



aktiv.

Brynjevegen 17, 7725 STEINKJER

**Romslig og velholdt enebolig | Vid utsikt | 4 soverom og 2 stuer | Stor dobbeltgarasje | Gangavstand til skole og sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Hallvard Riseth Fjone

**Mobil** 902 39 113

**E-post** hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 420 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 506 890,-  
**Selger:** Sofie Solum Malmo  
Oliver Johnn

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 167/218 kvm  
**Tomtstr.:** 624.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 567  
**Oppdragsnr.:** 1708260013

# Romslig og velholdt enebolig | Vid utsikt | 4 soverom og 2 stuer | Stor dobbeltgarasje

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Brynjevegen 17 - en romslig og godt vedlikeholdt enebolig med attraktiv beliggenhet og vid, fin utsikt. Boligen har en funksjonell og familievennlig planløsning med fire soverom og to stuer, som gir god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og fremhever utsikten.

Eiendommen ligger med kort vei til flotte turområder, samtidig som både skole og sentrum nås til fots. Stor dobbeltgarasje gir gode parkerings- og lagringsmuligheter. En komplett bolig med god beliggenhet og høy bokvalitet.

Verdt å merke seg:

- Enebolig med 4 soverom og 2 stuer
- Sentral beliggenhet
- Dobbeltgarasje med elbil-lader
- Vid og fin utsikt
- Selveid tomt
- Ingen TG 3



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	71
Nabolagsprofil .....	77
Tegninger mottatt fra kommunen .....	80
Vedtak fra kommunen .....	98
Kommunale avgifter .....	107
Kommunal tilknytning .....	108
Sammendrag fra boligmappa .....	109
El-opplysninger fra Tensio .....	111
Opplysninger pipe/ildsted .....	114
Grunnkart .....	115
Eiendomsrapport .....	116
Planopplysninger .....	119
Kommuneplankart .....	120
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 51 kvm

BRA totalt: 218 kvm

TBA: 49 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 kvm Gang, soverom, toalettrom, kjellerstue, kott under trapp, bod, bod innenfor vaskekjeller, vaskekjeller, vindfang.

BRA-e: 11 kvm Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod.

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Garasje.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

624.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 624 kvm. Tomten er opparbeidet med grøntområder og beplantning.

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**

Eiendommen ligger høyt opp i Bogen, i et rolig og barnevennlig område med gode oppvekstvilkår. Boligen tilhører Egge skolekrets, og det finnes barnehage i gangavstand som bidrar til en enkel og praktisk hverdag.

Fra boligen er det en kort spasertur til populære Paradisbukta - en idyllisk badeplass som er mye brukt på sommerstid. Med en kort kjøretur når du også Hoøya, som byr på flotte turmuligheter og fine badeforhold.

Området har gode turstier og rekreasjonsmuligheter i nærheten, samtidig som det er kort vei til Steinkjer sentrum med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her bor du i trygge omgivelser med nærhet til både natur og byliv.

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

Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.5 km

Egge barnehage (1-5 år) 1.8 km

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.8 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.2 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.5 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km

Steinkjer vgs. 3.4 km

Mære landbruksskole 14.1 km

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult v/Tommy Berg

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### ENEBOLIG

#### Utvendig:

##### Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det likevel var dekket av snø.

Tekkingen er i tidligere takstrappport opplyst skiftet på 1990 tallet. Nøyaktig årstall er ukjent. Tekking på tilbygg er i tidligere takstrappport opplyst å være fra 2010.

##### Nedløp og beslag:

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall. Takrenner og beslag antas å være fra da taktekkingen ble skiftet men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

##### Veggkonstruksjon:

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

Kledningen er opplyst skiftet i ca 2010 i tidligere takstrappport.

##### Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

##### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er skiftet i perioden 1994 - 2012. Vinduer i underetasje er skiftet i 2019.

Opplyst i tidligere takstrappport.

##### Dører:

Bygningen har malte ytterdører av varierende alder.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en balkong der deler av balkongdekke er av impregnert trevirke og betongplate.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med stolper plassert på jordspyd.

##### Terrasse mot nord/vest:

Terrasse i impregnert trevirke etablert i 2021.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

##### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Sotluke på vaskekjeller. Nytt røykrør er i tidligere takstrappport opplyst etablert i ca 2006.

Det er vedovn både på stue og på kjellerstue.

Undertegnede avdekket ingen avvik på befaringen, men det henvises likevel til rapport fra brann-/feiervesen da de har bedre muligheter for kontroll av pipe og ildsteder.

#### Rom Under Terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stort soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

#### Tomteforhold:

##### Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

#### Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1967.

Det er i tidligere takstrappport opplyst om at drenering på boligens øvre side er skiftet for noen år tilbake. Årstall og dokumentasjon på dette mangler.

#### Grunnmur og fundamenter:

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

Det er bare deler av muren som er synlig innvendig da store deler er innkledd.

Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler inn- og utvendig.

#### Forstøtningsmurer:

Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein.

Murene er av varierende og ukjent alder.

Murene er delvis dekket av snø, så uoppdagede avvik kan forekomme.

#### Terrengforhold:

Boligen ligger i skrånende terreng.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i tidligere takstrappport opplyst at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i 2010.

#### BOD

Boden står på pilarer og har et bjelkelag av tre. Boden er utvendig kledd med liggende

panel. Plast bygd dør av treverk og vinduer med enkelt glass. Boden har et saltak taket med pappsingel. Innvendig er det ubehandlede overflater.

#### GARASJE

Garasjen har støpt dekket og en grunnmur i lekastein. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Garasjen har vinduer med enkelt glass og en leddport i metall med automatisk portåpner. Garasjen har saltak tekket med metallplater.

#### TG2

##### Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket var dekket av snø på befaringen så en fullverdig inspeksjon var umulig. Tilstandsgrad er derfor satt kun på bakgrunn av alder på tekkingen.

##### Nedløp og beslag:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er kun etablert en takstige med bøyle over møne. Det er ikke en godkjent løsning.

##### Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er stedvis lite eller ingen lufting av kledningen.

Det er stedvis noe manglende musetetting.

##### Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Luftespalter ved raft er stedvis dekket med sponplater, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.

Registreres muselort på loftet.

Ved utvendig inspeksjon av taket registreres det noe isdannelse ved raft samt at snø har smeltet rundt pipehatt og luftehatt.

Det er registrert små fuktmerker, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er gamle eternittplater under ny taktekking. Eternitt inneholder asbest, men det er ikke et problem om man lar platene være i ro. Om man skal fjerne eternittplatene må kyndig personell gjøre dette.

##### Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør til utvendig bod og dør til terrasse fra soverom tar i karm/terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende terrassebord.

Det registreres til dels betydelig slitasje/værslitasje på treverk. Stedvise råteskader kan ikke utelukkes.

Terrassen var delvis dekket av snø, så inspeksjonen er noe begrenset av dette.

Terrassen er skjev og er lavere i fremkant enn inne ved husveggen. Rekkverket er delvis løsnet fra husveggen, noe som kan tyde på bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at jordspydene terrassen står på i front siger noe.

Det er for stor avstand mellom søylepunktene, så frontdrager har fått nedbøyning på grunn av for stor belastning.

Det registreres sprekker i deler av rekkverket.

#### Overflater:

Det registreres stedvis noe uferdige overflater. Bl.a. i himling ved skyvedørsgarderobe på soverom.

Laminatgulv har stedvis løsnet noe i enkelte skjøter, bl.a. ved dør på kjøkken.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

#### Rom Under Terreng:

Det er registrert saltutslag, og målt svakt forhøyet fuktverdi på synlig mur i kott under trapp.

Det er brukt plast mot grunnmur på innforede trevegger. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinerings av fukt i konstruksjonen.

#### Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

#### 1. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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 påvist sprekker i fliser. Hele badet regnes som våtsone da det er under 4 m<sup>2</sup> stort.

Det er for lite fall mot sluk.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør. Skal være minst 15 mm. Dette medfører en risiko for at vann kan komme ut av rommet å forårsake vannskader.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke synlige mansjetter rundt rørføringer i hverken vegg eller gulv.

Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk er ikke kompatibel med klemring og smøremembran.

#### Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

#### Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

#### Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er lagt plastheller over gulvet, så det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk i rommet.

#### Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert grunnmursplast og topplister bare på deler av boligen.

Det registreres saltutslag på synlig grunnmur i kott under trapp. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles det kun svakt forhøyede verdier.

#### Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Eldre forstøtningsmur på vestre side av boligen har skjevheter og sprekker.

#### TGIU

Utvendige trapper:

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke, og en trapp i betongstein. Trappen i treverk er fra 2022. Alder på betongsteintrapp er ukjent. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Trapp i impregnert trevirke er dekket av snø/is og ikke mulig å kontrollere.

Trapp i betongstein fremstår ok.

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrånende terreng. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng bak boligen er skrånende, men pga snø er det ikke mulig å bedømme terrengfall nært boligen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det ble registrert avvik på elanlegget under kontroll i 2023. Avvik er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Avvik på elanlegget må utbedres.

Lovlighet:

Enebolig:

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

Boligen fremstår som på tegning.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, så kontroll av de er ikke foretatt.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Garasjen er oppført som på tegning.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 18.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Er en sprekk i en gulvflis på badet, ikke noe av betydning.

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

SVar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse bakside av huset Snekker la grunnlaget og forrige eier la terrassebordene.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Snekker som la grunnlaget mens forrige eier la terrassebordene.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: E-Nor installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av nytt sikringsskap. Levering og montering av nytt inntakskabel fra eksisterende grunnmurskap. Montering av ny stikk kontakt varmeovn i nedre etasje gang.

Eiendommen og omgivelsene

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

eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Terrasse er bygget på baksiden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

Underetasje:

Gang, soverom, toalettrom, kjellerstue, kott under trapp, bod, bod innenfor vaskekjeller, vaskekjeller, vindfang.

Utvendig bod.

1. etasje:

Gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.

Frittstående bod og garasje.

### **Standard**

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 18.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg

2010 - Tilbygg mot sør/vest.

Skiftet bordkledning.

Ny taktekking tilbygg.

Bad 1. etasje oppgradert.

Utvendig vann og avløp skiftet ut.

Alt opplyst i tidligere takstrappport.

Modernisering

2018 - Oppgradering på deler av el-anlegget.  
Oppgradering av innvendige overflater som nye laminatgulv.  
Nytt toalett på toalettrom.  
Alt opplyst i tidligere takstrappport.

2019 - Overflatebehandlet fasader av bolig og garasje.  
Støpt nytt gulv og pusset vegger i utebod.  
Støpt nytt gulv i garasje og montert bred leddport av metall med motor.  
Skiftet 7 vinduer i sokkeletasje.  
Utvendig pusset grunnmur på tre sider.  
Alt opplyst i tidligere takstrappport.

2021 - Satt inn nytt dusjkabinett bad 1. etasje.  
Ny platting bygget på uteområde bakside. Utført som egeninnsats av tidligere eier.  
Oppgradering nytt sikringssskap og ny inntakskabel.  
Montert ny Varmepumpe.  
Alt opplyst i tidligere takstrappport.

2022 - Ny trapp fra baksiden ned mot garasje.  
Maling og gulvdekke vaskerom sokkeletasje.  
Malt overflater ett soverom 1. etasje.  
Alt utført som egeninnsats av tidligere eier.  
Alt opplyst i tidligere takstrappport.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 18.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Parkering**

På egen gårds plass.  
Dobbelgarasje.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 14.06.2023: - med merknader.

Se pkt. Offentligrettslige pålegg for nærmere informasjon.

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

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 02.02.2026.

Se pkt. Offentligrettslige pålegg for nærmere informasjon.

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

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 420 000

### Omkostninger kjøper

3 420 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

85 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

86 890 (Omkostninger totalt)  
103 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
106 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 506 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 523 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 526 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 938 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn: kr. 750,-kommer i tillegg.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 690 938 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 763 750 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:  
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv 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 567 i Steinkjer kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Følgende er opplyst fra Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS ved kontroll 14.06.2023:  
Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVE BOLIG OG GARASJE.

1. Kjøkken , ved vindu Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil, jfr. FEL §21.

Stikkontakt var i ujordet utførelse.

2. Kjøkken , komfyr Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.  
Stikkontakt for komfyr.

3. Garasje Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.

Koblingsboks, mulig strekk i tilførselskabel.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 02.02.2026:

Anmerkninger som er registrert:

1.Under tilsynet ble det observert at adkomst til skorstein på tak er via bøylestige. Bøylestige er ikke en godkjent løsning uansett festeanordning. Det må monteres typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon før neste feiing som er i løpet av 2026.

2. Ildsted - Vedovn - Kjellerstue (105). Det mangler lokk på røykrør. Ved alle retningsendringer bør det være lokk for at feiing kan utføres på en enkel måte. Gjelder for røykrør tilkoblet Trolle 105 i sokkel.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/567:

04.06.1966 - Dokumentnr: 1541 - Registrering av grunn

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

01.01.2018 - Dokumentnr: 106630 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:567

01.01.2020 - Dokumentnr: 822616 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:567

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 30.03.1967.

Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Murpipe på kvist mangler rapping.

Avtrekkkanaler gjennom kvist mangler isolasjon.

Veggbeslag altaner og beslag terskler på dører ut til altaner mangler.

1 altan mangler rekkverk.

Puss og kledning rund inngangsdør mangler.

Takbeslag gavler mangler..

Lufting over tak for klosett i sokkel mangler.

Det foreligger ferdigattest for tak over veranda datert 12.11.1973.

