleg og teppe. Veggene har plater, panel og noe tapet under trapp. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen - det er brukt dampspærre i innført vegg under terreng. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp og i bod bak vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, noe som regnes som tørt trevirke.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Malte dører fra byggeår med normal tilhørende bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2015.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Himlingsplatene er nylig skiftet.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra dør og bort til punkt på dusjkabinett som er nærmest sluk. Høydeforskjell fra del av dusjkabinett som er

nærmest sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Det er ikke mulig å måle nøyaktig fall til sluk da sluk er under dusjkabinett.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2012.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2012.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det opplyses om at lysarmatur nylig er skiftet, og himlingsplater er ikke malt etter dette.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra dør til gang. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ved dør til gang er 14 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

Det er balansert ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Det opplyses om at det er en mindre avskalling på benkeplaten, og noe store glipper mellom plateskjøter, uten at undertegnede har latt det påvirke tilstandsgraden.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert under skyllekum på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregatet er plassert på bod i 1. etasje.

Aggregat og deler av rørføringer er opplyst skiftet/opgradert i 2011/2012.

Filter er nylig 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 bygningsakkyndig 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

Skjult installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser (sand, grus og leire).

Dreneringen er fra 1989.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Det er etablert en forstøtningsmur av betong og en av betongstein.

Boligen står i svakt skrånende terreng. Tomten er i all hovedsak opparbeidet med plen.

Boligen står i et område som på NVE sine kart har fått lav faregrad for kvikkleire.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, det opplyses om at synlig del av vanninntak på vaskerom er av kobber, men om det er kobber utenfor boligen er ukjent.

Vannledninger er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Disponibelt loft er innredet til boligformål. Om det er søkt om bruksendring på loftet fra tilleggsdel til hoveddel (sekundærrom til primærrom) er ukjent og bør undersøkes. På tegningene er det inntegnet et soverom i 1. etasje, dette soverommet er tatt bort og er en del av stuen. Dette medfører ikke bruksendring, og er ikke søknadspliktig.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er ikke forevist tegninger på boden, og kontroll av disse er derfor ikke mulig å gjennomføre.

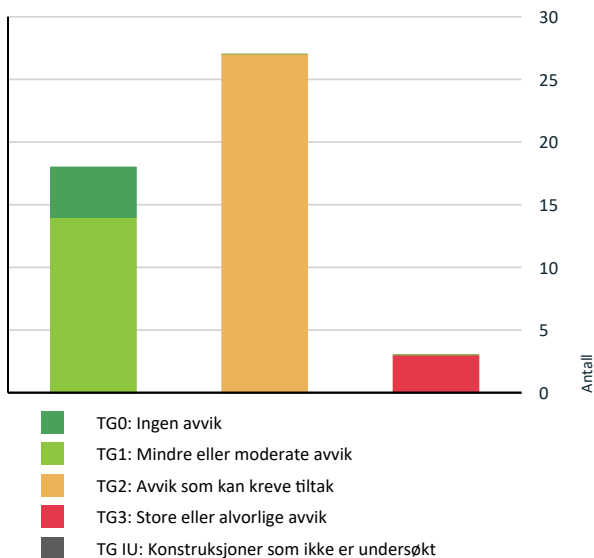
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er ikke forevist tegninger på boden, og kontroll av disse er derfor ikke mulig å gjennomføre.

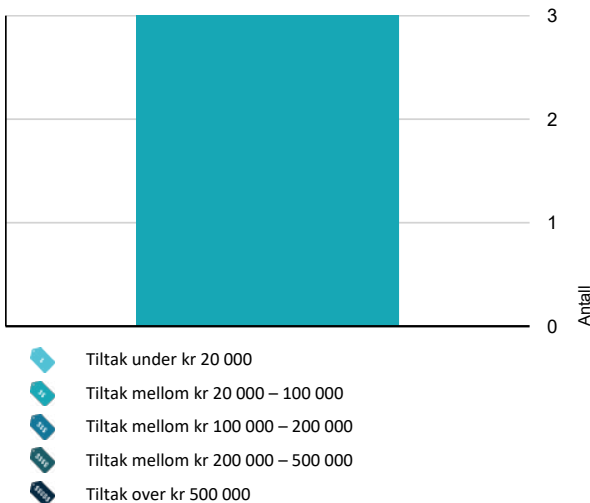
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det registreres skjevhet i søylepunkt satt opp på støttemur ved ytterdør inn til vaskerom.

Det registreres råteskader i rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres svakt fall inn mot grunnmur mot nord. Mot sør er tomten flat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gulvbelegg har stedvise skader/utettheter ved kanter og hjørner.
Det registreres stedvis svakt motfall mot sluk, dette er lokalt ved toalett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Det registreres værslitte og mosegrodde vannbord og vindskier.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er avvik:
Takvinkelen er over 27 grader og snøfangere skulle vært montert etter dagens krav.
I rapport fra Brannvesenet Midt IKS er det opplyst om at montert takstige ikke er av godkjent type.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Enkelte dører (karm og dørbord) er værslitte.
Låseknapp på balkongdør er løs, men den fungerer.