Det foreligger godkjenning til riving av gammelt tilbygg og oppføring av nytt tilbygg datert 29.01.2010.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring for tidligere garasje til soverom datert 26.04.2018.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.03.1967.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende. Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Overtakelse
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr (50% rabatt. Opprinnelig 15.000,-)
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 420 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 425

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**

Hallvard Riseth Fjone  
Eiendomsmeglerfullmektig  
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no  
Tlf: 902 39 113

**Oppdragstaker**

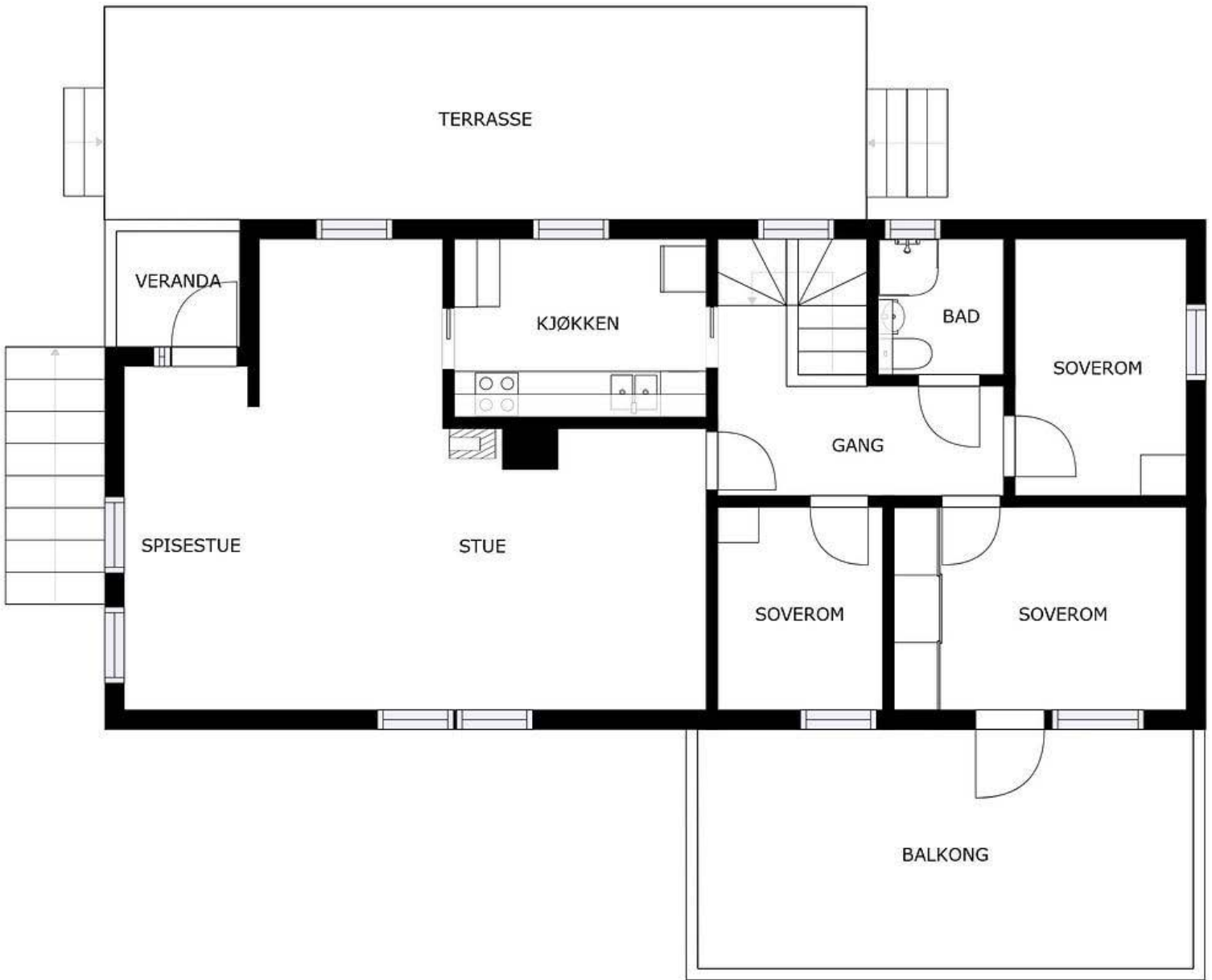
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026





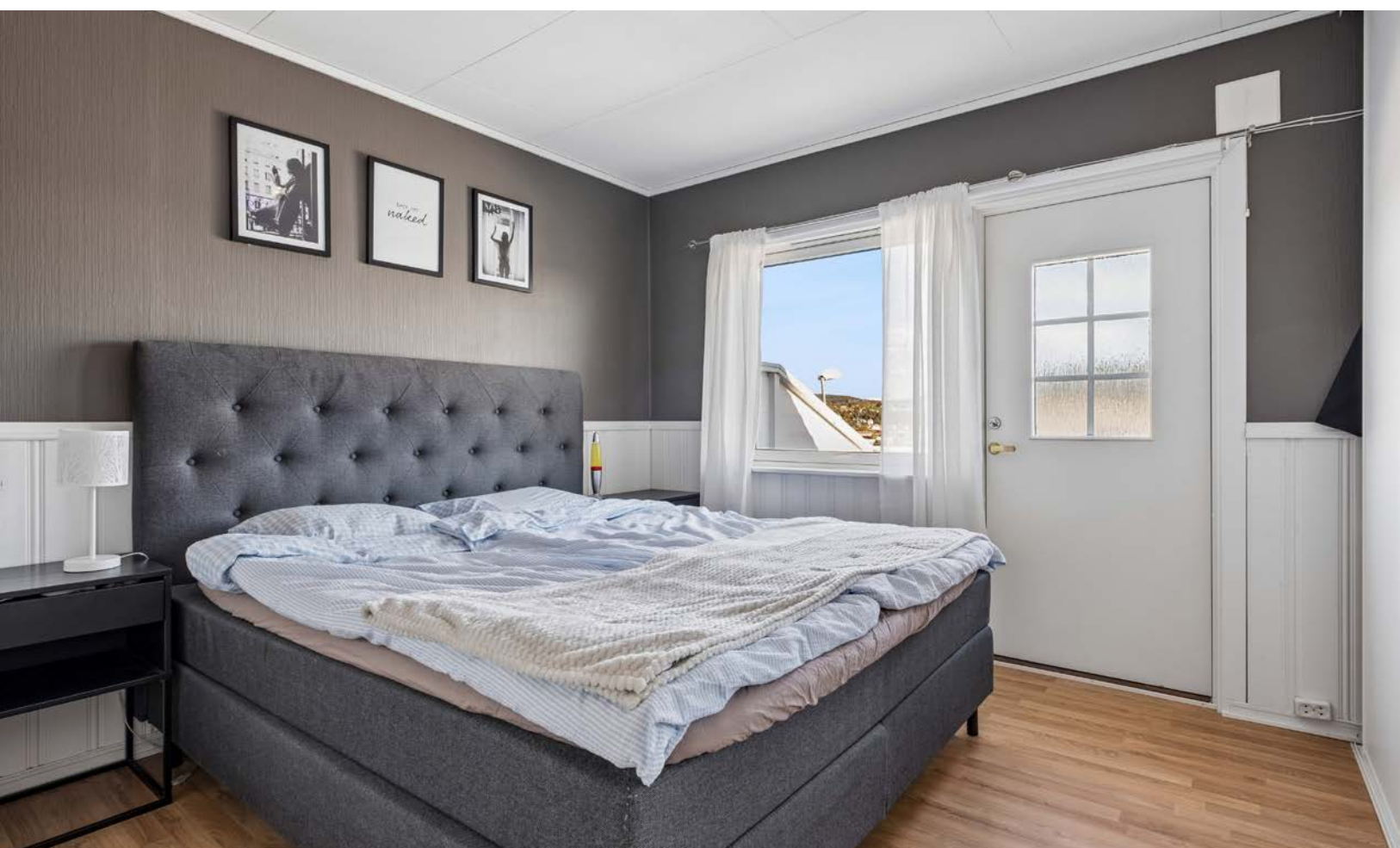




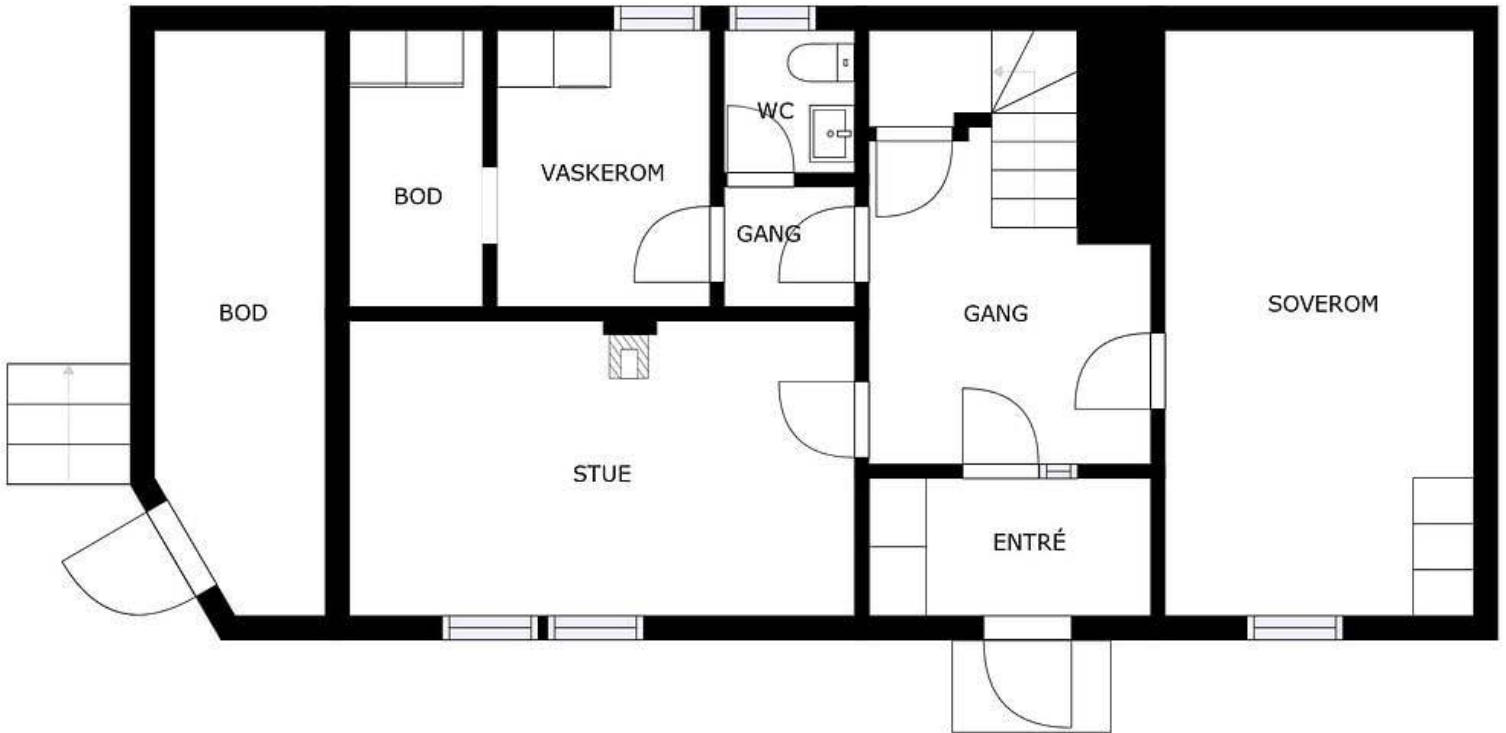














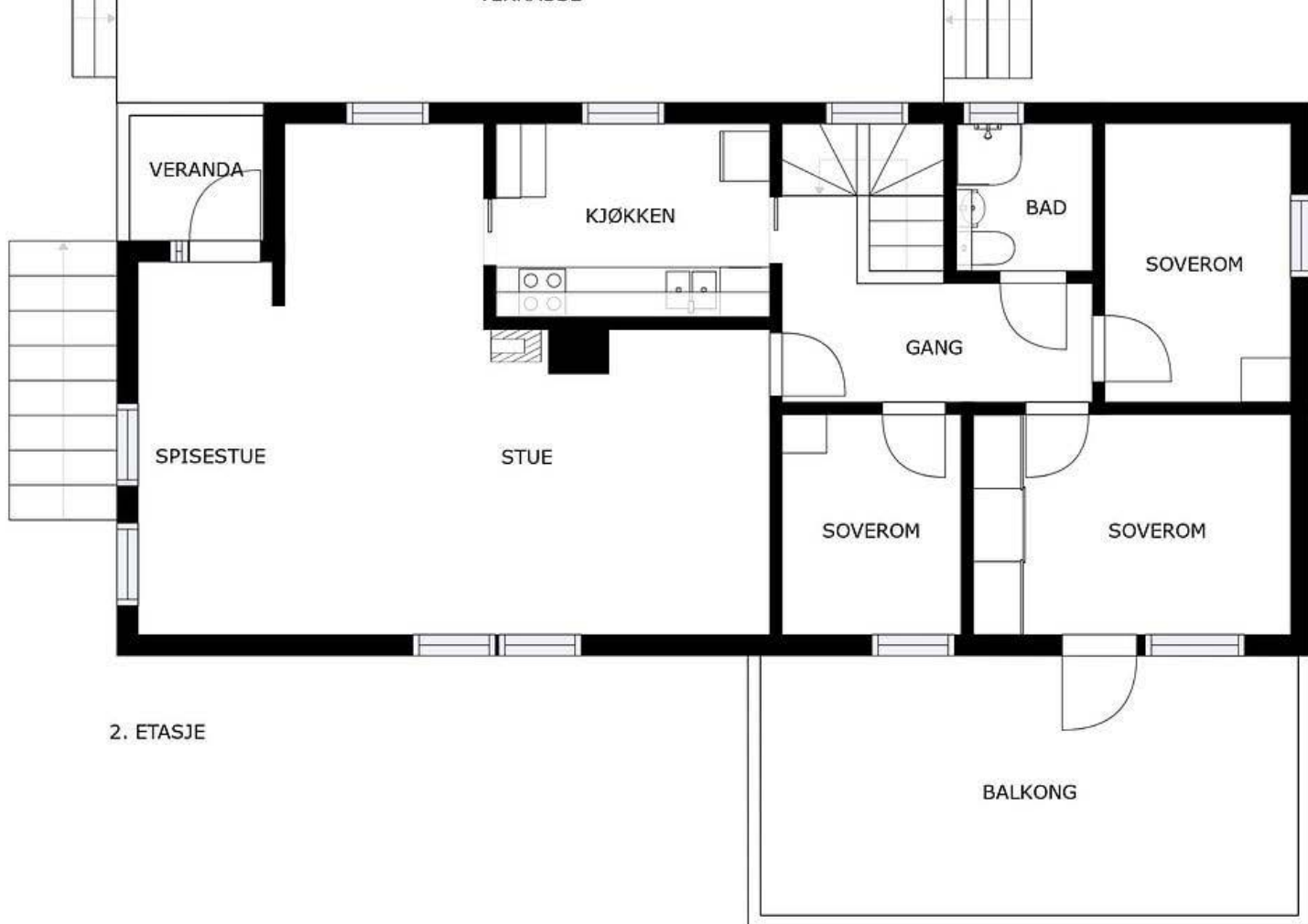












# Vedlegg

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brynjevegen 17 , 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 567

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21983-1175

Referansenummer: VT1804

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg



Norconsult 

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

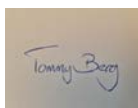
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1967.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det likevel var dekket av snø.  
Tekkingen er i tidligere takstrapp rapport opplyst skiftet på 1990 tallet. Nøyaktig årstall er ukjent. Tekking på tilbygg er i tidligere takstrapp rapport opplyst å være fra 2010.  
Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall. Takrenner og beslag antas å være fra da taktekingen ble skiftet men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Kledningen er opplyst skiftet i ca 2010 i tidligere takstrapp rapport.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduene er skiftet i perioden 1994 - 2012. Vinduer i underetasje er skiftet i 2019. Opplyst i tidligere takstrapp rapport.  
Bygningen har malte ytterdører av varierende alder.  
Det er etablert en balkong der deler av balkongdekke er av impregnert trevirke og betongplate.  
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med stolper plassert på jordspyd.  
Det er etablert en trapp i impregnert trevirke, og en trapp i betongstein.  
Trappen i treverk er fra 2022. Alder på betongsteintrapp er ukjent.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Overflatene er av varierende alder.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Sotluke på vaskekjeller. Nytt røykrør er i tidligere takstrapp rapport opplyst etablert i ca 2006.  
Det er vedovn både på stue og på kjellerstue.  
Undertegnede avdekket ingen avvik på befaringen, men det henvises likevel til rapport fra brann@/feiervesen da de har bedre muligheter for kontroll av pipe og ildsteder.  
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stort soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.  
Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinn.  
Innvendig har boligen malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører.  
Dørene er av varierende alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Dusjkabinettet er fra 2021.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet et skiftet i nyere tid, men det er ukjent når.  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger er av kobber. Vanninntak av plast.  
Deler av vannledninger er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.  
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på Skjult/åpen installasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1967.  
Det er i tidligere takstrapp rapport opplyst om at drenering på boligens øvre side er skiftet for noen år tilbake. Årstall og dokumentasjon på dette mangler.  
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.  
Det er bare deler av muren som er synlig innvendig da store deler er innkledd.  
Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler inn- og utvendig.  
Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein.  
Murene er av varierende og ukjent alder.  
Murene er delvis dekket av snø, så uoppdagede avvik kan forekomme.  
Boligen ligger i skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private

# Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

Det er i tidligere takstrappport opplyst at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i 2010.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Boligen fremstår som på tegning.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, så kontroll av de er ikke foretatt.

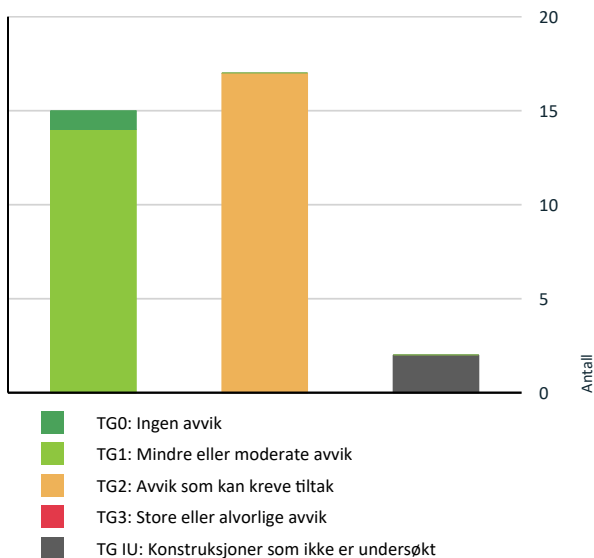
### Garasje

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

Garasjen er oppført som på tegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapp i impregneret trevirke er dekket av snø/is og ikke mulig å kontrollere.  
Trapp i betongstein fremstår ok.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng bak boligen er skrånende, men pga snø er det ikke mulig å bedømme terrengfall nært boligen.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Taket var dekket av snø på befaringen så en fullverdig inspeksjon var umulig. Tilstandsgrad er derfor satt kun på bakgrunn av alder på tekkingen.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er kun etablert en takstige med bøyle over møne.  
Det er ikke en godkjent løsning.

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

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis lite eller ingen lufting av kledningen.  
Det er stedvis noe manglende musetetting.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Luftespalter ved raft er stedvis dekket med sponplater, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.

Registreres muselort på loftet.

Ved utvendig inspeksjon av taket registreres det noe isdannelse ved raft samt at snø har smeltet rundt pipehatt og luftehatt.

Det er registrert små fuktmerker, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er gamle eternittplater under ny takteking.

Eternitt inneholder asbest, men det er ikke et problem om man lar platene være i ro. Om man skal fjerne eternittplatene må kyndig personell gjøre dette.

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

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

Dør til utvendig bod og dør til terrasse fra soverom tar i karm/terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.  
Konstruksjonene har skjevheter.

Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende terrassebord.

Det registreres til dels betydelig slitasje/værslitasje på treverk. Stedvise råteskader kan ikke utelukkes.

Terrassen var delvis dekket av snø, så inspeksjonen er noe begrenset av dette.

Terrassen er skjev og er lavere i fremkant enn inne ved husveggen. Rekkverket er delvis løsnet fra husveggen, noe som kan tyde på bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at jordspydene

terrassen står på i front siger noe.

Det er for stor avstand mellom søylepunktene, så frontdrager har fått nedbøyning på grunn av for stor belastning.

Det registreres sprekker i deler av rekkverket.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe uferdige overflater. Bl.a. i himling ved skyvedørsgarderobe på soverom.

Laminatgulv har stedvis løsnet noe i enkelte skjøter, bl.a. ved dør på kjøkken.

## ! 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.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag, og målt svakt forhøyet fuktverdi på synlig mur i kott under trapp.

Det er brukt plast mot grunnmur på innforede trevegger. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinering av fukt i konstruksjonen.

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

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

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

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er lagt plastheller over gulvet, så det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk i rommet.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er registrert grunnmursplast og topplister bare på deler av boligen.

Det registreres saltutslag på synlig grunnmur i kott under trapp. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles det kun svakt forhøyede verdier.

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

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

Eldre forstøtningsmur på vestre side av boligen har skjevheter og sprekker.

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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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 påvist sprekker i fliser.

Hele badet regnes som våtsone da det er under 4 m<sup>2</sup> stort.

Det er for lite fall mot sluk.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør. Skal være minst 15 mm. Dette medfører en risiko for at vann kan komme ut av rommet å forårsake vannskader.

## ! 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.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlige mansjetter rundt rørføringer i hverken vegg eller gulv.

Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk er ikke kompatibel med klemring og smøremembran.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Det ble registrert avvik på elanlegget under kontroll i 2023. Avvik er ikke utbedret.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Tatt fra annen takstrappert på samme bygg.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg mot sør/vest. Skiftet bordkledning. Ny takteking tilbygg. Bad 1. etasje oppgradert. Utvendig vann og avløp skiftet ut. Alt opplyst i tidligere takstrappert.
2018	Modernisering	Oppgradering på deler av el-anlegget. Oppgradering av innvendige overflater som nye laminatgulv. Nytt toalett på toalettrom. Alt opplyst i tidligere takstrappert.
2019	Modernisering	Overflatebehandlet fasader av bolig og garasje. Støpt nytt gulv og pusset vegger i utebod. Støpt nytt gulv i garasje og montert bred leddport av metall med motor. Skiftet 7 vinduer i sokkeletasje. Utvendig pusset grunnmur på tre sider. Alt opplyst i tidligere takstrappert.
2021	Modernisering	Satt inn nytt dusjkabinett bad 1. etasje. Ny platting bygget på uteområde bakside. Utført som egeninnsats av tidligere eier. Oppgradering nytt sikringssskap og ny inntakskabel. Montert ny Varmepumpe. Alt opplyst i tidligere takstrappert.
2022	Modernisering	Ny trapp fra baksiden ned mot garasje. Maling og gulvdekke vaskerom sokkeletasje. Malt overflater ett soverom 1. etasje. Alt utført som egeninnsats av tidligere eier. Alt opplyst i tidligere takstrappert.

## UTVENDIG

### **TG 2** Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå, da det likevel var dekket av snø.

# Tilstandsrapport

Tekkingen er i tidligere takstrappreport opplyst skiftet på 1990 tallet. Nøyaktig årstall er ukjent. Tekking på tilbygg er i tidligere takstrappreport opplyst å være fra 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket var dekket av snø på befaringen så en fullverdig inspeksjon var umulig. Tilstandsgrad er derfor satt kun på bakgrunn av alder på tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking 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.

Taktekkingen bør kontrolleres når den er snøfri for å utelukke uoppdagede avvik.

## **TG 2** Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall. Takrenner og beslag antas å være fra da taktekkingen ble skiftet men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er kun etablert en takstige med bøyle over møne. Det er ikke en godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Godkjent takstige må etableres.

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er opplyst skiftet i ca 2010 i tidligere takstrappreport.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis lite eller ingen lufting av kledningen.

Det er stedvis noe manglende musetetting.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Lufting av kledningen bør utbedres der den er dårlig.

Musetetting bør etableres der dette mangler.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

# Tilstandsrapport

Luftespalter ved raft er stedvis dekket med sponplater, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.

Registreres muselort på loftet.

Ved utvendig inspeksjon av taket registreres det noe isdannelse ved raft samt at snø har smeltet rundt pipehatt og luftehatt.

Det er registrert små fuktmerker, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er gamle eternittplater under ny takteking. Eternitt inneholder asbest, men det er ikke et problem om man lar platene være i ro. Om man skal fjerne eternittplatene må kyndig personell gjøre dette.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Selv om det ved piggmåling ble målt tørt trevirke anbefales det å overvåke forholdet over tid for å utelukke at det er under utvikling, da dette ikke kan fastslås med sikkerhet.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å finne ut av et eventuelt omfang av mus, og eventuelle tiltak vurderes deretter.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er skiftet i perioden 1994 - 2012. Vinduer i underetasje er skiftet i 2019. Opplyst i tidligere takstrappert.

## TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør til utvendig bod og dør til terrasse fra soverom tar i karm/terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Det er etablert en balkong der deler av balkongdekke er av impregnert trevirke og betongplate. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med stolper plassert på jordspyd.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende terrassebord.

Det registreres til dels betydelig slitasje/værslitasje på treverk. Stedvise råteskader kan ikke utelukkes.

Terrassen var delvis dekket av snø, så inspeksjonen er noe begrenset av dette.

Terrassen er skjev og er lavere i fremkant enn inne ved husveggen. Rekkverket er delvis løsnet fra husveggen, noe som kan tyde på bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at jordspydene terrassen står på i front siger noe.

Det er for stor avstand mellom søylepunktene, så frontdrager har fått nedbøyning på grunn av for stor belastning.

Det registreres sprekker i deler av rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tiltak:
- Andre tiltak:

Terrassen bør kontrolleres nærmere når den er snøfri.

Jordspydfundamenteringen bør vurderes skiftet ut med mere stabile støpte fundamenter.

Det bør etableres et søylepunkt til for å redusere spennet på frontdrageren.

Skjevheter bør rettes opp.

Rekkverket bør festes bedre til veggen, og sprukne deler av rekkverket bør skiftes.

Slitt/skadd treverk bør skiftes ut.

## TG 1 Terrasse mot nord/vest

Terrasse i impregnert trevirke etablert i 2021.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1U Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke, og en trapp i betongstein.

Trappen i treverk er fra 2022. Alder på betongsteintrapp er ukjent.

## Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapp i impregnert trevirke er dekket av snø/is og ikke mulig å kontrollere.

Trapp i betongstein fremstår ok.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres stedvis noe uferdige overflater. Bl.a. i himling ved skyvedørsgarderobe på soverom. Laminatgulv har stedvis løsnet noe i enkelte skjøter, bl.a. ved dør på kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uferdige overflater bør gjøres ferdige.  
Løse skjøter på laminatgulv bør utbedres.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Sotluke på vaskekjeller. Nytt røykrør er i tidligere takstrapp rapport opplyst etablert i ca 2006. Det er vedovn både på stue og på kjellerstue.

Undertegnede avdekket ingen avvik på befaringen, men det henvises likevel til rapport fra brann@/feiervesen da de har bedre muligheter for kontroll av pipe og ildsteder.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stort soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag, og målt svakt forhøyet fuktverdi på synlig mur i kott under trapp.

Det er brukt plast mot grunnmur på innforede trevegger. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinering av fukt i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør overvåkes over tid, og behov for fremtidige tiltak kan ikke utelukkes.



## TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinn.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører. Dørene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2010

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 flisfuger har riss/sprekker.
- 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 påvist sprekker i fliser.

Hele badet regnes som våtsone da det er under 4 m2 stort.