! Utvendig > Markterrasser [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det registreres værslitte terrassebord, og stedvis mindre råteskader. Underliggende bjelker er ikke kontrollert, og tilstanden på disse er derfor ukjent.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres mindre retningsavvik på flere rom i boligen. Dette er å anse som normalt for en bolig av sådan alder.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er brukt dampsperre på innforede vegger under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da bruk av dampsperre kan føre til magasinering av fukt i vegger da utliting av fukt ikke vil være mulig. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringen.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Sikringskap med automatsikringer plassert på skjult installasjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte betongstein er sprukket opp og muren har mindre skjevheter.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



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

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader. Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svellinger og noe avskallinger på innredningen.

Den ene innfestingen i toppen på en av dusjdørene på dusjkabinettet er ødelagt, noe som gjør at døren henger skjevt og ikke er mulig å lukke godt. Dette kan også føre til skade på selve dusjdøren.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader. Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og baderomsplater i våtsone.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk fra ytterdør.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1989

Kommentar

Tatt fra annen takstrappport på samme bygg.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Malte stort sett alle overflater i boligen. Enkelte rom er ikke malt. Trappen er pusset ned og lakkert. Det meste av taklamper, stikkontakter og lysbrytere ble skiftet. Skiftet gulv på begge soverommene i sokkelen. Alt opplyst på befaringen.
2024	Modernisering	Byttet tak på bad i 1. etasje etter en lekkasje på utett kobling på rørføring til ventilasjonsanlegget. Utett rørføring er også utbedret. Opplyst på befaringen.
2025	Modernisering	Det ble etablert jordspyd til elanlegget og fast tilkobling til varmtvannsbereder. Opplyst på befaringen. Det ble skiftet vindu på det ene soverommet i underetasjen mens undertegnede var på befaringen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres værslitte og mosegrodde vannbord og vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Mose anbefales fjernet.

Vannbord og vindskier bør kontrolleres nærmere for å utelukke råteskader. Overflatebehandlinger på disse må utføres, og behov for utskiftinger kan ikke utelukkes.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvinkelen er over 27 grader og snøfangere skulle vært montert etter dagens krav.

I rapport fra Brannvesenet Midt IKS er det opplyst om at montert takstige ikke er av godkjent type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Ved en eventuell fremtidig utskifting av taktekingen bør det monteres snøfangere. Nb. Da bør også takkonstruksjonens dimensjonering kontrolleres så man er sikker på at taket vil tåle belastningen av liggende snø.

Godkjent takstige må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes noe utskifting av kledning og overflatebehandling anbefales utført.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Varmtakskonstruksjon i saltaksform oppført med sperrer opplagt på limtretragere og boligens yttervegger. Takkonstruksjonen er i all hovedsak igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Inspeksjon er derfor foretatt fra underliggende himling og inn gjennom 3 små inspeksjonsluker (en i trapp, en i knevegg og en ved møne på loftstue) i tillegg til fra boden.

Tilstandsrapport



Fra luke i møne på loftstueFra luke



Fra luke i trapp

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et vindu på soverom i underetasje ble skiftet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling må påregnes.

Det nærmer seg tiden for å bytte enkelte vinduer pga slitasje og alder.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdøren ble skiftet i 2013 - basert på produksjonsår stemplet i glasset på døren.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Enkelte dører (karm og dørblad) er værslitte.

Låseknapp på balkongdør er løs, men den fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Låseknapp på balkongdør bør om mulig festes.

TG 2 Markterrasser

Det er etablert markterrasser i impregneret trevirke.
Markterrassene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres værslitte terrassebord, og stedvis mindre råteskader. Underliggende bjelker er ikke kontrollert, og tilstanden på disse er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vedlikehold, overflatebehandling og noe utskifting av treverk må påregnes.

Underliggende bjelker anbefales kontrollert når det er mulig. Avvik på disse kan ikke utelukkes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres skjevhet i søylepunkt satt opp på støttemur ved ytterdør inn til vaskerom.
Det registreres råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skjevt søylepunkt bør rettes opp.

Noe utskifting av treverk og overflatebehandlinger må påregnes.

Råteskadet treverk på rekkverk må skiftes ut.

Kostnadsoverslag knyttes kun til utskifting av råteskadet rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det er registrert en liten misfarging på parkett på bod i underetasjen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller(e) av tre. Gulv i underetasje er støpte.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres mindre retningsavvik på flere rom i boligen. Dette er å anse som normalt for en bolig av sådan alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.
Vedovn er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet i 2012.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, flis, belegget og teppe. Veggene har plater, panel og noe tapet under trapp. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen - det er brukt dampspærre i innforet vegg under terreng. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp og i bod bak vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, noe som regnes som tørt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt dampspærre på innforede vegger under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da bruk av dampspærre kan føre til magasinering av fukt i veggene da utlufting av fukt ikke vil være mulig. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør overvåkes jevnlig for å tidligst mulig detektere eventuelle fuktavvik om det skulle oppstå.



Under trapp



På bod bak vaskerom

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Malte dører fra byggeår med normal tilhørende bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Himlingsplatene er nylig skiftet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra dør og bort til punkt på dusjkabinett som er nærmest sluk.
Høydeforskjell fra del av dusjkabinett som er nærmest sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.
Det er ikke mulig å måle nøyaktig fall til sluk da sluk er under dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg har stedvise skader/utettheter ved kanter og hjørner.
Det registreres stedvis svakt motfall mot sluk, dette er lokalt ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Det må etableres fall mot sluk fra hele rommet.
Vinylbelegg bør skiftes ut eller skader/utettheter på belegget må utbedres.
Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av fall og skifte av gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utetthet i belegg



Motfall på gulv



Motfall på gulv

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør utføres korrekt tetting av rørgjennomføring i gulv.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svellinger og noe avskallinger på innredningen.