Det er for lite fall mot sluk.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør. Skal være minst 15 mm. Dette medfører en risiko for at vann kan komme ut av rommet å forårsake vannskader.

### 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.

# Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- 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.
- Fliser må skiftes.

Det bør etableres forskriftsmessig fall til sluk fra hele rommet, og høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres for bedre vannsikkerhet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2010

**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.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlige mansjetter rundt rørføringer i hverken vegg eller gulv.

Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk er ikke kompatibel med klemring og smøremembran.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Dusjkabinettet er fra 2021.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er skiftet i nyere tid, men det er ukjent når.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger er av kobber. Vanninntak av plast. Deler av vannledninger er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er lagt plastheller over gulvet, så det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør kontrolleres om det er sluk i rommet når det er mulig.  
En utskifting av bereder i nær fremtid på grunn av høy alder må påregnes, men det er vanskelig å si noe om når det blir nødvendig.

## Elektrisk anlegg

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

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

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

Det er gjort en del arbeider på el-anlegget. Samsvarserklæringer på boligmappa.no.

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det ble foretatt en elkontroll i 2023. Avvik er utbedret i februar 2026.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1967.

Det er i tidligere takstrappreport opplyst om at drenering på boligens øvre side er skiftet for noen år tilbake. Årstall og dokumentasjon på dette mangler.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert grunnmursplast og topplist bare på deler av boligen.

Det registreres saltutslag på synlig grunnmur i kott under trapp. Ved fuksøk med kapasitiv fuksmåler måles det kun svakt forhøyede verdier.

## Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:

Det bør etableres fuksikring der det mangler.

Forholdet med fukt på grunnmurens innside bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Det er bare deler av muren som er synlig innvendig da store deler er innkledd.

Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler inn- og utvendig.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein.

Murene er av varierende og ukjent alder.

Murene er delvis dekket av snø, så uoppdagede avvik kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre forstøtningsmur på vestre side av boligen har skjevheter og sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den gamle forstøtningsmuren mot vest bør utbedres.

## TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng bak boligen er skrånende, men pga snø er det ikke mulig å bedømme terrengfall nært boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i tidligere takstrapp rapport opplyst at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

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

Se eget punkt om HMS i rapporten.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert avvik på elanlegget under kontroll i 2023. Avvik er ikke utbedret.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Avvik på elanlegget må utbedres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	49
Underetasje	72	11		83	
<b>SUM</b>	<b>167</b>	<b>11</b>			<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>178</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, soverom, toalettrom, kjellerstue, kott under trapp, bod, bod innenfor vaskekjeller, vaskekjeller, vindfang	Utvendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen fremstår som på tegning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, så kontroll av de er ikke foretatt.

## Garasje

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er oppført som på tegning.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Oliver Johnn	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	567		0	624.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Brynjevegen 17

### Hjemmelshaver

Johnn Oliver, Malmo Sofie Solum

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Bogen, ca 2 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler og butikker.

### 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

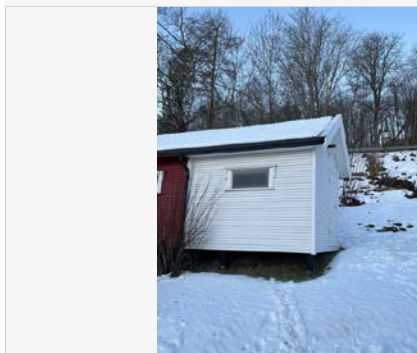
Boligen ligger i skrånende terreng. Det er en gruslagt gårdsplass. Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og busker.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

0

**Kommentar**

Ukjent byggeår. Bod delt med nabo, der halvparten tilhører denne eiendommen.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Noe behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**

Boden står på pilarer og har et bjelkelag av tre. Boden er utvendig kledd med liggende panel. Plast bygd dør av treverk og vinduer med enkelt glass. Boden har et saltak taket med pappsingel. Innvendig er det ubehandlede overflater.

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

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1994

**Kommentar****Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasjen har støpt dekket og en grunnmur i lekastein. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Garasjen har vinduer med enkelt glass og en leddport i metall med automatisk portåpner. Garasjen har saltak tekket med metallplater.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Sofie Solum Malmo

Oliver Johnn

## Boligen

Brynjevegen 17

7725 Steinkjer

5006-197/567/0/0

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



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Er en sprekk i en gulvflis på badet, ikke noe av betydning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse bakside av huset Snekker la grunnlaget og forrige eier la terrassebordene.

### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Snekker som la grunnlaget mens forrige eier la terrassebordene.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: E-Nor installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av nytt sikringsskap. Levering og montering av nytt inntakskabel fra eksisterende grunnmurskap. Montering av ny stikk kontakt varmeovn i nedre etasje gang.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Terrasse er bygget på baksiden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Brynjevegen 17 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Vammen Linje 630, 732	10 min 🚶 0.8 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	22 min 🚶 1.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 6 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 25 min 🚗

## Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 🚶 3.4 km
Mære landbruksskole 165 elever	15 min 🚶 14.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Nordsileiret	10 min 🚶
🚗 Jæktskippergata 8	12 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

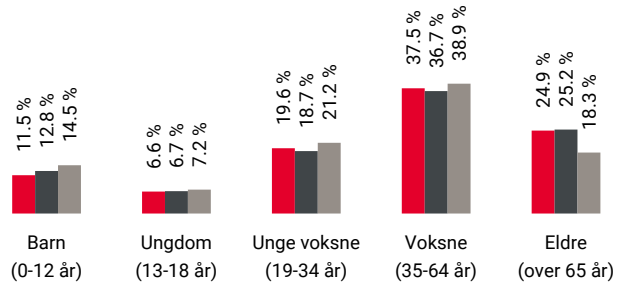
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Bogen/Eggelia	1 003	525
🇳🇴 Steinkjer	13 365	6 815
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	16 min 🚶 1.5 km
Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	20 min 🚶 1.8 km
Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	20 min 🚶 1.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	10 min 🚶 0.8 km
Kiwi Nordsia	11 min 🚶



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



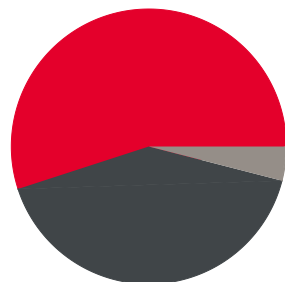
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

Bogen ballbinge	11 min	
Ballspill	1 km	
Egge vgs, barne- og ungdomsskole	14 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
Care Treningssenter Steinkjer	6 min	
3T-Steinkjer	5 min	

## Boligmasse

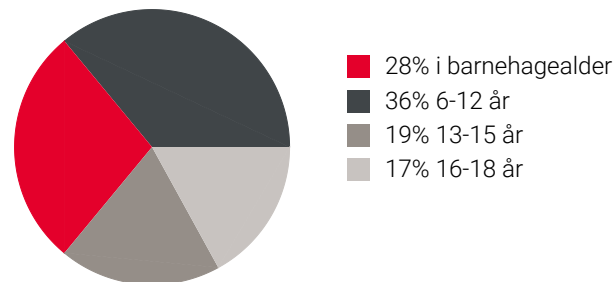


- 55% enebolig
- 41% blokk
- 4% annet

## Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	12 min	
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	20 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



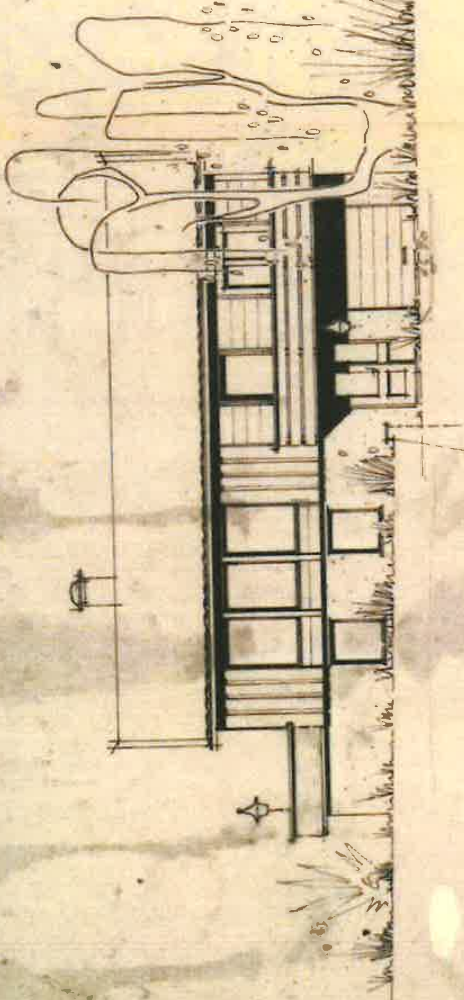
0% 50%

- Bogen/Eggelia
- Steinkjer
- Norge

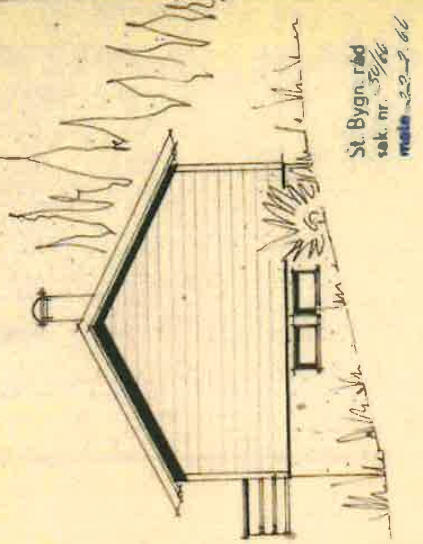
## Sivilstand

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

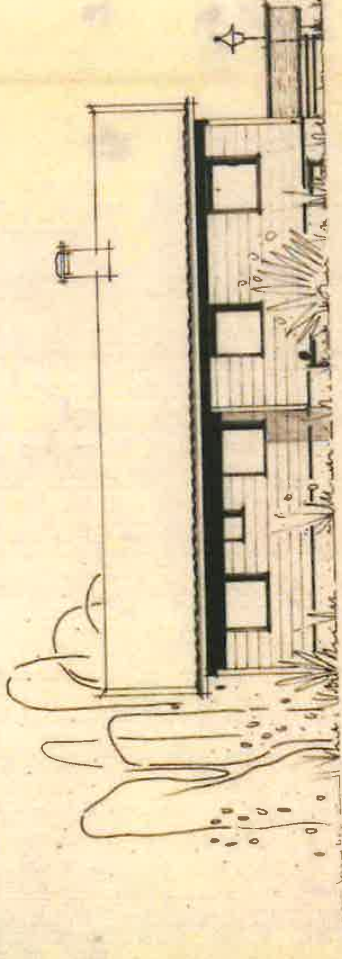




FASADE A MOT:



FASADE B MOT:



FASADE C MOT:



FASADE D MOT:

St. Bygn. råd  
sak. nr. 32/66  
notis 22-2-66

Sak nr. 30/66  
med jant. dan 22/2  
1966  
15/66  
Lokal Bygn. av  
St. Bygningsråd

BYGGERETT:	
M <sup>2</sup>	1:100
Estimer. Bygn.	
TEK. N <sup>o</sup>	
10-7-67	B-11-1-90
BRØDRENE FJOGSTAD * SANDNES	

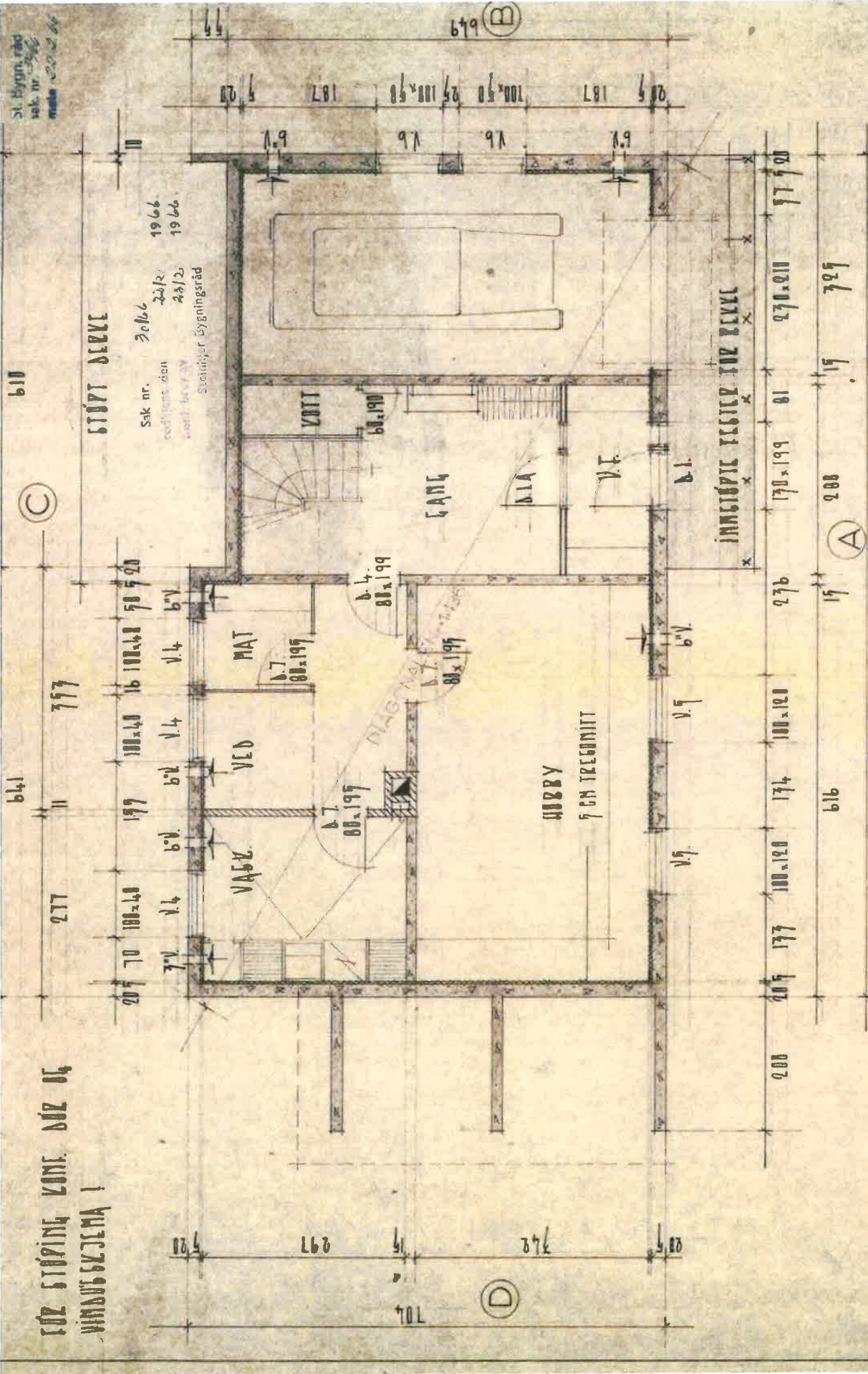
Denne tegning må ikke benyttes uden vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 17 av 6.5.1930











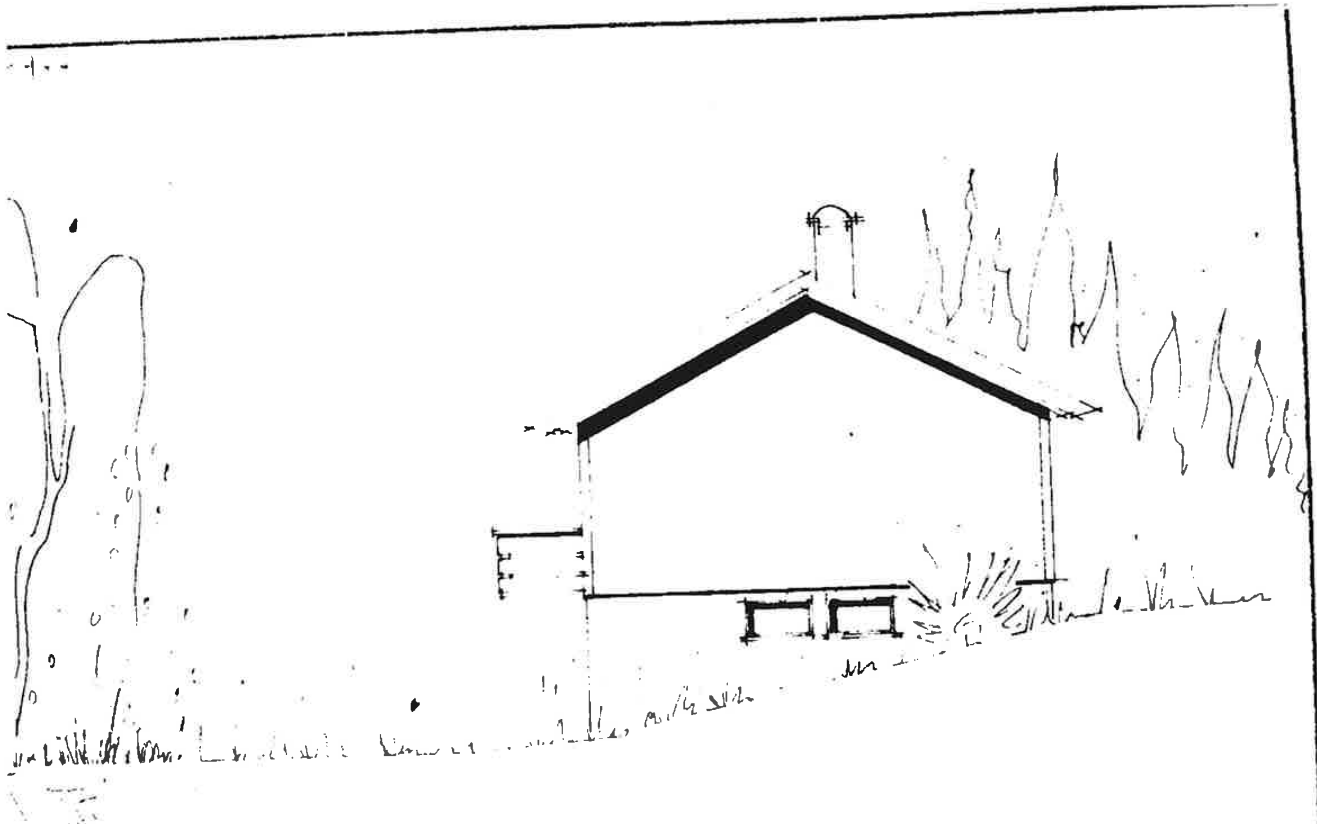
St. Byggn. råd  
sak. nr. 2016  
møte 20.12.66

STØPT BLENDE  
Sak nr. 2016  
22/12 1966  
23/12 1966  
Steinbjørn Byggningsråd

1:100 Etgning Plan  
A-11-1191  
7-10-67

PLAN AV KJELLER BLAD NR. 2 TYPE 1B-

TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR  
TILLATELSE JFR. LOV NR. 17 AV 6.6.1930

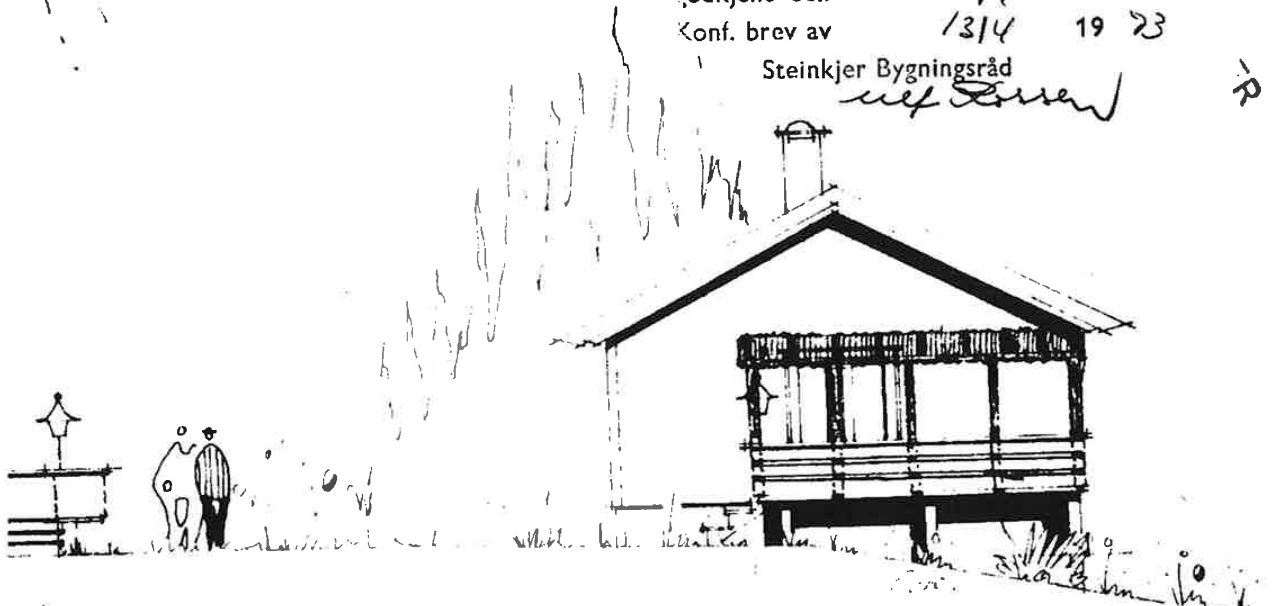


FASADE (B) MOT:

Sak nr. 190123  
 godkjent den 12/4 1923  
 Konf. brev av 13/4 1923

12/4-23  
 12/4-23

Steinkjer Bygningsråd  
*ref. Torren*



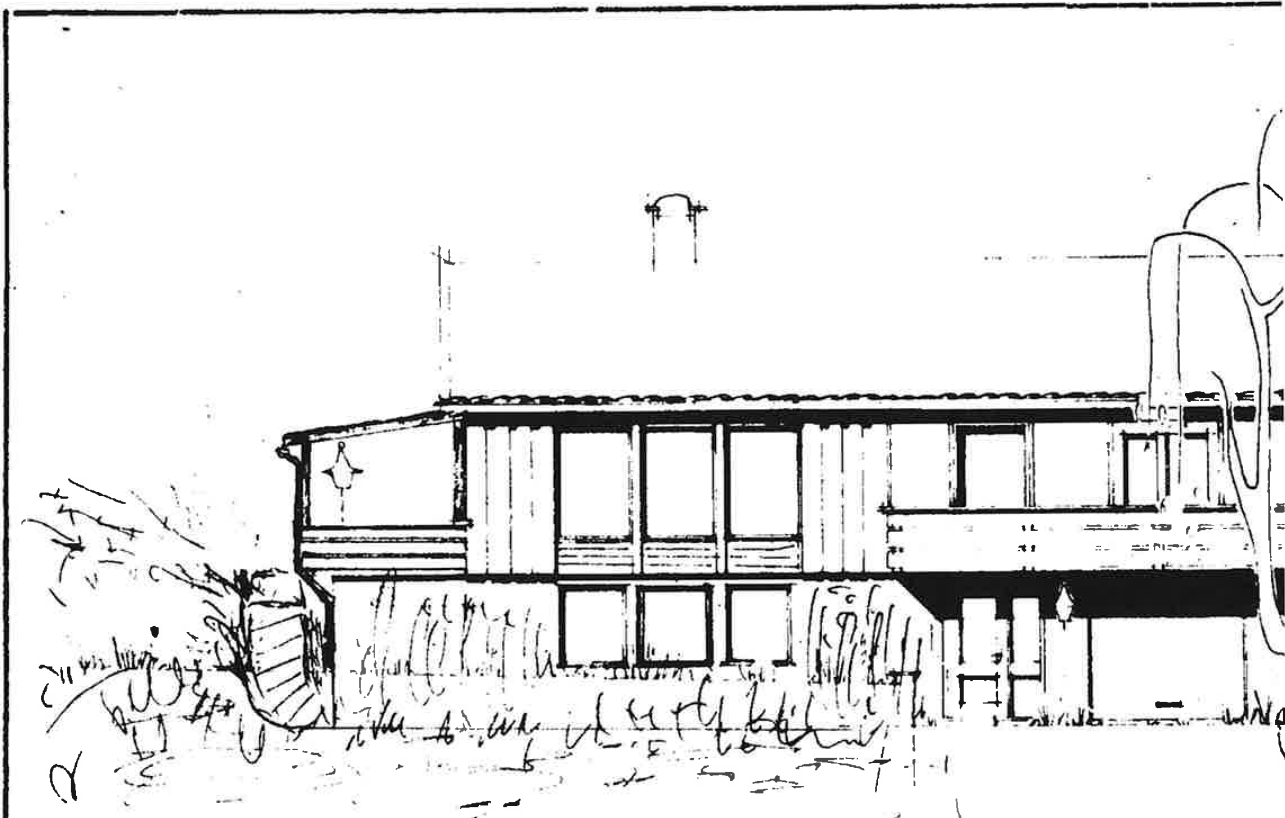
FASADE (D) MOT:

TYPE 18 ÷

Erling Aune  
Bygningsingeniør 19.

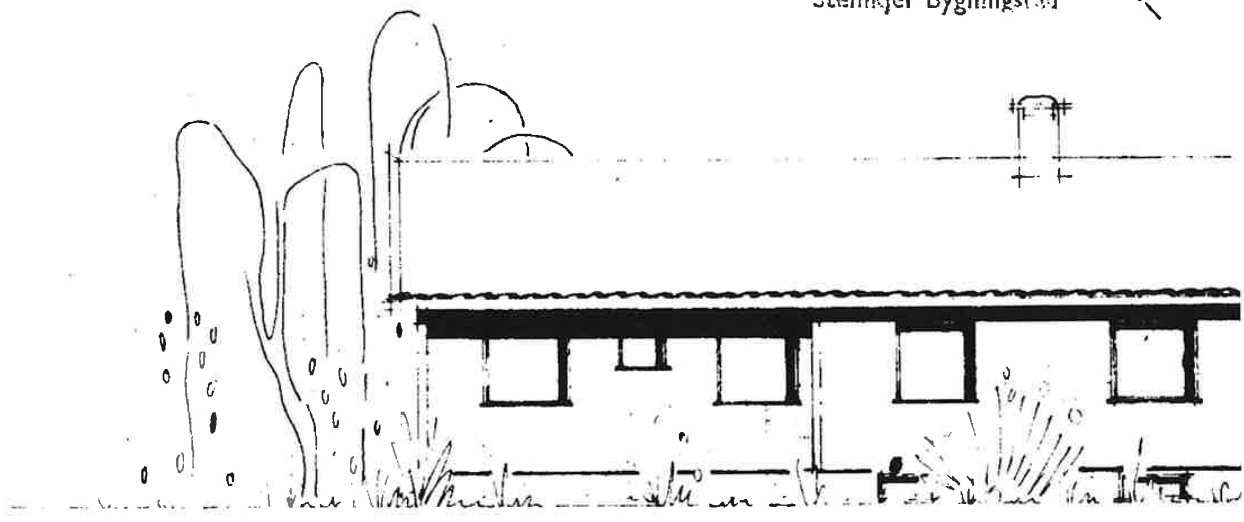
BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M: 1100	BYGGHERRE: Erling Aune.
	10-7-67	TEGN. NR. B-18-9490

r. tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 22. 1922 og lov nr. 17 av 6. 6. 1930