Den ene innfestingen i toppen på en av dusjdørene på dusjkabinettet er ødelagt, noe som gjør at døren henger skjevt og ikke er mulig å lukke godt. Dette kan også føre til skade på selve dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skade på innredning bør utbedres.

Skadd innfesting på dusjdør må skiftes.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Forholdet med bom i flis anbefales utbedret.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- 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.

Utette rørgjennomføringer må tettes.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuktskade på servantskap bør utbedres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblelement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er i tidligere salgsrapport opplyst oppgradert i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det opplyses om at lysarmatur nylig er skiftet, og himlingsplater er ikke malt etter dette.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og baderomsplater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fuges mellom våtromsplater og sokkellist i våtsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra dør til gang. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ved dør til gang er 14 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk fra ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:
 - Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
 - 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.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall til sluk fra alle deler av rommet, samt høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Det anbefales å utbedre forholdet med bom i flis.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det opplyses om at det er en mindre avskalling på benkeplaten, og noe store glipper mellom plateskjøter, uten at undertegnede har latt det påvirke tilstandsgraden.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert under skyllekum på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregatet er plassert på bod i 1. etasje.

Aggregat og deler av rørføringer er opplyst skiftet/oppgradert i 2011/2012.

Filter er nylig skiftet.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Andre tiltak:

Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert på
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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Store deler av elanlegget ble oppgradert i perioden 2012 til 2016. Tidligere eier foreviste dokumentasjon på dette i følge tidligere takstrapport. Det er ikke forevist dokumentasjon på deler av anlegget som er fra før 2012.

Generell kommentar

Det ble gjennomført en elkontroll 23. oktober 2025. Avvik som kunne medført pålegg på anlegget ble lukket av kontrollør under kontrollen.

Med bakgrunn i dette anses en ny elkontroll unødvendig pr. i dag.

All dokumentasjon på el-anlegget anbefales innhentet og tatt vare på.

TG-2 er satt pga manglende dokumentasjon.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser (sand, grus og leire).

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert en forstøtningsmur av betong og en av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte betongstein er sprukket opp og muren har mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk betongstein, muren over tid, og om forholdet med sprukne stener og skjevhet utvikles bør tiltak vurderes.

TG 3 Terrengforhold

Boligen står i svakt skrånende terreng. Tomten er i all hovedsak opparbeidet med plen.

Boligen står i et område som på NVE sine kart har fått lav faregrad for kvikkleire.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres svakt fall inn mot grunnmur mot nord. Mot sør er tomten flat.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres forskriftsmessig fall ut fra grunnmur.

Kostnadsoverslag knyttes kun til etablering av fall ut fra grunnmur, og ikke til andre arbeider et slikt tiltak vil medføre både før og etter terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, det opplyses om at synlig del av vanninntak på vaskerom er av kobber, men om det er kobber utenfor boligen er ukjent. Vannledninger er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

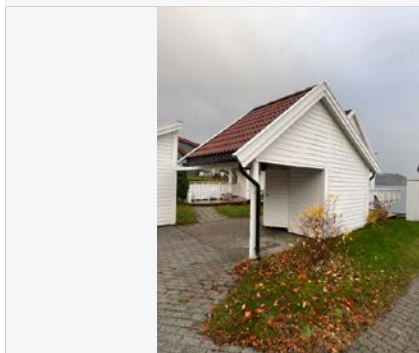
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent. Boden er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

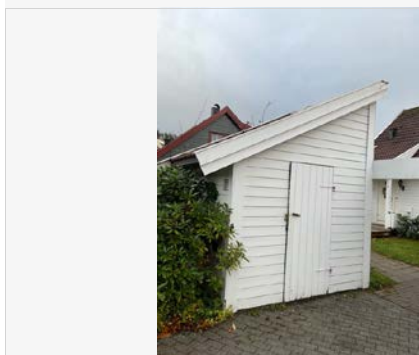
Lite vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel bod som står på pilarer. Vegger og bindingsverk utvendig kledd liggende panel. Bodan har et saltak som er dekket med betongstein. Foran boden er det et mindre takoverbygg. Inne i boden er det belagt med brostein.