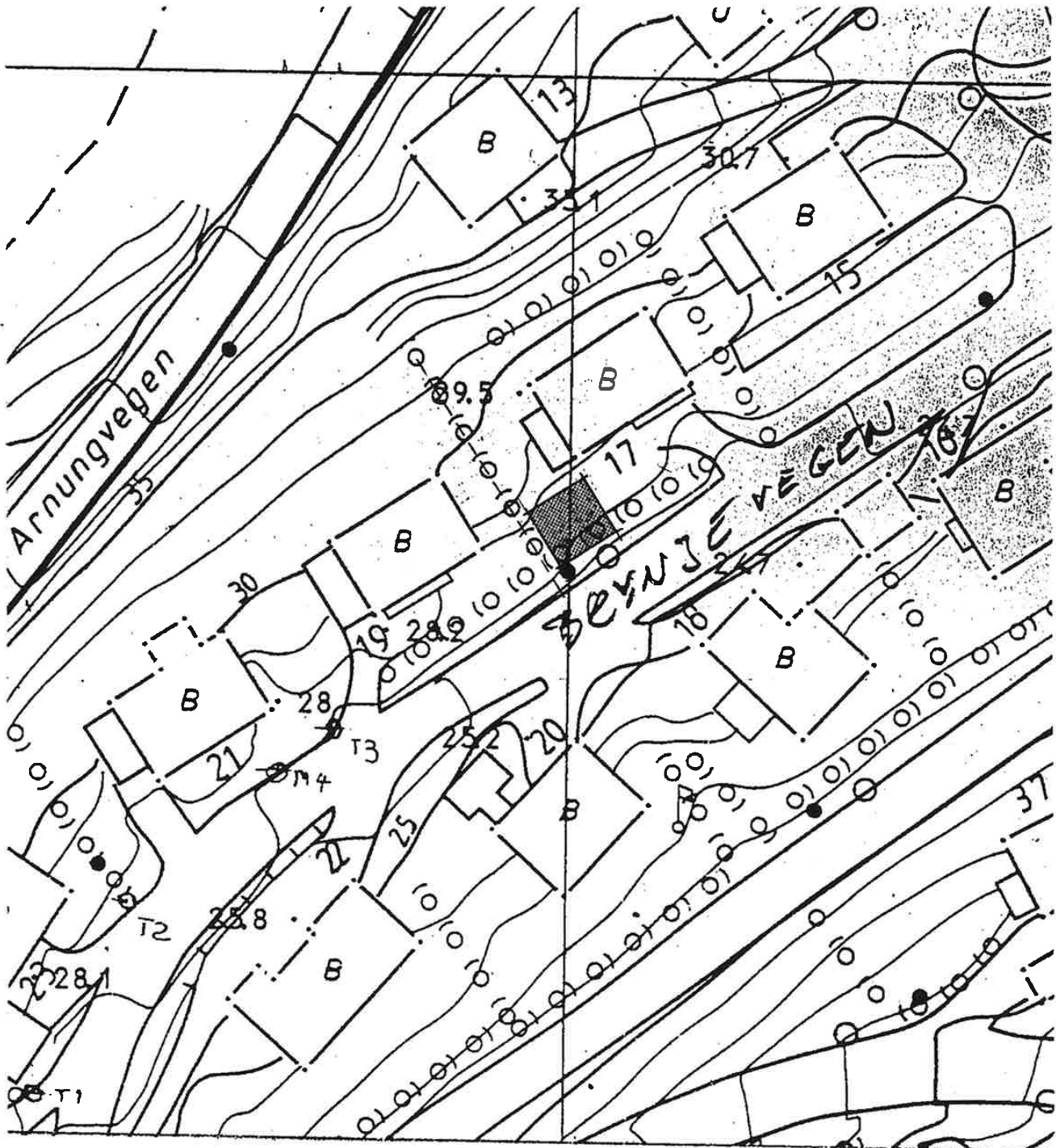
FAÇADE (A) MOT.

Sak nr. 190123  
godkjent den 12/4 1923  
Konf. brev av 13/4 1923  
Steinkjer Bygningsråd



FAÇADE (C) MOT.

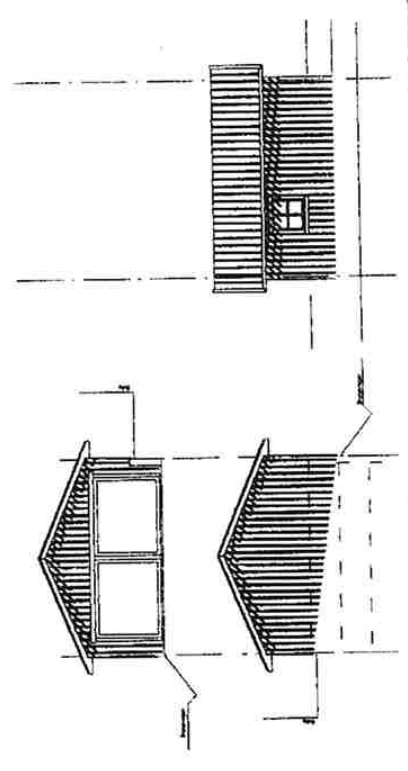
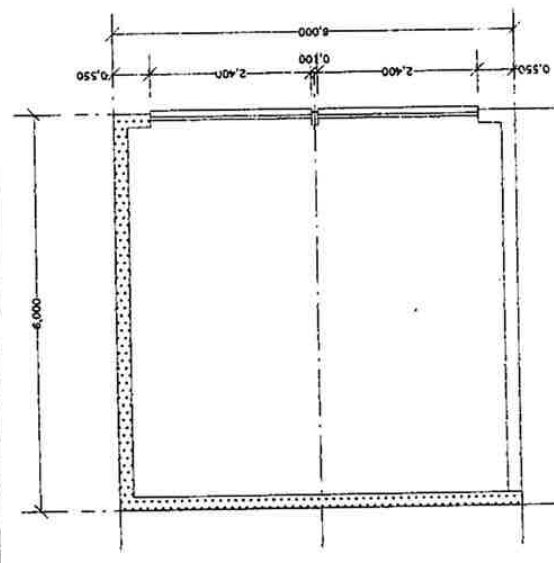
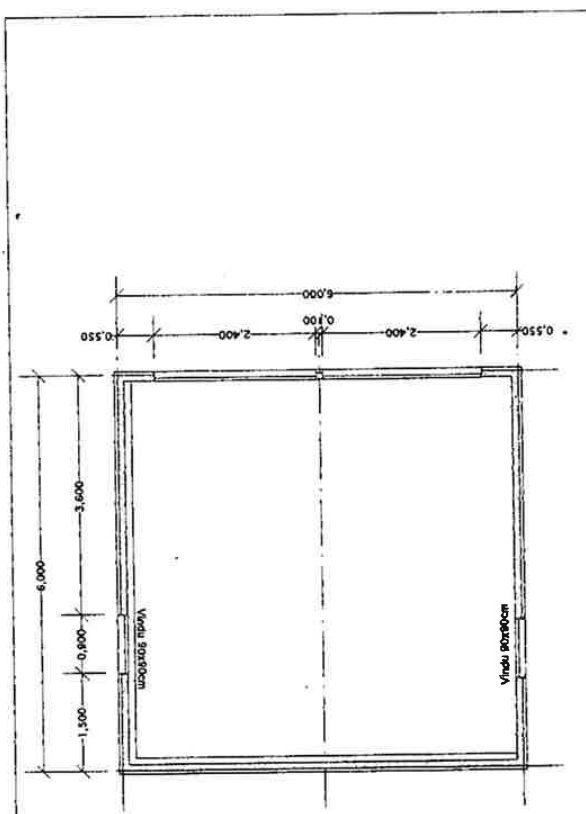
Denne tegning må ikke benyttes




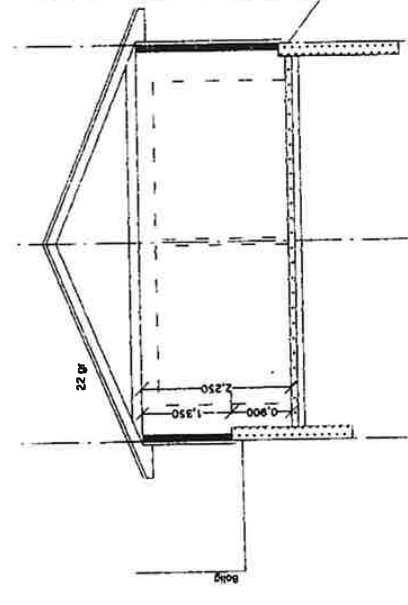
Fam. Sørlø, Brynjeweg 17  
 SIT-KAET, GARASJE

Skala 1:500

GODKJENT  
 KFR. BREV AV 14.10.93  
 Byggesaks- og Boligkontoret




  
 SVOLVINGEN 100 00  
 TILFØR AVDELING  
**GODKJENT**  
 KFR. BREV AV 14.10.93  
 Byggesaks- og Boligkontoret



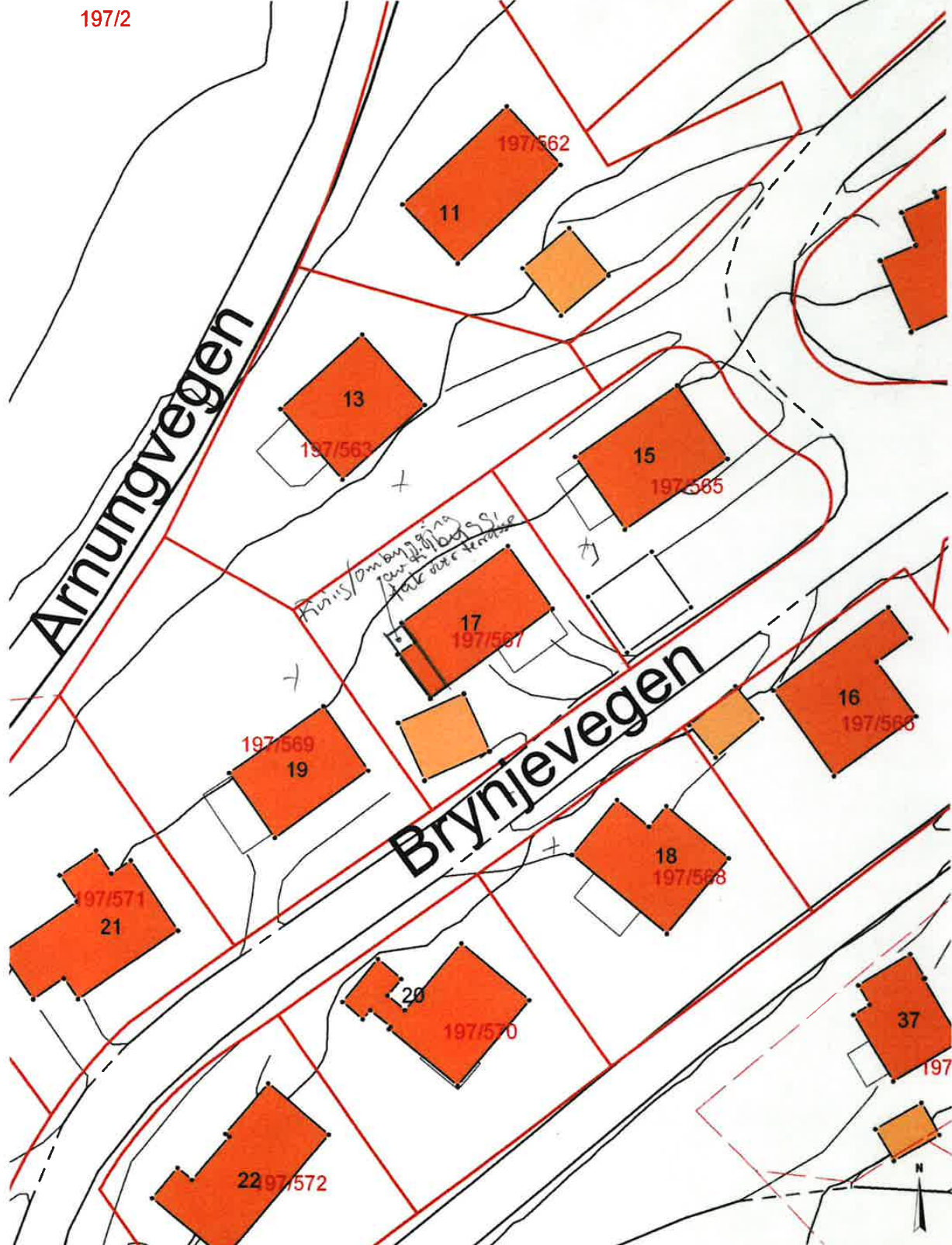
OPPDRAG: Fam. SØRLI, Brynjevn 17 Steinkjer  
 GARASJE 6x6 m  
 INNHOLD: Skjemategning: Plan, snitt og fasader  
 FASE: Byggemelding

MAL 1:100/200  
 DATO 1031093  
 TEGN  
 SIGN TAL

ARKIV NR  
 OPPDR / TEGN NR  
 93xx - 02


  
**LETNES**  
 ARKITEKTKONTOR AS

Lætkskippergt 8 7700 STEINKJER, Telf 077 63100  
 Nordgata 28 Box 37 7651 VERDAL, Telf 076 79155



Det tas forbehold om feil/mangler i kartet. Grenser er ikke rettsgyldige.

ROAR - OG BERIT SØRLI  
BRYNJEV. 17  
7725 STEINKJER



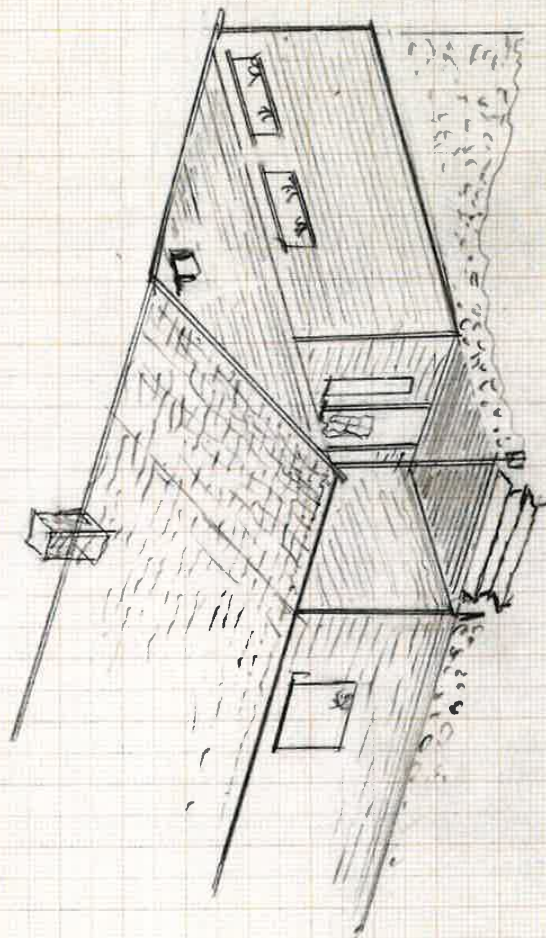
Gammelt tilbygg rives



River



ESSELTE  
17. DECEMBER

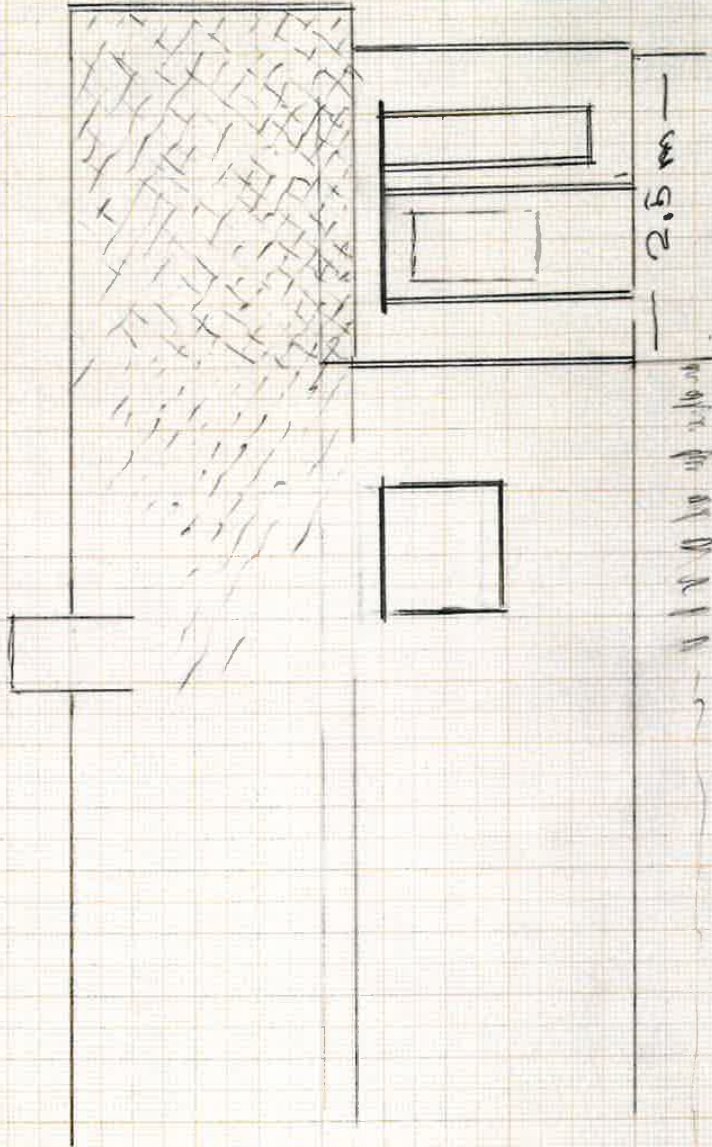


Vindue 120 x 50

FASADE NYBYGG

AB

2. 2. 1965 ZONE

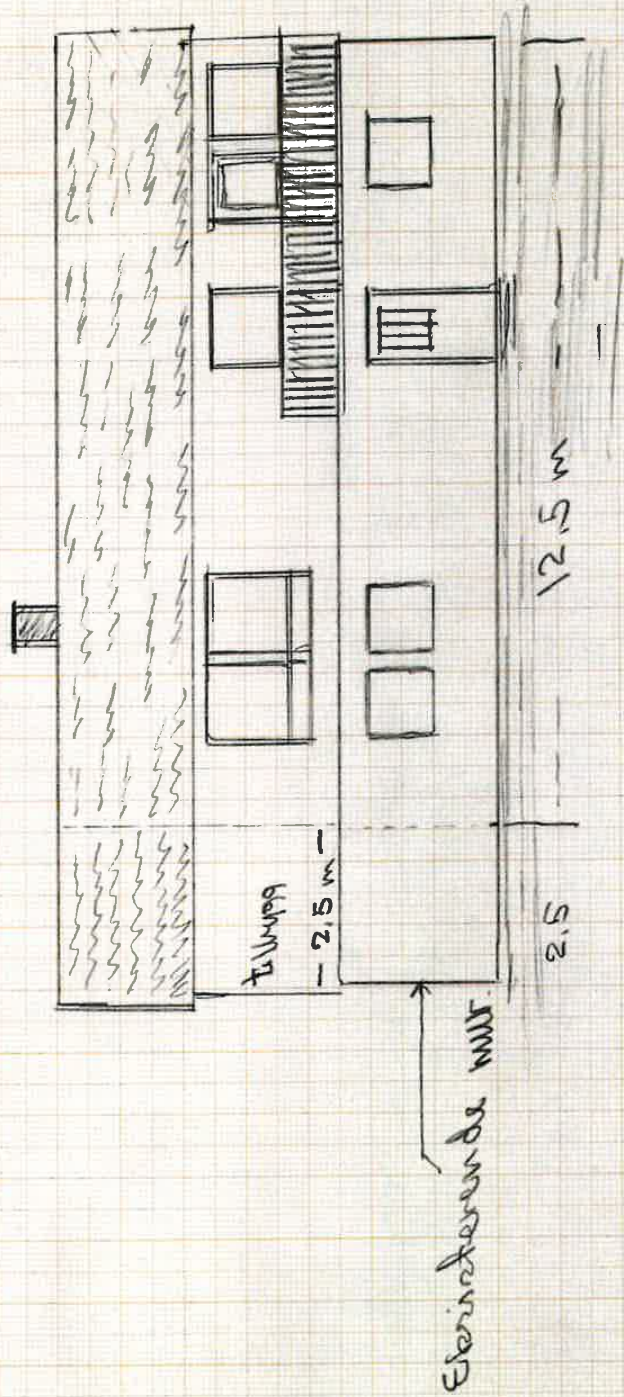


Forode N. med tilbyg

AB

# Bolig fasade søn

MF. 11  
17145 1111



Grundplan bolig i bolig  
Rear og Reart Sørlø

MOT. TT  
2.7.1985. JEM



10/18/23





## STEINKJER KOMMUNE

Beløpet bes innbetalt til kassieren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 6415.05.09740, innen en - 1 måned fra dags dato.

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

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

Vedlegg.

Gjenpart: Edgar Ødegård, Brynjevegen19, 7700 Steinkjer

---

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN  
BUSTADNEMNDA  
HUSNEMNDA



J.NR.

O/Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1966 den 28. juni holdt Steinkjer Bygningsråd møte.

Tilstede var samtlige medlemmer.-

Hvor da:

Sak 240/66. Forandring av planer - Eggelia- tomt nr. 13-  
Erling Aune.

Ref. brev av 11.6.66.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Det må innsendes reviderte planer.

Ellen Melhus (s.)      Jarle Hatling (s.)      Aasm.Flyum. (s.)

John Grøndahl(s.)      Leiv Fornes (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

*Assta Torkalek*

*J. nr. BS. 982/67.*

B/Tr.

Erling Aune,  
Brynjevegen nr. 17,  
S t e i n k j e r.

Ang. ferdigattest enebolig - Brynjevegen nr. 17.

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

Følgende anmerkes:

Murpipe på kvist mangler rapping.

Avtrekkskanaler gjennom kvist mangler isolasjon.

Veggbeslag altaner og beslag ternkler på dører ut til altaner mangler.

1 altan mangler rekkverk.

Puss og kledning rundt inngangsdør mangler.

Takbeslag gavler mangler.

Lufting over tak for klosett i sokkel mangler.

Steinkjer, den 30. mars 1967.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspekter

Ottar Bardal  
bygn.kontr.

Gjenpart til ansv.h. John Grøndahl, Steinkjer.

2027/73.

Tr.

Erling Aune,  
Brynjevegen nr. 17,  
Steinkjer.  
-----

Tak over veranda - Brynjevegen nr. 17.

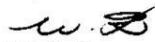
Deres brev datert 31. mars 1973 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. april 1973 (sak 190/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Verandatak godkjennes."

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

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

Steinkjer, den 13. april 1973.

  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

---

Aasta Trøbakk  
fullm.

5999/73

B/Tr.

Erling Aune,  
Brynjevegen nr. 17,  
Steinkjer.  
-----

Ang. ferdigattest tak over altan - Brynjevegen nr. 17.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for tak over altan på  
ovennevnte eiendom.

Utførelsen er i samsvar med godkjenning .-

Steinkjer, den 12. november 1973.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

---

Ottar Bardal  
bygn. kontr.



STEINKJER KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Roar Sørli  
Brynjevegen 17  
7700 STEINKJER

Vår ref.  
9303374/L42/JTE

Reg.nr.  
93015141

Dato  
14.10.93

VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR  
EIENDOMMEN BRYNJEVEGEN 17, GNR. 197, BNR. 567

Deres søknad mottatt: 14.10.93.

Arb. art:  
Nybygg.

Byggets art:  
Garasje.

Bto.gr. areal:  
36 m<sup>2</sup>.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Dersom garasjen kommer nærmere nabogrense en 1 m, skal det foreligge skriftlig erklæring fra berørt nabo, før byggearbeidet igangsettes.
- Fasadeelementer, så som takform, takteking, utvendig kledning og farge, skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Merknader/orientering:

./.  
De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, Ogdalsv. 2, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 1.260,-.

Kontoradr.:  
Ogdalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-45534

Roar Sørli  
Brynjevegen 17

7725 STEINKJER

Vår ref:  
2009/7984-2697/2010/EHGR

Arkiv  
197/567/L42

Deres ref:

Dato:  
29.01.2010

### Tillatelse til riving av gammelt tilbygg og oppføring av nytt tilbygg.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 197/567	Adresse: Brynjevegen 17, 7725 STEINKJER
Tiltakshaver: Roar Sørli	
Tiltakets art: Riving av gammelt tilbygg og oppføring av nytt tilbygg.	Bruksareal i m2: River tilbygg 12 m2 Nytt tilbygg inkl. takoverbygg 14 m2

Det vises til melding om tiltak registrert mottatt her 22.12.09.

Det forutsettes at rivingsavfall disponeres på forsvarlig måte.  
Bygningsmyndigheten har for øvrig ingen merknader til det omsøkte tiltak.  
Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for godkjenningen.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

### Saksopplysninger:

#### Tiltak:

Eksisterende tilbygg i boligens sørvestre fasade rives og det oppføres nytt tilbygg isteden. Det gamle tilbygget hadde skrått tak ut fra boligens endevegg, mens nytt tilbygg får tak som blir en forlengelse av boligens saltak. Nytt tilbygg får lik størrelse som tilbygget hadde før og plasseres på samme grunnmur, arealet i tilbygget legges til stuen. Tilbyggets vestre hjørne er inntrekk og nyttes til en liten terrasse med dør inn til tilbygg/stue.

Planstatus: Kommunedelplan for Sentrum  
Planformål: Boligområder B

#### Høringsinstanser:

Steinkjer kommune v/enhet veg, trafikk, park er forelagt planene og har ingen merknader.

Tegningsliste:

- 3 foto av eksisterende fasade/tilbygg, registrert mottatt her 22.12.09.
- Stuasjonsplan, dato 22.12.2009.
- Plan, registrert mottatt her 22.12.09.
- Fasade sør, registrert mottatt her 22.12.09.
- Fasade nord, registrert mottatt her 22.12.09.
- Perspektiv fra vest, registrert mottatt her 22.12.09.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandling.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende plan for området. Naboer har ved nabovarsel samtykket i tiltaket.

Øvrige opplysninger:

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

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ. Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder utbygging

Eva-Helen Grøtan  
avd.arkitekt



Roar Dagmund Sørli  
Sagmestervegen 12 A

7725 STEINKJER

Vår ref.:  
2018/1865-15467/2018/REST

Arkiv:  
197/567/L42

Deres ref.:

Dato:  
26.04.2018

### **Roar Sørli - Brynjevegen 17, 197/567 - Ferdigattest for bruksendring**

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra tiltakshaver for ovennevnte tiltak.

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert 19.04.2018

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig  
e.f.