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

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent. Bodan er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Lite vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel bod på støpt dekke. Bodan har vegger og bindingsverk som er utvendig kledd med liggende panel. Bodan har pulttak tekke med betongstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

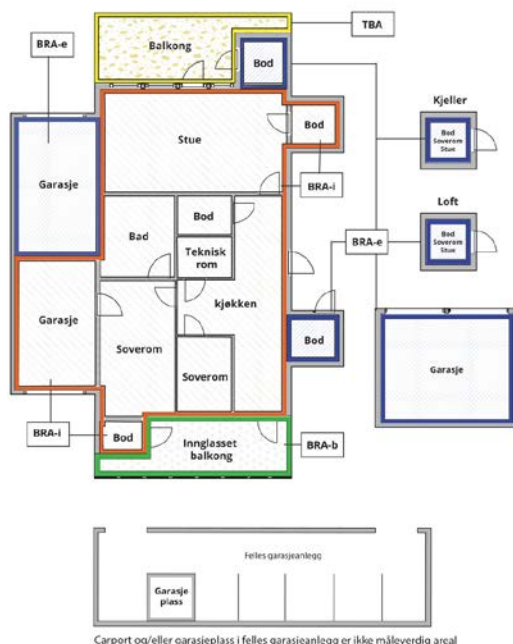
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	38			38	
1. etasje	61			61	43
Underetasje	58			58	30
SUM	157				73
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, bod		
1. etasje	Vindfang, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Kommentar

Deler av arealene på loft regnes ikke som målbare pga lav takhøyde. Dette gjelder bl.a. hele boden og deler av arealet forøvrig. Terrasse/balkongarealene er å regne som ca pga vinkler og buer som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Disponibelt loft er innredet til boligformål. Om det er søkt om bruksendring på loftet fra tilleggsdel til hoveddel (sekundærrom til primærrom) er ukjent og bør undersøkes.

På tegningene er det inntegnet et soverom i 1. etasje, dette soverommet er tatt bort og er en del av stuen. Dette medfører ikke bruksendring, og er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forevist tegninger på boden, og kontroll av disse er derfor ikke mulig å gjennomføre.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forevist tegninger på boden, og kontroll av disse er derfor ikke mulig å gjennomføre.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	9
Bod	0	6
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

Deler av arealene på loft regnes ikke som målbare pga lav takhøyde. Dette gjelder bl.a. hele boden og deler av arealet forøvrig.
Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Bod

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Eirik Ertsaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1299		0	358.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Steinvikveg 23

Hjemmelshaver

Ertsaas Eirik, Hansen Emma Saxhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Steinvika. Det er ca 4 km fra Steinkjer sentrum. Boligen ligger nært Beitstadfjorden, og det er gangavstand til Paradisbukta badeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i skrånende terreng. Tomten er i all hovedsak opparbeidet med plen, brostein og plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.1985		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD2206>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250276	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Ertsaas	Emma Saxhaug Hansen
Gateadresse	
Nedre Steinvikveg 23	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i tak på bad som følge av en gåen pakning.

Initialer selger: EE, ESH

1

Document reference: 1708250276

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gåen pakning på rør. Kom vann gjennom taket på bad. Forsikringssak - arbeid utført av Ocab og VB Asp Rørservice

Arbeid utført av

Ocab og VB Asp rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av stikk og brytere samt montering av lamper utført av utdannet elektriker, men vedkommende var ikke tilknyttet et firma på tidspunktet. El-kontroll, montering av jordspyd og montering av sikkerhetsbryter på varmtvannsbereder gjort av NTE Elektro.

Arbeid utført av

Nte Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort av NTE elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250276

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250276

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Ertsaas	6077fe3578ff92b69eac8b 57186066d9bd692d12	04.11.2025 10:52:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Saxhaug Hansen	4342316ff75e2839691452 42eab864060e45ddf6	04.11.2025 12:02:16 UTC	Signer authenticated by One time code

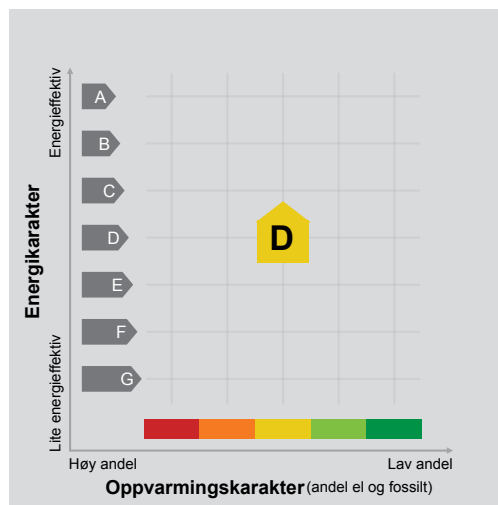
Document reference: 1708250276

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Steinvikveg 23
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	1299
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10795621
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186903
Dato	04.11.2025



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

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

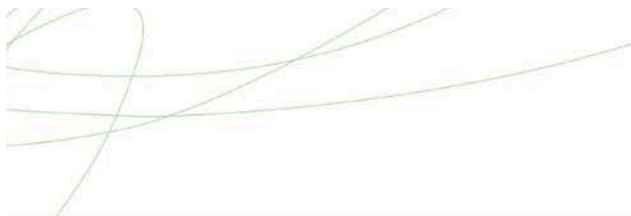
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Redusér innetemperaturen**
- **Tiltak utendørs**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1989
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 157
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 1299

Adresse: Nedre Steinvikveg 23

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 185,92	Basert på siste års forbruk	152 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	4 374,56	Basert på siste års forbruk	152 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	10 548,48		
15% mva.	Kr.	1 582,27	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		12 130,75		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 940,00		
25% mva.	Kr.	735,00		
SUM inkl. mva.		3 675,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 681,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	22 486,75	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			2422 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			114 m3	



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 197/1299/0/0

Adresse: Nedre Steinvikveg 23

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:	197	Bruksnr:	1299	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nedre Steinvikveg 23, 7725 STEINKJER						
Dato:	16.10.2025	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:	05.03.2015	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8813507
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 1299

Adresse: Nedre Steinvikveg 23, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	30.03.20	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
		Eier har ikke tilrettelagt for feiing	02.10.24
Siste tilsyn:	24.03.23	Neste tilsyn:	2028

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

- Det er ikke montert godkjent takstige

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CYY6204
Matrikkel: 5006-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 107/1299/0/0



Hjemmelshavere:
Eirik Ertsaas, Emma Hansen



Adresse:
Nedre Steinvikveg
23, 7725
STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Godkjente bygningstegninger---- Nedre Steinvikveg .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19

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

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	NEDRE STEINVIKVEG 23	Beregnet areal	358.1
Etablert dato	19.08.1988	Historisk oppgitt areal	359
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/1299
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/1299
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.08.1988			197/1286 (-359), 197/1299 (359)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100743.28	619825.03	0	Ja	358.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN EMMA SAXHAUG F040995*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Steinvikveg 23 7725 7725 STEINKJER	Bosatt (B)
ERTSAAS EIRIK F070793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Steinvikveg 23 7725 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
5006-197/1286	Grunneiendom	1/16

Adresse

Vegadresse: Nedre Steinvikveg 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	301 Steinvika	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	10795621		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.05.1990
2	185090841		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 10795621: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.05.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.07.1987	22.07.1987
Igangsettingstillatelse	06.10.1987	06.10.1987
Tatt i bruk	01.05.1990	01.05.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Steinvikveg 23	H0101	197/1299	154	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
U01	0	59	0	59	0	0	0

2: Bygning 185090841: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12,5
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

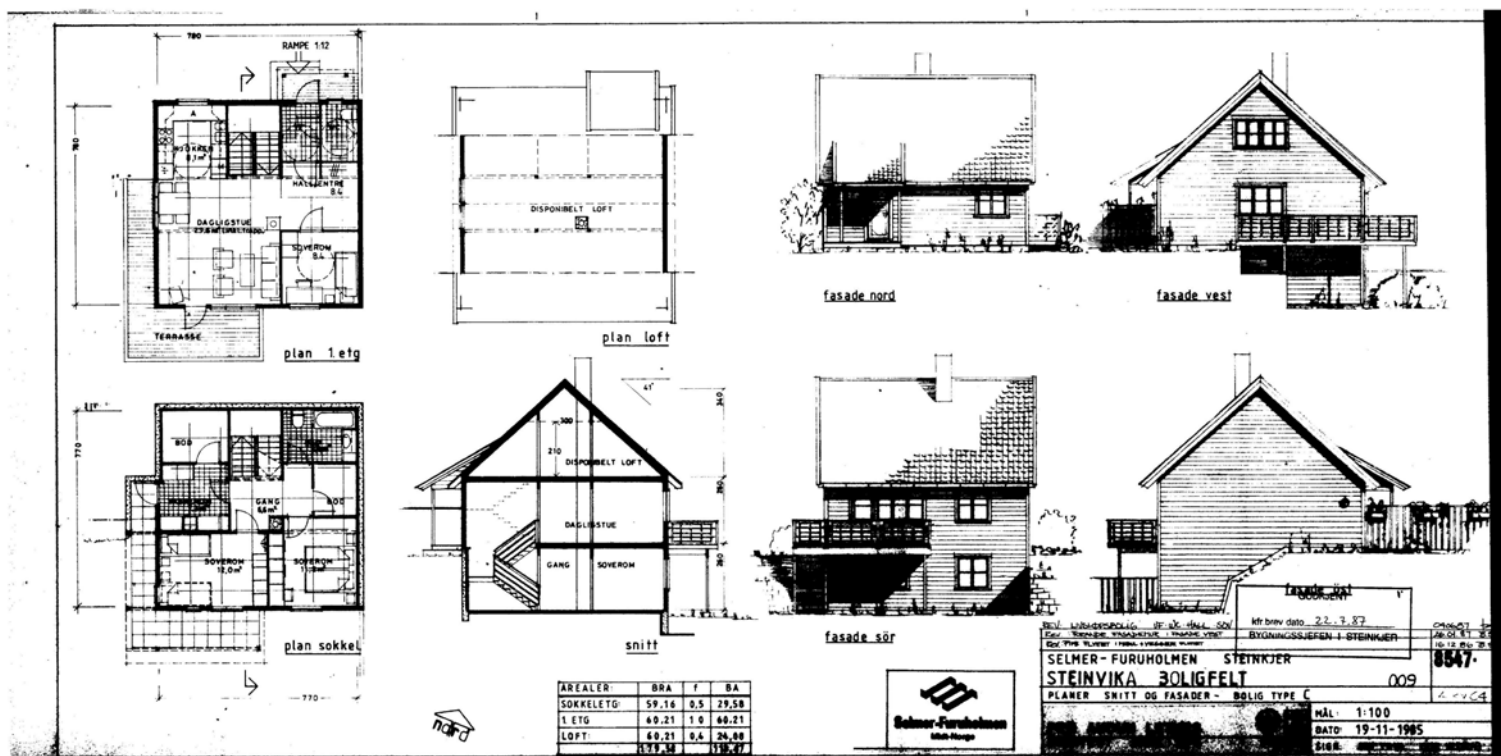
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/1299	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12,5	12,5	0	0	0



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Selmer Furuholmen
Postboks 1130

7701 STEINKJER

BS872709

OY/gm

Steinkjer 22.07.87

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "NEDRE STEINVIKVEG 23", 197/1299.

Deres søknad datert: 21.06.87.

Arb. art: nybygg

Byggets art: enebolig Bto.gr.areal: 65 m2
m/carport og bod 19 m2

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

1. Vaskerom, bad, wc og kjøkken skal ha avtrekk, jfr. BF kap. 47:134.
2. Våtrom skal ha vanntett golv, jfr. BF kap. 41:511
3. Grunnmur skal utføres slik at vann ikke trenger inn i sokkel, jfr. BF kap. 42:3.
4. Ovnplassering er ikke vist på tegning. BF kap. 49:2 skal følges.

Merknader/orientering:

- Det skal før ferdigattest utstedes fremlegges tinglyst erklæring om rett for eier av naboeiendom i vest til uhindret vedlikehold av sin gavlvegg som ligger i felles grense.
- Veranda anbefales utført i trykkimpregnerte materialer.
- Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert hertil i undertegnet stand, samt at den formelle byggetillatelse er mottatt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse.
Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved
BYGNINGSSJEFENS KONTOR, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering
for betalt gebyr kr 12.640,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte
postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444.

Dokumentene må være avhentet og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig
kan starte i henhold til bygningssjefens godkjenning.

Med hilsen



Håkon Holmli
avd.ing.

Vedlegg.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 16.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1299	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Steinvikveg 23, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

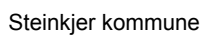
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	358 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702109	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	358 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

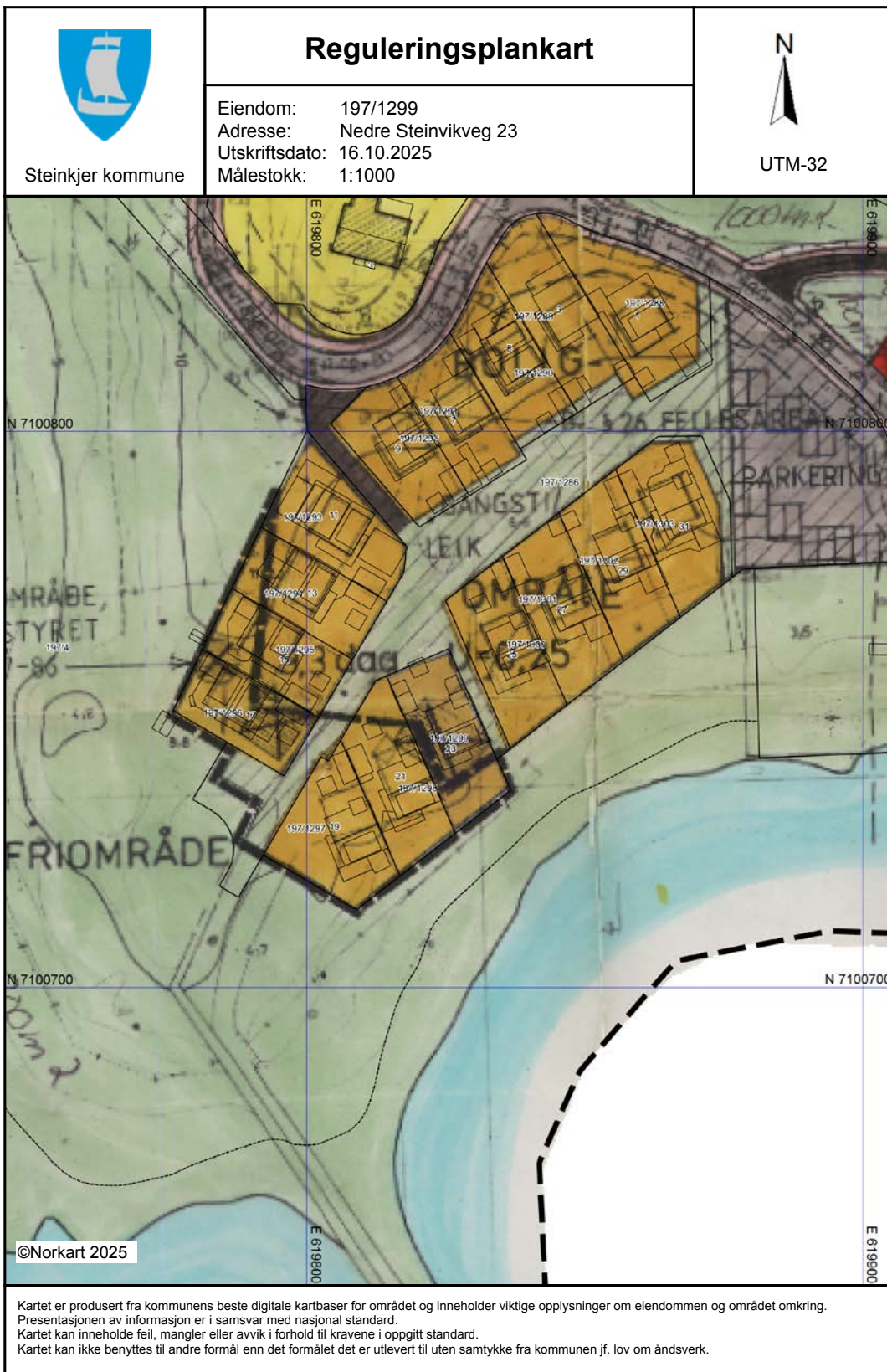
Id	50041702109
Navn	Steinvika
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/33/1702109_best.pdf



Eiendom: 197/1299
Adresse: Nedre Steinvikveg 23
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000



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



Tegnforklaring

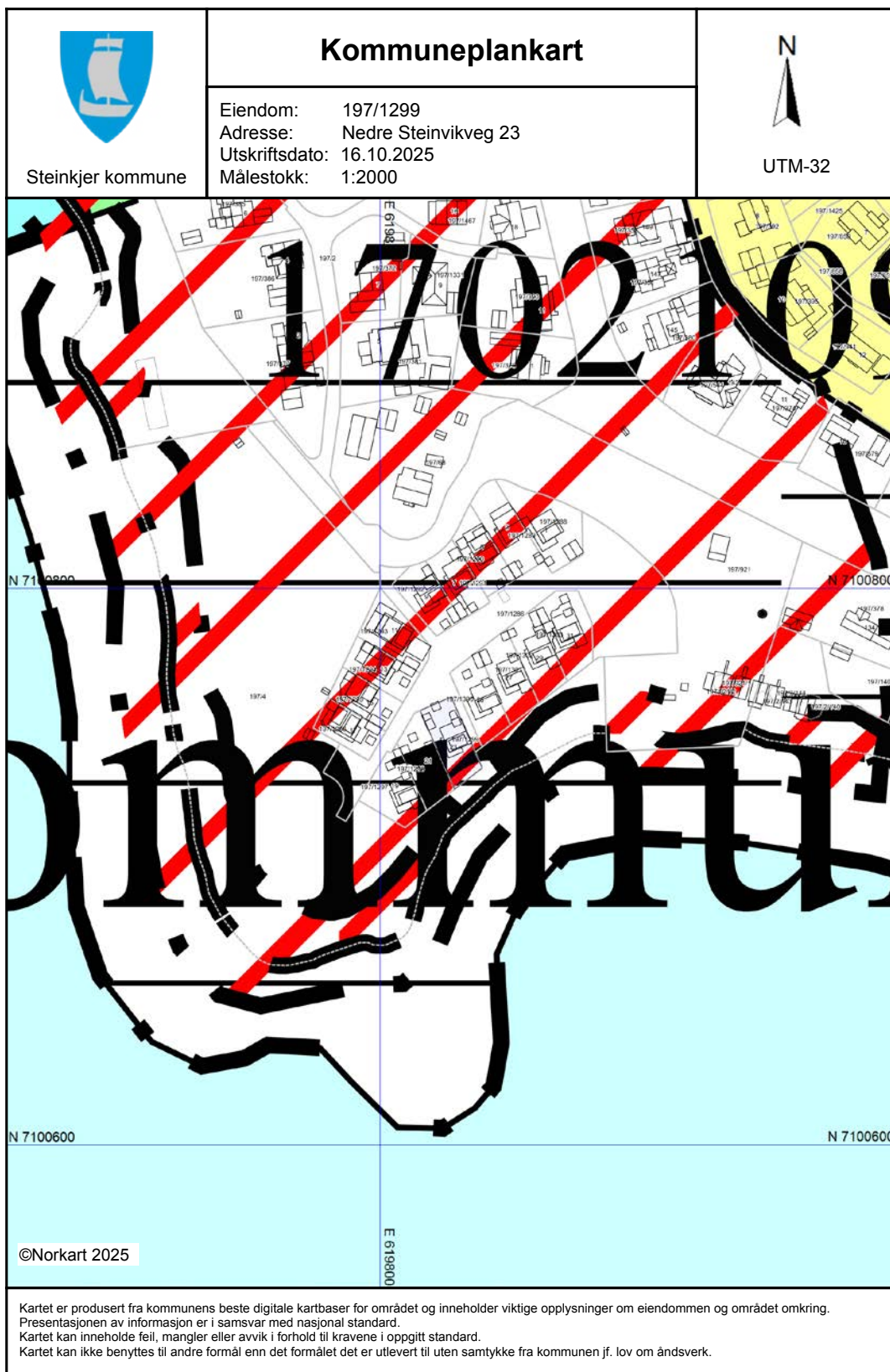
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les
orientering side 4 før blanketten utfylles.



Doknr: 1475 Tingyst 22.02.1990 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte

**EIENDOMMEN(E)**Registernummer² (gnr., bnr., festenr.)

Kommune

Nedre Steinvikveg 23, gnr. 197, bnr. 1299 samt
ideell andel av fellesareal gnr. 197, bnr. 1286 i Steinkjer

Eiendommens beskaffenhet

☐ Ubebygget☒ Bebygget**OVERDRAS FRA**

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Selmer Furuholmen A/S

Slektskapsforhold

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Ludvig Ness

20 06 41

KJØPESUMMEN KR 725.000,00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Verdi andel tomt kr. 5.533,00

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å stå
som medlemmer i vel-/huseierforening for området, og plikter
oppretholde medlemsskap i vel-/huseierforeningen overens-
stemmende med de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Kjøper plikter å godta at vedlikehold og eventuelle reparasjons-
arbeider på naboeiendommen berører hans eiendom. Dog plikter
nabo å utbedre eventuelle skader som er påført kjøpers
eiendom i forbindelse med arbeidene.



Fortsatt



Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo
Sted
[Signature]
Utstederens underskrift

25. aug. 1989
Dato
[Signature]
Ektefellens underskrift⁵
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

[Signature]
Vitneunderskrift

[Signature]
Vitneunderskrift

Hein Th. Ferre
advokat

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Nabolagsprofil

Nedre Steinvikveg 23 - Nabolaget Søndre Egge/Steinvika - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steinvika Linje 732	3 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 3.9 km
Namsos lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	1 t 26 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	4 min 2.5 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	5 min 3.9 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	8 min 4.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	5 min 4.2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	8 min 4.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 4.5 km
Mære landbruksskole 165 elever	17 min 16 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

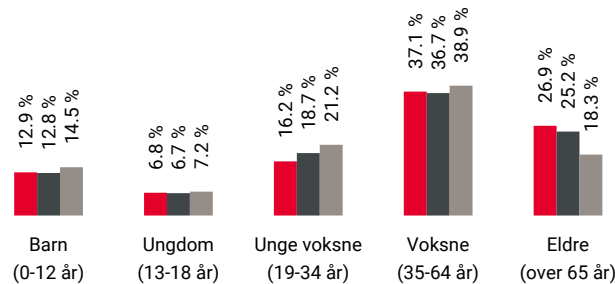
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Egge/Steinvika	970	460
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.2 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 2.5 km
Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	4 min 3.1 km
Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	5 min 3.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



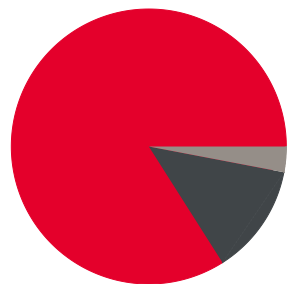
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Søndre ballbane Ballspill, fotball	8 min	0.7 km
	Lundflata balløkke Ballspill	12 min	0.9 km
	Care Treningssenter Steinkjer	7 min	
	3T-Steinkjer	8 min	

Boligmasse



84% enebolig
13% blokk
3% annet

«Det er stille og rolig strøk. Tar bare 5 minutter til jobb. Nært butikk. Nært marka, nært strand. Nært idrettsanlegg. Ingen bilkø»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

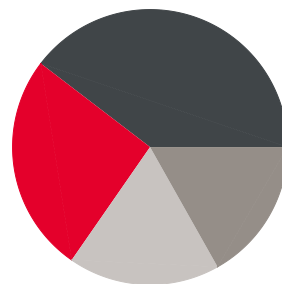
4 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



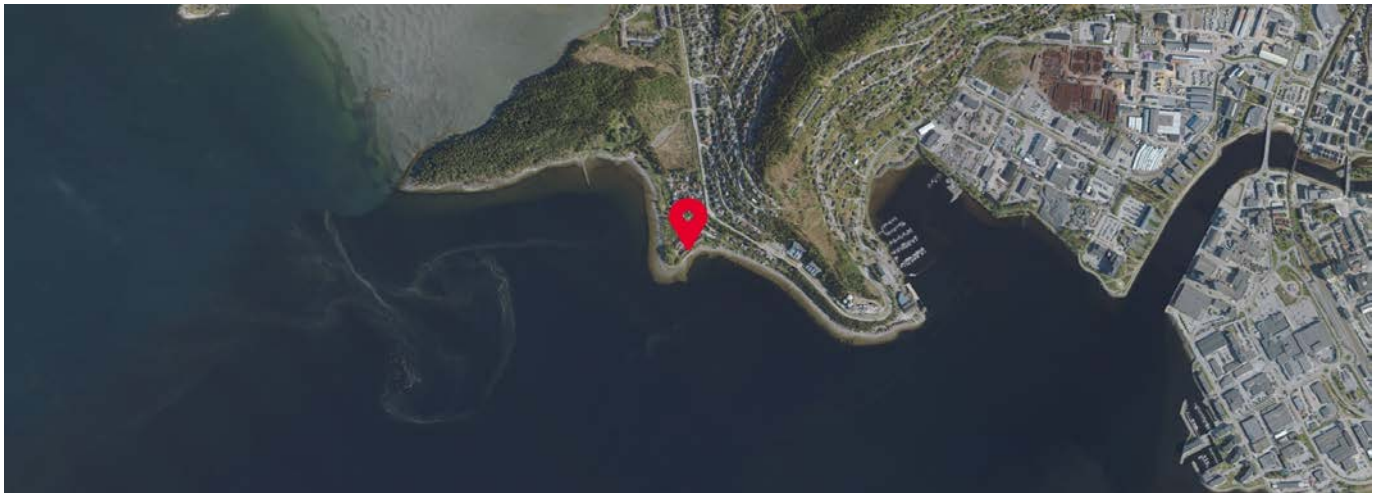
0%

46%

Søndre Egge/Steinvika
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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: Nedre Steinvikveg 23
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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