Reidar Strøm  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 567

## Adresse: Brynjevegen 17

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 048,00	Basert på siste års forbruk	50 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 681,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 575,50	Basert på siste års forbruk	50 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	5 757,50		
15% mva.	Kr.	863,63		
SUM inkl. mva.	Kr.	6 621,13		
			Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 820,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 820,00		
25% mva.	Kr.	955,00		
SUM inkl. mva.	Kr.	4 775,00		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	6 542,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr.	<b>17 938,13</b>	

Vannmålerstand pr 01.01.2026: 2430 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2026: 0 m3



## Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	567	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Brynjevegen 17, 7725 STEINKJER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
222884420	2443	01.01.2025	Årsavlesning - stipulert	100

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

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

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



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ABO0596  
**Matrikkel:** 5006-197/567/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



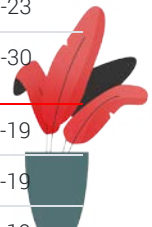
**Hjemmelshavere:**  
 Oliver Johnn, Sofie Malmo



**Adresse:**  
 Brynjevegen 17,  
 7725 STEINKJER

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 16 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-04-09
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-04-09
NELFO Kursfortegnelse	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-04-09
NELFO Sjekklister smittevern	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-04-09
NELFO Sluttkontroll R1 IM (Brynjevegen 17)	ELPROS AS	Elektriker	2018-10-23
NELFO Samsvarserklæring (Brynjevegen 17)	ELPROS AS	Elektriker	2018-10-23
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser (A1)	ELPROS AS	Elektriker	2018-10-23
NELFO Risikovurdering R1 IM (Brynjevegen 17)	ELPROS AS	Elektriker	2018-10-23
NELFO Samsvarserklæring (Ref. 2158)	ELPROS AS	Elektriker	2018-10-23
NELFO Risikovurdering R1 IM (Ref. 2158)	ELPROS AS	Elektriker	2018-10-23
©NELFO Samsvarserklæring (ikke medlem, uten logo)_11298.pdf	ELMAN STEINKJER AS	Elektriker	2014-06-30
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19



**Boligmappa**  
 Godkjente bygningstegninger.pdf

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

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

## 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](mailto:kundeservice@boligmappa.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	567	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Brynjevegen 17, 7725 STEINKJER						
Dato:	22.01.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 148839	
Dato for siste kontroll av anlegget:	14.06.2023	
Merknader:		

MALMO SOFIE SOLUM  
Ogdalsvegen 16

(BATCH)

7713 STEINKJER

PIN-kode:

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-148839	1037411-001	19.06.2023

## Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Vedlagt følger rapport nr. 148839 etter kontroll den 14.06.2023 av det elektriske anlegget i Brynjevegen 0017, 7725 STEINKJER.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Tensio TN AS sitt forsyningsnett.

Det er eier/byggherre og brukers ansvar at de elektriske installasjonene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det lokale eltilsyn vil derfor normalt forholde seg til eier/byggherre med eventuelle pålegg og oppfølging av disse.

Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll. Med bakgrunn i denne vurderer vi å gi et pålegg om å rette de påpekte feil og mangler.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak (pålegg) treffes. Det anmodes om at rapporten gjennomgås, og at eventuelle merknader sendes Det lokale eltilsyn innen 17.07.2023. Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§18-19.

Om vi ikke mottar merknader innen fristen, vil feil og mangler beskrevet i rapporten bli lagt til grunn i vår videre saksoppfølging.

Med hilsen

Trond Overvik  
Faglig ansvarlig DLE

*Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.*

Vedlegg: Rapport

**For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS**

DLE Steinkjer  
 Postboks 2551  
 7736 STEINKJER  
 +47 74 12 15 00

Side 1 av 1

**AnleggsId:**

1037411-001

**Rapportnr./SaksId.:**

148839

**Mottaker**

MALMO SOFIE SOLUM  
 Brynjevegen 17

7725 STEINKJER

**Rapport**

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

*Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.in@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.*

**Anleggsadresse**

Bolig  
 Brynjevegen 0017  
 7725 STEINKJER

PIN-kode: 1378

**Kontrollert av**

Geir Sveinhaug

**Kontrolltype**

Periodisk

**Kontrolldato**

14.06.2023

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

**STIKKPRØVE BOLIG OG GARASJE.**

- 1 **Kjøkken , ved vindu** Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil, jfr. FEL §21.

*Stikkontakt var i ujordet utførelse.*

- 2 **Kjøkken , komfyr** Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.

*Stikkontakt for komfyr.*

- 3 **Garasje** Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.

*Koblingsboks, mulig strekk i tilførselskabel.*

*Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.*

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

10 M Ω

Etter utbedring

..... M Ω

**DLE Steinkjer**

16.06.2023

**Geir Sveinhaug**  
 elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 02.02.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8947650  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 197  
Bruksnr: 567

Adresse: Brynjevegen 17, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	15.08.24	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	02.02.26	Neste tilsyn:	2031

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Dovre Bukken Bruse, eldre ildsted, på stua i 1.etg., og Trolla i kjellerstua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 750.-.

### Anmerkninger som er registrert:

- 1.Under tilsynet ble det observert at adkomst til skorstein på tak er via bøylestige. Bøylestige er ikke en godkjent løsning uansett festeanordning. Det må monteres typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon før neste feiing som er i løpet av 2026.
2. Ildsted - Vedovn - Kjellerstue (105). Det mangler lokk på røykrør. Ved alle retningsendringer bør det være lokk for at feiing kan utføres på en enkel måte. Gjelder for røykrør tilkoblet Trolla 105 i sokkel.

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



Steinkjer kommune

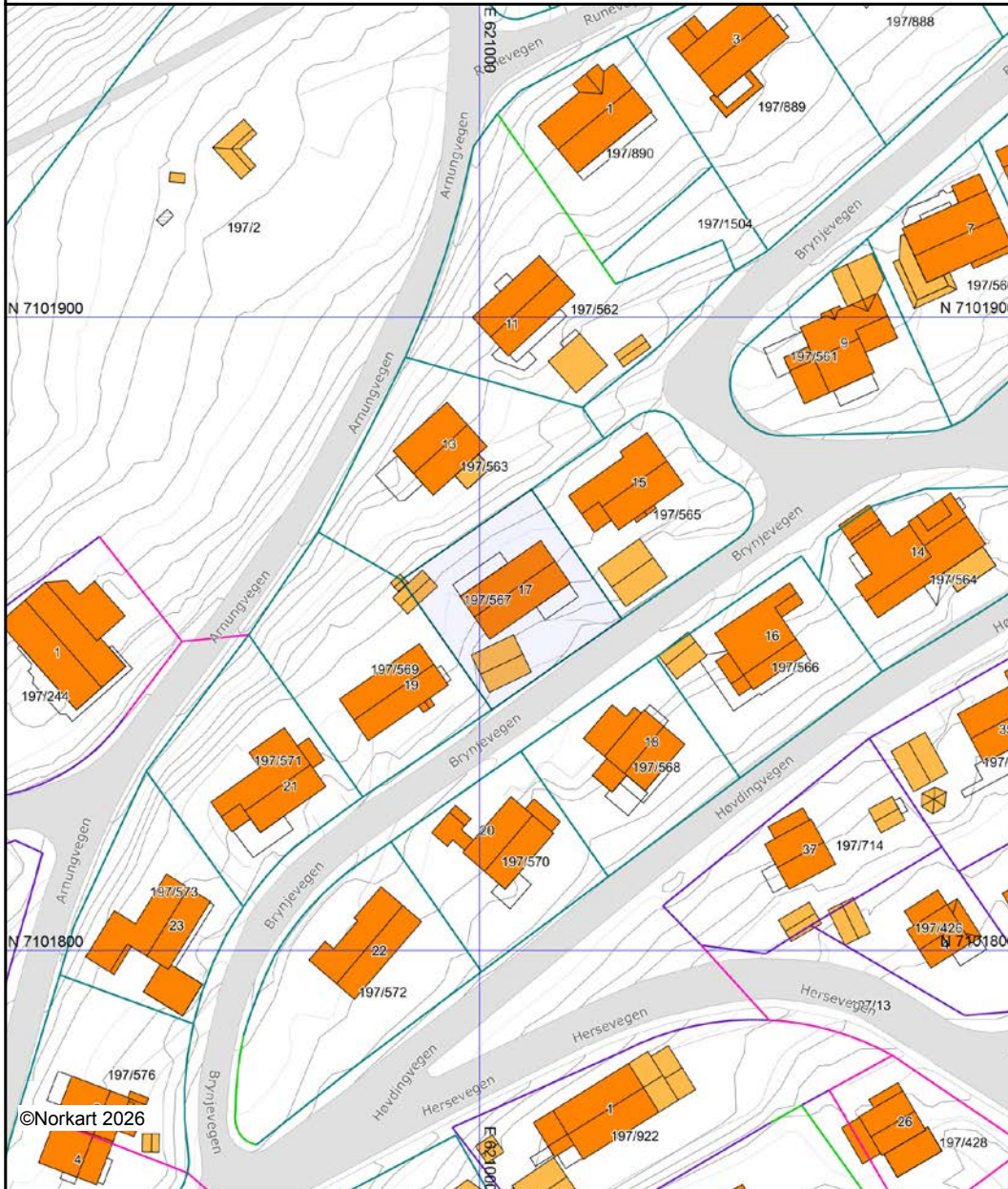
# Grunnkart

Eiendom: 197/567  
Adresse: Brynjevegen 17  
Dato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

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	BRYNJEVEGEN 17	Beregnet areal	624.9
Etablert dato	04.06.1966	Historisk oppgitt areal	625
Oppdatert dato	16.01.2026	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	197/567
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/567
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.06.1966			197/2 (-625), 197/567 (625)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101854.62	621003.86	0	Ja	624.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNN OLIVER F080600*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brynjevegen 17 7725 STEINKJER	Bosatt (B)
MALMO SOFIE SOLUM F100701*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brynjevegen 17 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

### Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRLI ROAR DAGMUND F050249*****	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)	Sagmestervegen 12A 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Brynjevegen 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	303 Eggelia	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184941287		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184941287	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	01.02.2010
3	10808588		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.07.1994

### 1: Bygning 184941287: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brynjevegen 17	H0101	197/567	169	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

### 2: Bygningsendring 184941287-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 01.02.2010

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Meldingssak registrer tiltak	01.02.2010	01.02.2010	
------------------------------	------------	------------	--

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/567	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0

### 3: Bygning 10808588: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.07.1994

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.10.1993	11.11.1993	
Igangsettingstillatelse	18.10.1993	11.11.1993	
Tatt i bruk	20.07.1994	11.11.1993	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/567	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	567	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brynjevegen 17, 7725 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 625 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende



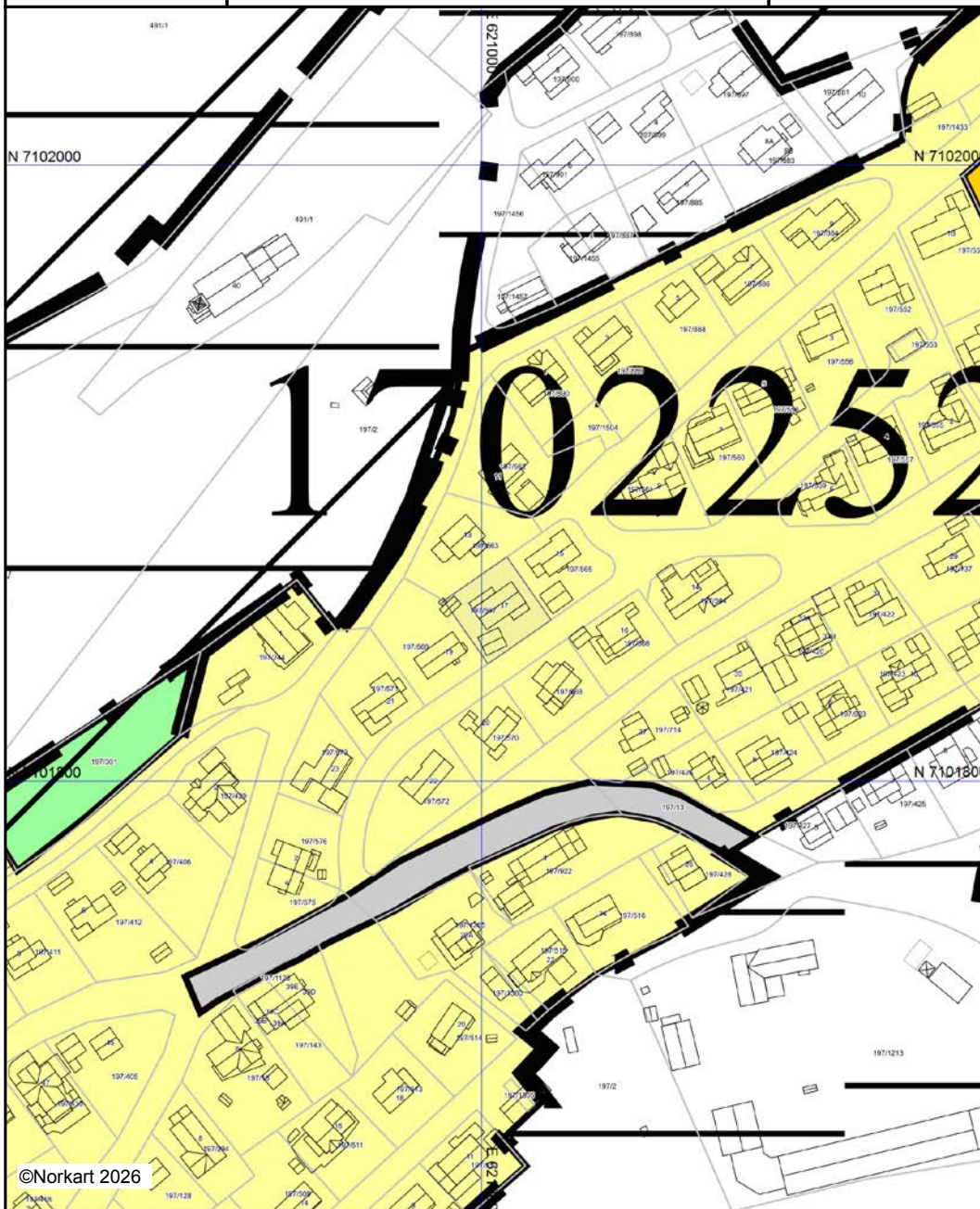
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 197/567  
Adresse: Brynjevegen 17  
Utskriftsdato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende




### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - eksisterende


### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - eksisterende




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

-  Påskrift områdenavn



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Brynjevegen 17  
7725 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Hallvard Riseth Fjone**Telefon:** 902 39 113  
**E-post:** hallvard.riseth.fjone@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre