



aktiv.

Steinvegen 6, 7716 STEINKJER

Flott enebolig som er betydelig påkostet de senere år. Attraktiv beliggenhet. 4 soverom og 2 stuer.



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-

Omkostn.: Kr 101 100,-

Total ink omk.: Kr 4 091 100,-

Årlig festeavgift: Kr 2 935,-

Selger: Eirik Lorås

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1968

BRA-i/BRA Total 163/203 kvm

Tomtstr.: 728.8 m²

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 248

Oppdragsnr.: 1708250183

Flott enebolig som er betydelig påkostet de senere år. Attraktiv beliggenhet. 4 soverom

Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet

Gjennomgående god standard

Praktisk og innholdsrik bolig med bla. 4 soverom, 2 bad og 2 stuer

God, vid utsikt og sen kveldssol

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	16
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Boligmappa	81
Info fra bortfester	83
Tinglyst festekontrakt	85
Matrikkelrapport	90
Ferdigattest og byggemeldinger m.m.	95
Tegninger i kommunens arkiv	104
Planopplysninger	120
Kommunal tilknytning	124
Kommunale avgifter	125
Feie og tilsynsrapport	126
EL-tilsyn Tensio	127
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137









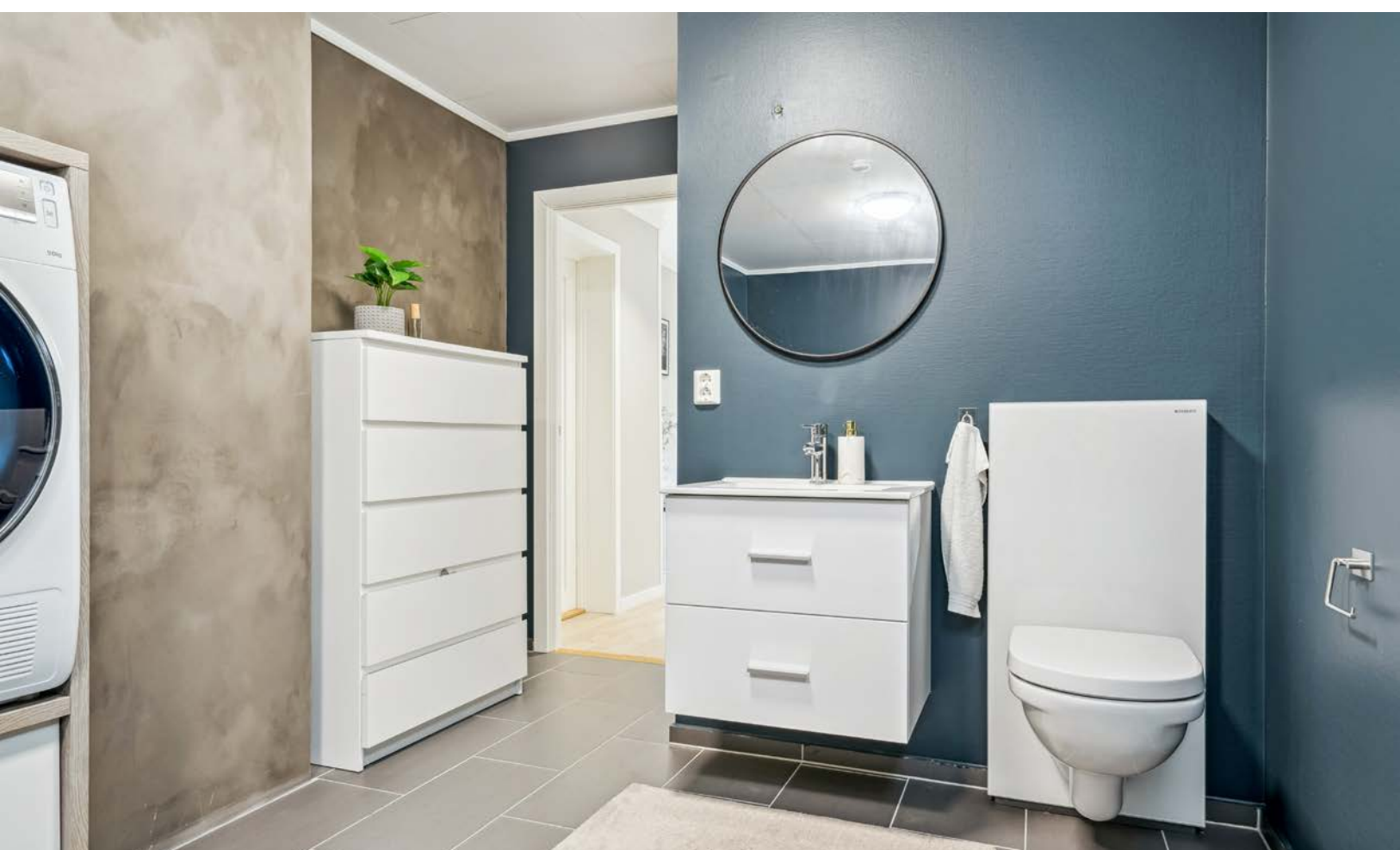






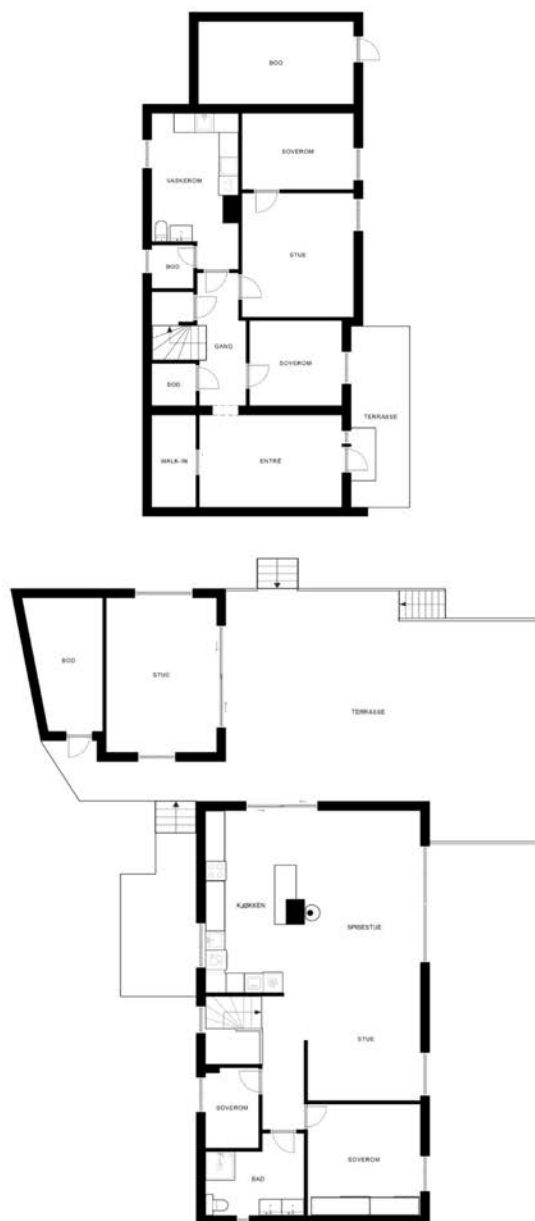








Plantegning

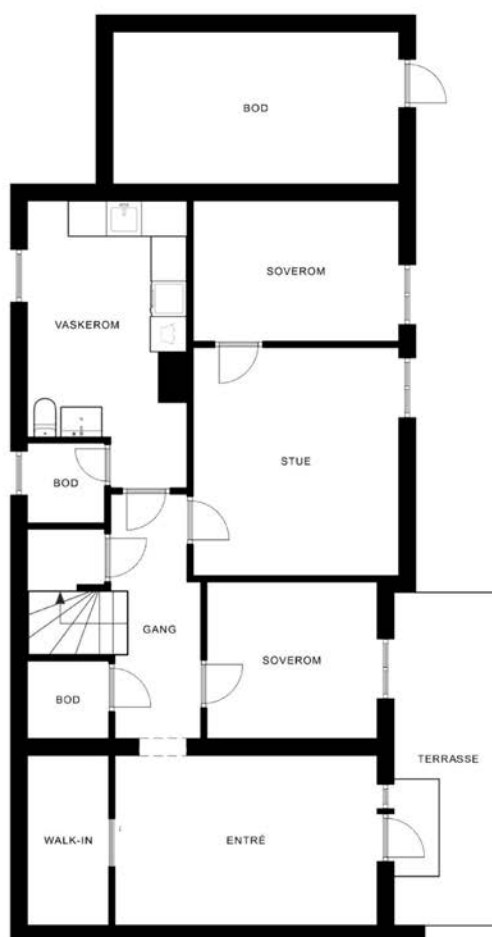


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

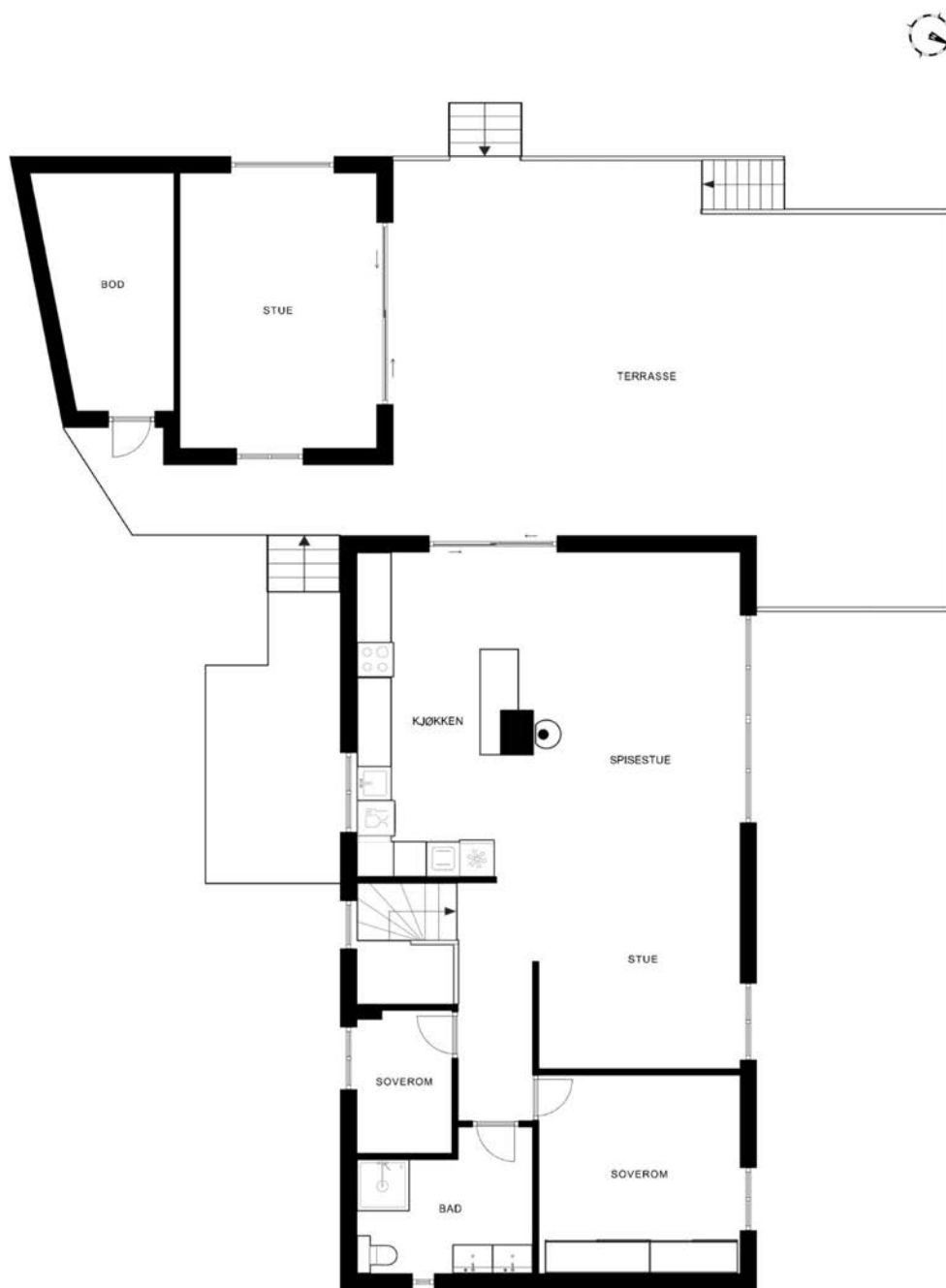


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 78 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 13 m²

1. etasje

BRA-i: 86 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

10 m²

1. etasje

68 m²

Vinterhage

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA arealet er å regne som ca pga flere skrå områder og fratrekk for vinterhage/bod.

Det er foretatt ombygginger, der det som tidligere var garasje nå er ombygd til entre og garderobe. Dette er ikke byggesøkt og

godkjent, så det bør søkes til kommunen om bruksendring.

Det er utført betydelige renoveringer på boligen de siste årene, både som egeninnsats og av håndverkere.

Det er ikke forevist tegninger av vinterhage/bod. Om den er byggesøkt og godkjent er ukjent. Dette bør undersøkes nærmere.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

728.8 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 728 kvm festet tomt ifølge matrikkelrapport.

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 2.935,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 22034

Festekontrakten utløper 2042

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2042. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeavgift betales via kommunale avgifter.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 935

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 75 år, gjeldende fra og med 1967.

Festekontrakt datert

02.11.1967.

Beliggenhet

Populær beliggenhet i Reina. Eiendommen har god, vid utsikt og gode solforhold. Kort veg til dagligvarebutikker, samt skoler, sentrum, turområder og idrettsanlegg

Adkomst

Fra Ogndalsvegen på Guldbergaunet. Ta inn i Svedjanvegen og følg denne til man kommer til Steinvegen.

Gjøres oppmerksom på at det er to avkjørsler til Steinvegen fra Svedjanvegen, så ta den andre avkjørselen

inn i Steinvegen. Får da nr 6 på venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv på eiendommen. Det vil bli skiltet frem eiendommen ved felles visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Byafossen skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra stige ved takfot da det ikke er etablert godkjent takstige. Alder på tekkingen er ukjent. Det er etablert takrenner og beslag i metall. Takrenner, nedløp og beslag på vannbord på taket er opplyst skiftet i 2018. Pipehatt og luftehatt er av ukjent alder. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggene er både inn- og utvendig etterisolert, og fått ny inn- og utvendig kledning. Dette ble utført i ca 2017. Selve veggkonstruksjonen er fra byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er datostemplet desember 2016, men ble montert i 2017. Et vindu på bod er et eldre vindu med kobla glass. Dette vinduet gis TG- pga alder. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en større terrasse i royalimpregnert trevirke. Denne er delvis over en bod, uten tekking over betongtaket på boden. Det er også etablert en vinterhage med utvendig bod på terrassen. Det er også etablert en markterasse på boligens bakside. Denne er i vanlig impregnert trevirke. Det er etablert utvendige trapper i royalimpregnert trevirke.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel. Stort sett alle overflater er skiftet ut i perioden 2017 til 2022. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i sokkelen er støpte. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ny vedovn ble montert i 2017. Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, panel og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Innvendig trapp er en rehabilitert tretrapp med parkett på inntrinn og med glassrekkverk. Trappen er opprinnelig fra byggeår, men ble rehabilitert i 2022. Opplyst av eier. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innvendig dører ble skiftet i 2017.

VÅTROM

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble renoverert i 2017. Opplyst av eier. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og usjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet ble renoverert i 2019. Opplyst av eier. Veggene har våtromstrie malt med våtromsmaling og pusset overflate. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør. Fra innredning med servant er det ikke fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Noe mindre, normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Alle innvendige vannrør ble skiftet perioden 2017 til 2019. Arbeid er opplyst utført av S-rør og Steinkjer Bad og våtrom. Det er avløpsrør av plast. Alt av avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2019. Arbeid er opplyst utført av S-rør og Steinkjer bad og våtrom. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult/åpen installasjon. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, så type og tilstand på fundamentene er ikke fastslått. Inspeksjonen av grunnmuren er begrenset til synlige deler, da store deler av grunnmuren er utlektet og kledd inn både på innsiden og utsiden. Forstøtningsmurer er av betongstein. Skrånet terrengforhold rundt boligen. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Både vann- og avløpsledninger er fra 2017.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Det registreres en del rustflekker på tekkingen. Det er bølgeeternitt som undertak. Dette må hensyntas og behandles korrekt ved en eventuell utskifting.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er avvik: Det er ikke etablert godkjent takstige. Det registreres rust på beslag. Det er ikke etablert snøfangere, og det er glatt taktekking.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Luftespalter ved raft er stedvis reduserte. Det registreres mindre forekomster av ukjent organisk vekst ved pipe. Det registreres fuktmerker ved pipe, men det måles tørt trevirke ved piggmåling. Det registreres spor etter mus.

- Utvendig > Heve/skyvedør

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdøren har stor slitasje.

- Innvendig > Overflater

Det er avvik: Det registreres noen løse fliser på gulv i entre, samt noe oppsprukkede flisefuger i den sammenheng. Dette er årsak til at TG-2 er satt. Det registreres noe manglende listverk ved dørstokker.

- Innvendig > 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert retningsavvik på ca 10 mm i entre innenfor en lengde på 2 meter. Det er registrert retningsavvik på ca 15 mm gjennom hele rommet på stue/kjøkken.

- Innvendig > Radon

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

- Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport på boligen.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Våtrom > 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet på badet er i all hovedsak flatt, med lokalt fall til sluk. Det er også registrert svakt motfall lokalt ved vegg mot stort soverom. Det er registrert noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det regnes som bom i flis.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk fra hele rommet.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverket er stedvis under 100 cm høyt. Det mangler rekkverk på et lite området på terrassen, og det er høyere enn 50 cm ned til bakken, det er derfor krav til rekkverk der. Dette er årsak til at TG-3 er satt. Enkelte terrassebord er løse i enden.

Det er registrert noe fuktinntregning i bod under terrassen. Eier har forsøkt å motvirke dette noe med å etablere noe beslag fra vegg og et stykke ut på betongdekke under terrassebordene. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket er akkurat litt under 90 cm på trappen det er montert rekkverk på, og åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn 10 cm. Flere trapper mangler rekkverk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Ventilatorer er kledd igjen ifm etterisolering og ny innvendig/utvendig kledning. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er over 50 cm ned til asfaltert grunn, og det skulle ha vært rekkverk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Rør og elektro utført av faglært.

Arbeid utført av S-RØR, Steinker Bad og Våtrom, Eltec Elektro

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse Ny membran og sluk.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Vann og avløp innvendig tilhørende bad, kjøkken og vaskerom/toalett nede.

Arbeid utført av S-RØR, Steinkjer Bad og Våtrom

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

Nei Ja

Beskrivelse Vanninnsig fra utekket tak over kald-bod utvendig, ellers ingen bemerkninger.

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

Nei Ja

Beskrivelse Fanget 1 mus på loft vinter 2024/2025, ellers ingen bemerkninger.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Arbeid som er utført av faglært har samsvarserklæring.

Arbeid utført av Eltec Elektro, E-Nor Installasjon

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Lader montert høst 2024 av E-Nor Installasjon

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

Nei Ja

Beskrivelse Drenering og vann/kloakk utvendig er utført selv (fagutdannet maskinfører og ADK1-rørlegger). Tømmerarbeid er utført selv. Murerarbeid er utført selv.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Tak på vinterhage/utebod tekket ca. 2021 av Takmestran. Terrasse, vinterhage, fasade, o.l utført selv.

Arbeid utført av Takmestran

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

Nei Ja

Beskrivelse Inngangsparti flyttet i tidligere garasje. Bygget ut noe i øvre etasje, så lite at kommune den gang godkjente dette som midrenfasadeendring pr mail.

Bolig renovert betraktelig siden 2016/2017 frem til dags dato.

Selgers egenoppgave følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig:

Underetasje:

Entre, garderobe, gang, 2 boder, 2 soverom, kott under trapp, vaskerom og kjellerstue.

1. etasje:

Stue/Kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

Vinterhage:

Bod og vinterhage.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel. Stort sett alle overflater er skiftet ut i perioden 2017 til 2022. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Bad ble renovert i 2017.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Se tilstandsrapporten for mer informasjon rundt standard.

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 / modernisering

2017 Modernisering Badet ble renoveret. Arbeid utført som egeninnsats og av Eltec elektro og S-rør.

Ny kjøkkeninnredning. Arbeid utført som egeninnsats og av Eltec elektro og S-rør.

Drenerte rundt boligen og etablerte grunnmursplast. Egeninnsats.

Nye utvendige vann- og avløpsledninger samt overvann. Egeninnsats.

Diverse utomhusarbeider og tomteutforming. Egeninnsats.

Etterisolerte yttervegger med 5 cm innvendig og 5 cm utvendig. Ny dampsperre og ny vindsperre. Nye vinduer, ny ytterdør og ny

inn- og utvendig bordkledning. Nye himlinger i store deler av boligen. Egeninnsats.

Monterte ny vedovn.

2018 Modernisering Monterte ny varmepumpe. Arbeid utført av Trønderservice AS. Verranda kledd med royalimpregnert trevirke. Egeninnsats.

2019 Modernisering Renoverte vaskerom. Arbeid utført som egeninnsats og av Steinkjer bad og våtrom og Eltec elektro.

Bygde om garasje til entre og garderobe. Egeninnsats.

2021 Modernisering Renoverte trapp, etablerte glassrekkverk til trapp og spilevegg i trappeoppgang. Egeninnsats.

Ny varmtvannsbereder ble etablert - basert på produksjonsdato på bereder. Arbeid utført av Steinkjer bad og våtrom AS.

2022 Modernisering La belegningsstein foran boligen - egeninnsats.

Bygde vinterhage/bod på terrassen - egeninnsats.

2023 Modernisering Etablerte markterrasse på boligens bakside - egeninnsats.

Renoverte soverom ved entre i sokkelen - egeninnsats.

2024 Modernisering Etablerte elbil-lader - arbeid utført av E-Nor.

Renoverte soverom og kjellerstue - egeninnsats.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

15315264

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

I Feie- og tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS fremkommer følgende:

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Røykrør etter tidligere ildsted i kjeller bør tettes på forsvarlig og godkjent måte. Røykrøret går rett inn i sotluke og er tettet noe mot vaskeinnredning. Røykrøret bør helst fjernes før hullet mures igjen. Ved en sotbrann kan røykrøret varmes opp og antenne brennbart materiale i nærheten.

2. Skorstein er ikke inspisert på kvist pga. isolasjon i rundt. Ved neste tilsyn bør

isolasjon tas av skorsteinen slik at skorsteinens tilstand kan inspiseres. 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.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 32 511

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Feie- og tilsynsavgift tilkommer på ca. kr. 750,- pr år. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 741

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 764 344

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 057 376

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 248 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/189/248:

02.11.1967 - Dokumentnr: 3910 - Fstekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 75 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 249

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:248 F1

02.11.1967 - Dokumentnr: 3910 - Fstekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 249
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:248 F

02.11.1967 - Dokumentnr: 3909 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:189 Bnr:142

01.01.2018 - Dokumentnr: 89196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:248

01.01.2020 - Dokumentnr: 1245976 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:248

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.12.1968 for oppføringen av eiendommen. Videre foreligger ferdigattest for fasadeendring i 1984. Videre foreligger det tillatelse til tilbygg og terrasse i 2016 og 2017. Foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse eller ferdigattest for disse forholdene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt ombygginger, der det som tidligere var garasje nå er ombygd til entre og garderobe. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, så det bør søkes til kommunen om bruksendring.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1968.

Offentligrettslige pålegg

I Feie- og tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS fremkommer følgende:

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Røykrør etter tidligere ildsted i kjeller bør tettes på forsvarlig og godkjent måte. Røykrøret går rett inn i sotluke og er tettet noe mot vaskeinnredning. Røykrøret før helst fjernes før hullet mures igjen. Ved en sotbrann kan røykrøret varmes opp og antenne brennbart materiale i nærheten.

2. Skorstein er ikke inspisert på kvist pga. isolasjon i rundt. Ved neste tilsyn bør isolasjon tas av skorsteinen slik at skorsteinens tilstand kan inspiseres. 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for sentrum datert 25.10.2018 og er godkjent som nåværende boligbebyggelse. Kopi av reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 87 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

25.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinvegen 6, 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 189, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 21983-1101

Referansenummer: ZZ5778

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

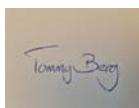
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1968 som er betydelig renoveret i nyere tid.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra stige ved takfot da det ikke er etablert godkjent takstige. Alder på tekkingen er ukjent. Det er etablert takrenner og beslag i metall. Takrenner, nedløp og beslag på vannbord på taket er opplyst skiftet i 2018. Pipehatt og luftehatt er av ukjent alder. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er både inn- og utvendig etterisolert, og fått ny inn- og utvendig kledning. Dette ble utført i ca 2017. Selve veggkonstruksjonen er fra byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er datostemplet desember 2016, men ble montert i 2017. Et vindu på bod er et eldre vindu med kobla glass. Dette vinduet gis TG- pga alder. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en større terrasse i royalimpregneret trevirke. Denne er delvis over en bod, uten tekking over betongtaket på boden. Det er også etablert en vinterhage med utvendig bod på terrassen. Det er også etablert en markterasse på boligens bakside. Denne er i vanlig impregneret trevirke. Det er etablert utvendige trapper i royalimpregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel. Stort sett alle overflater er skiftet ut i perioden 2017 til 2022. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i sokkelen er støpte. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke. Ny vedovn ble montert i 2017. Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, panel og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Innvendig trapp er en rehabilitert tretrapp med parkett på inntrinn og med glassrekkverk. Trappen er opprinnelig fra byggeår, men ble rehabilitert i 2022. Opplyst av eier. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innvendig dører ble skiftet i 2017.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble renoveret i 2017. Opplyst av eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 15 mm fra dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet ble renoveret i 2019. Opplyst av eier.
Veggene har våtromstrie malt med våtromsmaling og pusset overflate. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør. Fra innredning med servant er det ikke fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Noe mindre, normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Alle innvendige vannrør ble skiftet perioden 2017 til 2019. Arbeid er opplyst utført av S-rør og Steinkjer Bad og våtrom. Det er avløpsrør av plast. Alt av avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2019. Arbeid er opplyst utført av S-rør og Steinkjer bad og våtrom. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult/åpen installasjon. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, så type og tilstand på fundamentene er ikke fastslått. Inspeksjonen av grunnmuren er begrenset til synlige deler, da store deler av grunnmuren er utlektet og kledd inn både på innsiden og utsiden.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt ombygginger, der det som tidligere var garasje nå er ombygd til entre og garderobe. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, så det bør søkes til kommunen om bruksendring.

Annet

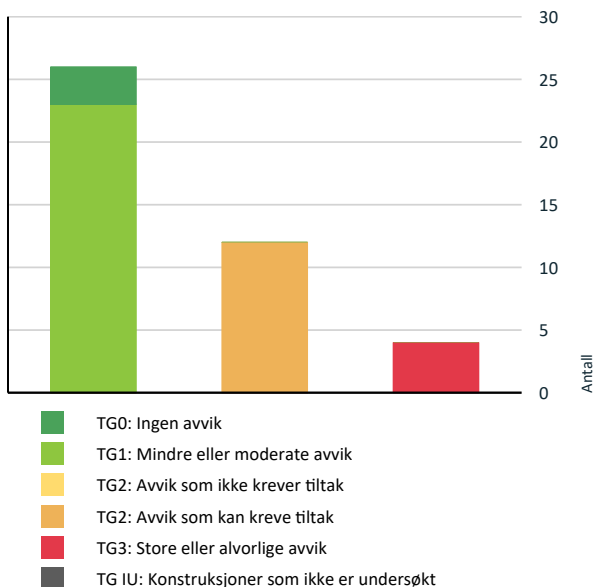
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger av bygget.

Om den er byggesøkt og godkjent er ukjent. Dette bør undersøkes nærmere.

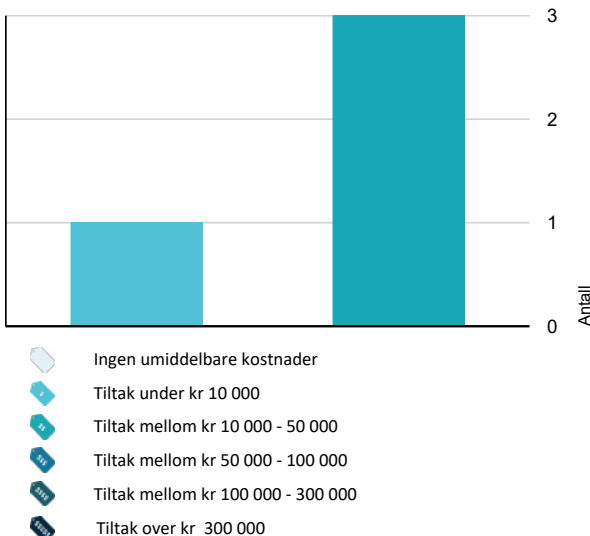
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Rekkverket er stedvis under 100 cm høyt. Det mangler rekkverk på et lite området på terrassen, og det er høyere enn 50 cm ned til bakken, det er derfor krav til rekkverk der. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Enkelte terrassebord er løse i enden. Det er registrert noe fuktinntregning i bod under terrassen. Eier har forsøkt å motvirke dette noe med å etablere noe beslag fra vegg og et stykke ut på betongdekke under terrassebordene.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverket er akkurat litt under 90 cm på trappen
det er montert rekkverk på, og åpninger mellom trinn
og rekkverk er større enn 10 cm.
Flere trapper mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventiler er kledd igjen ifm etterisolering og ny innvendig/utvendig kledning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er over 50 cm ned til asfaltert grunn, og det skulle ha vært rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! 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.

Det er avvik:

Det registreres en del rustflekker på tekingen.
Det er bølgeeternitt som undertak. Dette må hensyntas og behandles korrekt ved en eventuell utskifting.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Det er ikke etablert godkjent takstige.
Det registreres rust på beslag.
Det er ikke etablert snøfangere, og det er glatt takteking.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Luftespalter ved raft er stedvis reduserte.
Det registreres mindre forekomster av ukjent organisk vekst ved pipe.
Det registreres fuktmerker ved pipe, men det måles tørt trevirke ved piggmåling.
Det registreres spor etter mus.



Utvendig > Heve/skyvedør

[Gå til side](#)

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

Balkongdøren har stor slitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noen løse fliser på gulv i entre, samt noe oppsprukke flisefuger i den sammenheng.
Dette er årsak til at TG-2 er satt.
Det registreres noe manglende listverk ved dørstokker.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er registrert retningsavvik på ca 10 mm i entre innenfor en lengde på 2 meter.
Det er registrert retningsavvik på ca 15 mm gjennom hele rommet på stue/kjøkken.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport på boligen.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

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

Gulvet på badet er i all hovedsak flatt, med lokalt fall til sluk. Det er også registrert svakt motfall lokalt ved vegg mot stort soverom.

Det er registrert noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det regnes som bom i flis.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Det er ikke fall til sluk fra hele rommet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Tatt fra annen takstrappport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Badet ble renoveret. Arbeid utført som egeninnsats og av Eltec elektro og S-rør. Ny kjøkkeninnredning. Arbeid utført som egeninnsats og av Eltec elektro og S-rør. Drenererte rundt boligen og etablerte grunnmursplast. Egeninnsats. Nye utvendige vann- og avløpsledninger samt overvann. Egeninnsats. Diverse utomhusarbeider og tomteutforming. Egeninnsats. Etterisolerte yttervegger med 5 cm innvendig og 5 cm utvendig. Ny dampsperre og ny vindsperre. Nye vinduer, ny ytterdør og ny inn- og utvendig bordkledning. Nye himlinger i store deler av boligen. Egeninnsats. Monterte ny vedovn.
2018	Modernisering	Monterte ny varmepumpe. Arbeid utført av Trønderservice AS. Verranda kledd med royalimpregnert trevirke. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Renoverte vaskerom. Arbeid utført som egeninnsats og av Steinkjer bad og våtrom og Eltec elektro. Bygde om garasje til entre og garderobe. Egeninnsats.
2021	Modernisering	Renoverte trapp, etablerte glassrekkverk til trapp og spilevegg i trappeoppgang. Egeninnsats. Ny varmtvannsbereider ble etablert - basert på produksjonsdato på bereider. Arbeid utført av Steinkjer bad og våtrom AS.
2022	Modernisering	La belegningsstein foran boligen - egeninnsats. Bygde vinterhage/bod på terrassen - egeninnsats.
2023	Modernisering	Etablerte markterrasse på boligens bakside - egeninnsats. Renoverte soverom ved entre i sokkelen - egeninnsats.
2024	Modernisering	Etablerte elbil-lader - arbeid utført av E-Nor. Renoverte soverom og kjellerstue - egeninnsats.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra stige ved takfot da det ikke er etablert godkjent takstige. Alder på tekkingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres en del rustflekker på tekkingen.

Det er bølgeeternitt som undertak. Dette må hensyntas og behandles korrekt ved en eventuell utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes fram til tekkingen skiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og beslag i metall.

Takrenner, nedløp og beslag på vannbord på taket er opplyst skiftet i 2018.

Pipehatt og luftehatt er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert godkjent takstige.

Det registreres rust på beslag.

Det er ikke etablert snøfangere, og det er glatt taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av rustede beslag må påregnes.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Veggene er både inn- og utvendig etterisolert, og fått ny inn- og utvendig kledning. Dette ble utført i ca 2017.

Selve veggkonstruksjonen er fra byggeår.

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 avvik:

Luftespalter ved raft er stedvis reduserte.

Det registreres mindre forekomster av ukjent organisk vekst ved pipe.

Det registreres fuktmerker ved pipe, men det måles tørt trevirke ved piggmåling.

Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter ved raft bør utbedres.

Forhold med ukjent organisk vekst og fuktmerker bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

Nærmere undersøkelser for å avdekke et eventuelt omfang av museproblematikk anbefales utført, og tiltak mot mus må påregnes etter omfang.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er datostemplet desember 2016, men ble montert i 2017.
Et vindu på bod er et eldre vindu med kobla glass. Dette vinduet gis TG- pga alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

! TG 2 Heve/skyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Døren må vedlikeholdes godt eller vurderes skiftet i nær fremtid.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en større terrasse i royalimpregnert trevirke. Denne er delvis over en bod, uten tekking over betongtaket på boden.

Det er også etablert en vinterhage med utvendig bod på terrassen.

Det er også etablert en markterasse på boligens bakside. Denne er i vanlig impregnert trevirke.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er stedvis under 100 cm høyt.

Det mangler rekkverk på et lite området på terrassen, og det er høyere enn 50 cm ned til bakken, det er derfor krav til rekkverk der. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Enkelte terrassebord er løse i enden.

Det er registrert noe fuktinntregning i bod under terrassen. Eier har forsøkt å motvirke dette noe med å etablere noe beslag fra vegg og et stykke ut på betongdekke under terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Rekkverk må monteres der det mangler. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av manglende rekkverk, og ikke til andre utbedringer.

Høyden på rekkverket der det er under 100 cm må økes for å tilfredsstille kravet på byggetidspunktet.

Løse ender på terrassebord bør festes.

For optimal tetting av bod under terrassen bør det etableres et tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert utvendige trapper i royalimpregnert trevirke.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er akkurat litt under 90 cm på trappen det er montert rekkverk på, og åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn 10 cm.

Flere trapper mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av manglende rekkverk, og ikke til andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel.

Stort sett alle overflater er skiftet ut i perioden 2017 til 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen løse fliser på gulv i entre, samt noe oppsprukkede flisefuger i den sammenheng. Dette er årsak til at TG-2 er satt. Det registreres noe manglende listverk ved dørstokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør om mulig kontrolleres hva årsaken til at flisene har løsnet er.

Flisene bør festes på nytt og fuger må utbedres.

Manglende listverk bør monteres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i sokkelen er støpte.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert retningsavvik på ca 10 mm i entre innenfor en lengde på 2 meter.

Det er registrert retningsavvik på ca 15 mm gjennom hele rommet på stue/kjøkken.

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.

Små skjevheter i eldre boliger er ikke unormalt, og tilstandsgrad er satt ut i fra toleransekravene i forskriften.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Ny vedovn ble montert i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen for mere informasjon.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, panel og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Innvendige trapper

Innvendig trapp er en rehabilitert tretrapp med parkett på inntrinn og med glassrekkverk.
Trappen er opprinnelig fra byggeår, men ble rehabilitert i 2022. Opplyst av eier.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Alle innvendig dører ble skiftet i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble renoveret i 2017. Opplyst av eier.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på badet er i all hovedsak flatt, med lokalt fall til sluk. Det er også registrert svakt motfall lokalt ved vegg mot stort soverom. Det er registrert noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det regnes som bom i flis.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet ble renovert i 2019. Opplyst av eier.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstrie malt med våtromsmaling og pusset overflate. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør. Fra innredning med servant er det ikke fall mot sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk fra hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Noe mindre, normal bruksslitasje.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap.
Alle innvendige vannrør ble skiftet perioden 2017 til 2019. Arbeid er opplyst utført av S-rør og Steinkjer Bad og våtrom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Alt av avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2019. Arbeid er opplyst utført av S-rør og Steinkjer bad og våtrom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventiler er kledd igjen ifm etterisolering og ny innvendig/utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkle veggventiler på oppholdsrom, og ikke til etablering av balansert ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er skiftet innmat i sikringsskapet.

Det er byttet til automatisk strømmåler.

Det er i all hovedsak trukket nye kabler i hele boligen.

Det er etablert elbil-lader.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Siste elkontroll var i 2016.

Nesten hele el-anlegget er skiftet etter den tid.

Det opplyses om at utelys på veranda er montert, men ikke tilkoblet enda.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, så type og tilstand på fundamentene er ikke fastslått.

Inspeksjonen av grunnmuren er begrenset til synlige deler, da store deler av grunnmuren er utlektet og kledd inn både på innsiden og utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er over 50 cm ned til asfaltert grunn, og det skulle ha vært rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skjevheter bør observeres over tid for å se om de er under utvikling, eller om det er stabilt. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av rekkverk, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrenghold

Skrånet terrenghold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

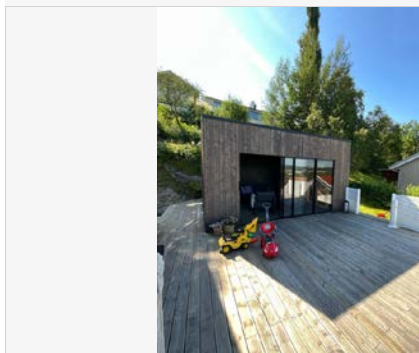
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Både vann- og avløpsledninger er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Annet

**Anvendelse**

Vinterhage.

Byggeår

2022

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Vinterhagen/boden er nesten nyoppført.

Kommentar

Det er oppført en vinterhage med en bakenforliggende bod på terrassen.

Beskrivelse

Det er etablert en vinterhage med bod på terrassen. Det er vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Pulttak teknet med papp. Vinterhagen er innvendig kledd med panel og malte oss plater. Vinduer med 2-lags isolerglass og en "skyvevegg" i glass i front.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	68
Underetasje	77	13		90	10
SUM	163	13			78
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
Underetasje	Entré, Garderobe, Gang, Bod, Bod 2, Soverom, Kott under trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

TBA arealet er å regne som ca pga flere skrå områder og fratrekk for vinterhage/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt ombygginger, der det som tidligere var garasje nå er ombygd til entre og garderobe. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, så det bør søkes til kommunen om bruksendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført betydelige renoveringer på boligen de siste årene, både som egeninnsats og av håndverkere.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Vinterhage	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist tegninger av bygget.
Om den er byggesøkt og godkjent er ukjent. Dette bør undersøkes nærmere.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den er oppført i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	24
Annet	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Eirik Andreas Ertsås Lorås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	248		0	728.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Steinvegen 6

Hjemmelshaver

Lorås Eirik Andreas Ertsås, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Guldbergaunet, ca 1,8 kn fra Steinkjer sentrum.

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 skrånede terreng, men området rundt selve boligen er opparbeidet formflatt. Tomten er i tillegg opparbeidet med plen, asfalt og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
3 273 490	2024	Annet	Årstall stemmer ikke. Dette var utkjøp av tidligere samboer, og eier opplyste at det ble gjort rundt 2020.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen, men har fått et eget ark med beskrivelser av tiltak som er utført på boligen under denne eieren.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	16.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ5778>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250183	

Selger 1 navn
Eirik Lorås

Gateadresse	
Steinvegen 6	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7716

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250183

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør og elektro utført av faglært.
Arbeid utført av	S-RØR, Steinker Bad og Våtrom, Eltec Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran og sluk.
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann og avløp innvendig tilhørende bad, kjøkken og vaskerom/toalett nede.
Arbeid utført av	S-RØR, Steinkjer Bad og Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vanninnsig fra utekket tak over kald-bod utvendig, ellers ingen bemerkninger.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fanget 1 mus på loft vinter 2024/2025, ellers ingen bemerkninger.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid som er utført av faglært har samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Eltec Elektro, E-Nor Installasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader montert høst 2024 av E-Nor Installasjon
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering og vann/kloakk utvendig er utført selv (fagutdannet maskinfører og ADK1-rørlegger). Tømmerarbeid er utført selv. Murerarbeid er utført selv.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak på vinterhage/utebod tekket ca. 2021 av Takmestran. Terrasse, vinterhage, fasade, o.l utført selv.

Arbeid utført av

Takmestran

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inngangsparti flyttet i tidligere garasje. Bygget ut noe i øvre etasje, så lite at kommune den gang godkjente dette som midrenfasadeendring pr mail.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250183

Tilleggskommentar

Bolig renovert betraktelig siden 2016/2017 frem til dags dato.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250183

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Lorås	99c7a0456f49339d2fb56 aef8010e09ac15ce613	14.07.2025 14:17:33 UTC	Signer authenticated by One time code

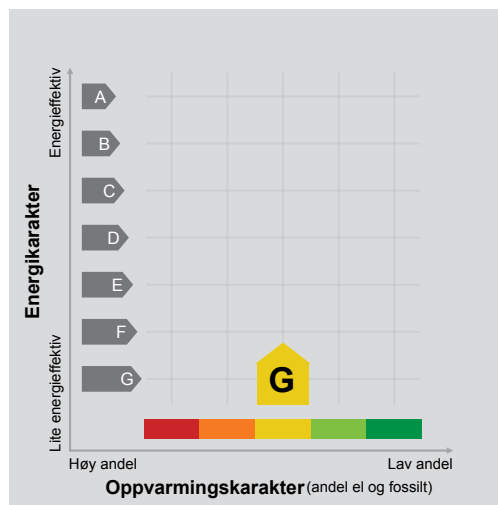
Document reference: 1708250183

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

ENERGIATTEST



Adresse	Steinvegen 6
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184977613
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146533
Dato	16.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 727 kWh pr. år

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

18 519 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Fyr riktig med ved**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 176
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: AHD0352
Matrikkel: 5006-189/248/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



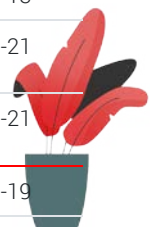
Hjemmelshavere:
Eirik Andreas Lorås



Adresse:
Steinvegen 6, 7716
STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 15 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring - Elektro (Samsvarserklæring).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-12-18
Sluttkontroll - Elektro (Sluttkontroll).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-12-18
Risikovurdering - Elektro (Risikovurdering).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-12-18
Elbil - Verifikasjon av ladepunkt (Ladestasjon).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-12-18
1003 - Montasje av ca 45 downlight og 8 di.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2017-05-08
1003 - Montasje av ca 45 downlight og 8 di.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2017-05-08
©NELFO Samsvarserklæring	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2016-04-13
©NELFO Sluttkontroll R1	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2016-04-13
Samsvarserklæring - Elektro (Samsvarserklæring).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-21
Rapport fra risiko. og slutt - Elektro (Risikovurdering og sluttkontroll).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-21
1265 - Installasjon bod Framlegg av str.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-11-19
1201 - Tilkobling av varmepumpe og install.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-05-16
1227 - Vaskerom kjeller Varmekabel og ter.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2019-04-16
1091 - Downlight inngangparti Installasjon.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2019-02-08
1004 - Installasjon i bolig Steinvegen 6 .pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2018-01-31



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Jordving 1100 Sjølyst
0230 Oslo

Kontakt:

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

Steinkjer Kommune
v/Jeanette Valseth

Vår referanse:
1708250183

Vår saksbehandler:
Trine Calligaro
Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
09.07.2025

**Salg av Steinvegen 6, 7716 Steinkjer,
gnr. 189, bnr. 248 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Eirik Lorås**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2935 kroner Forfallsdato: 20. hver mnd

Neste avtalte regulering: 2034

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI Når ble
festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: 2042

Er fester ajour med betaling av festeavgift ☐ Ja ☐ Nei JA

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Nei ☐ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? JA ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne ca. 85kr pr kvm

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Nei ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

Giingst

Stm. Nr. 65/-

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dokument. 29/10 dnl. 22/11/67
Indevay Borenskrivereambete

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Steinkjer kommune
fester
født som eier av eiendommen
"Svedjan I" gnr. 189, bnr. 142
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Steinkjer kommune, Nord-Trøndelag fylke
fester herved bort til Bjarne Riise

født 18.8.29 en hustomt stor 729,23 m² av eiendommen, betegnet Steinvegen nr. 6
til det nevnte
tomteområde blir ved beregning av festeavgiften å tillegge feste-
ren andel av utlagt gategrunn, § 2, som settes til 99,9 m².

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Tomtas form og størrelse forevrig framgår av hosstående
skisse.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 248,74, kroner tohundrefirtiatte 74/oc

x) beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr.

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. februar

og 1. september

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sem & Stenensen i Oslo

4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være ⁷⁵ år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på leiningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer. Dersom kommunen etter festetidens utløp ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, er den forpliktet til og etter lovlige skjønn å overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank.

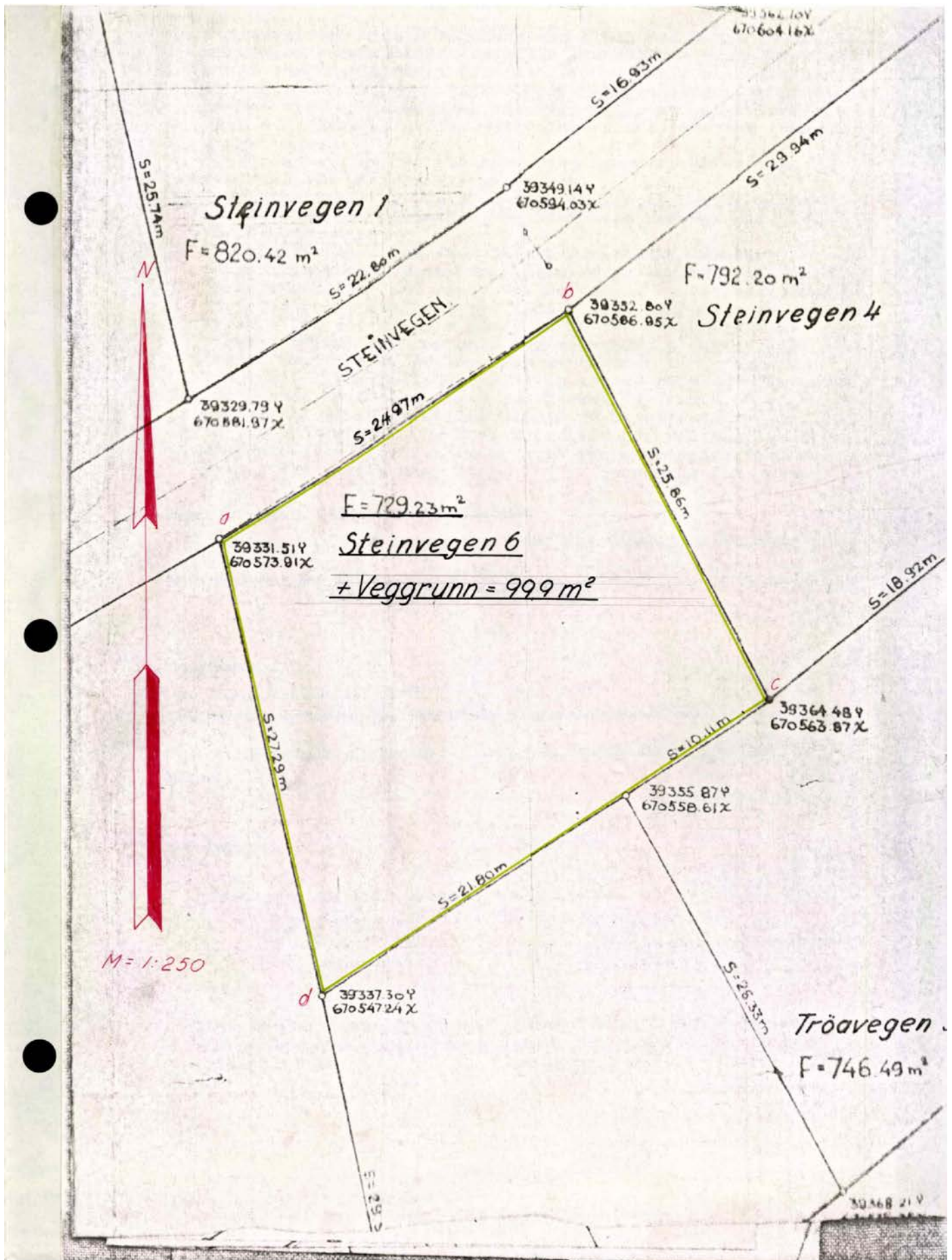
Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

- ~~I innfestningspenger betaler festeren forskuddsvis en gang for alle kr. 248,74.~~
- ~~Festeren skal betale refusjonsbeløp som i medhold av bygningsloven er eller blir utlignet på denne tomt, uansett gjenværende del av festetiden, i den utstrekning refusjonsbeløpene ikke allerede er betalt.~~



3. Festeavgiften blir å regulere opp eller ned hvert 10.år etter endringer i rentenivået og/eller eiendommens verdi regulert etter engrosprisindeksen.Regulering av leien skal godkjennes av vedk.offentlige myndighet.Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse av slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift hvis partene ikke blir enige.
4. Festeren betaler den eiendomsskatt og andre offentlige avgifter som måtte falle på tomten.
5. I festekontrakt av 7.6.67 mellom eieren av Skefte nedre gnr.189, bnr.1, i Steinkjer, og Steinkjer kommune har pkt.12 flg. bestemmelse:
 "Overfor fremleieren skal eieren med 6-seks-måneders skriftlig varsel kunne forlange tomten innløst til den pris som ligger til grunn for beregning av festeavgiften på det tidspunkt innløsningen finner sted.Innløsningen kan ikke kreves før det er gått minst 10 år fra utstedelsen av festekontrakt fra kommunen for vedkommende tomt.
 "Denne bestemmelse gjelder for nærværende festeforhold.
6. Eventuell fredning(inngjerding)av tomten påhviler festeren.
7. Nærværende bortfeste skjer med hjemmel av festekontrakt av 7.6.67, tgl.16.10.67, mellom eieren av Skjefte nedre gnr.189, bnr.1, i Steinkjer, og Steinkjer kommune. Bestemmelsene i kontrakten av 7.6.67 gjelder også for nærværende festeforhold i den utstrekning disse kan få betydning for dette.
 § 5.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. juli 1967
 Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som ^{kommunen}grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Steinkjer den 27. oktober 1967

den 2/11-67.

Steinkjer kommune

Børre Risse

x (grunneier)
 hovedfester

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. _____

1. _____

Blank lined page with three binder holes on the right side.

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	STEINVEGEN 6	Beregnet areal	728.8
Etablert dato	02.11.1967	Historisk oppgitt areal	729,2
Oppdatert dato	04.10.2024	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	189/248
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	189/248
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	16.05.2012	20122744		
Annen forretningstype	03.07.2012	L33		189/142, 189/248, 189/354, 189/356
Fradeling av grunneiendom	10.12.2010	10/4247	Tinglyst	189/142 (-677,5), 189/510 (677,5)
Oppmålingsforr.	13.12.2010	L33	24.12.2010	189/248, 189/354, 189/398, 189/494
Fradeling av grunneiendom	02.11.1967			189/142 (-729,2), 189/248 (729,2)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101293.86	623264.03	0	Ja	728.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LORÅS EIRIK A ERTSÅS F280396*****	Fester (F) 1/1	STEINVEGEN 6 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Steinvegen 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	209 Svedjan	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184977613		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184977613	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	28.12.2016

1: Bygning 184977613: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinvegen 6	H0101	189/248	160	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0

2: Bygningsendring 184977613-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 28.12.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.12.2016	29.12.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	189/248	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3	0	3	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 5006 - 189/248//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		728,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7101293,86	Øst	623264,03
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	7101293,2	623281,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,86			
2	7101287,71	623273,07	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	10,09			
3	7101275,85	623254,81	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	21,77			
4	7101302,34	623248,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,28			
5	7101315,95	623269,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,97		405,15	

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 4367/84
JTE/tv

Bjarne Riise
Steinvegen 6

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest fasadeendring på Steinvegen 6.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 2.11.84
hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 22. november 1984

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

J. nr. B5. 2497/67.

Tr.

Bjarne Riise,
S t e i n k j e r.

Enebolig - Steinvegen nr. 6.

Deres byggemelding av 20.6.67 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 20.6.67 (sak 297/67), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes.

Takfallet må være 22°.

Saniteranlegget må anmeldes til byingeniøren."

Deres brev av 28. juni 1967 med korrigert fasadetegning ble behandlet i møte 8.8.67 (sak 337/67) og godkjent.

De bes gi beskjed hertil i god tid for kontroll .-
./.
Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".- Sistnevnte skjema bes sendt i retur i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 10. august 1967.

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn. sjef

4/13/68
BS/Tr.

Bjarne Riise,
Steinvegen nr. 6,
Steinkjer.

Deres nybygg i Steinvegen nr. 6, Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring i dag hvor De også var til stede.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert disse bemerkninger:

1. Utvendig. Puss av utvendig grunnmur over terreng er ikke utført.

Garasjeport mangler.

Inngangstrapp er provisorisk.

Gelender på terrasse er ikke oppsatt.

2. Sokkel. Dør til vaskerom er ikke innsatt.

Yttervegg i hobbyrom er ikke isolert, og noe puss og innredningsarbeid gjenstår.

3. I 1. etasje og på kvist er alt fullført.

Utenom bygget står det igjen en del planering.

Det bekreftes at bygget er oppført etter de godkjente tegninger i sak 297/67 med forandringer godkjent i sak 337/67.

Steinkjer, den 9. desember 1968.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 220/82.
UR/Tr.

Bjarne Riise,
Steinvegen 6,
7700 Steinkjer

Tak over altan.

Jeg viser til befaring ca. 15. juli 1981. Ved befaringen viste den anmeldte løsning seg atskillig mer tiltalende enn på tegning, og jeg finner derfor å kunne godkjenne byggemeldingen.

Saken refereres i bygningsråd 2. februar.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 18. januar 1982.

Med hilsen

W. R.

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 42/82
møte 2/2-82



Eirik Andreas Lorås
Svedjanvegen 19

7716 Steinkjer

Vår ref.:
2016/7260-46271/2016/JIKR

Arkiv:
189/248/L42

Deres ref.:

Dato:
21.12.2016

Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig

Gnr/bnr/fnr/snr.: 189/248	Byggested: Steinvegen 6, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Eirik Andreas Lorås	
Tiltakets art: Oppføring av tilbygg til bolig	Bruksareal: BRA: 3 m2

Det vises til søknad om oppføring av tilbygg til bolig, registrert mottatt her 15.12.2016.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gbnr. 189/248 – Steinvegen 6 i Steinkjer kommune.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

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

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4.780,-.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Det søkes om oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gbnr. 189/248 – Steinvegen 6 i Steinkjer. Omsøkte tilbygg utføres på nord-østre del av bolig, og er et utbygg av eksisterende veranda. Tilbygget har størrelse 5,8 m x 0,5 m. Dette gir et bruksareal på 3 m2, som utvider stue og soverom. Tiltaket omfatter i tillegg renovering av bolig med bytte av vinduer.

Gjeldende plan:

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.2009
Planformål: Boligområde

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i henhold til bestemmelser i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader foreligger.

Tegningsliste:

- Situasjonsskart, mottatt 16.12.2016
- Plantegning, mottatt 16.12.2016
- Fasadetegning, mottatt 16.12.2016

Saksvurdering:

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

Det er foretatt søk i tilgjengelige kartdatabaser vedrørende geoteknikk/grunnforhold, kulturminner og artsmangfold. Det foreligger ikke registreringer som er til hinder for omsøkte tiltak.

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

Gebyr:

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

- Pkt. 2: Andre kategorier bygg – tilbygg: Kr. 4.780,-

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

Øvrige opplysninger:

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

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

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

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

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Matrikkelføring:

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

Orientering om klageadgang:

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Jan Inge Kristiansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Eirik A Ertsås Lorås
Steinvegen 6

7716 Steinkjer

Vår ref.:
2017/4827-30402/2017/ANLA

Arkiv:
189/248/L42

Deres ref.:

Dato:
21.08.2017

Tillatelse til oppføring av terrasse.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 189/248	Byggested: Steinvegen 6, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Eirik A Ertsås Lorås	
Ansvarlig søker: Eirik A Ertsås Lorås	
Tiltakets art: Tilbygg til eksisterende altan + takoverbygg på deler av altan	bebygd areal i m²: 50

Det vises til søknad om tilbygg til altan med takoverbygg registrert mottatt her 03.08.17.
Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 gis det tillatelse til oppføring av altan med takoverbygg over deler av altan på eiendommen Steinvegen 6, gbnr. 189/248

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

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

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4780.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Det søkes om oppføring av altan med takoverbygg over deler av altan. Det bygges til eksisterende altan. Samlet areal etter ny tiltak på altanen er 70m². Nytt tilbygg har et bebygd areal på 50m².

Planstatus:

Gjeldende plan for omsøkte tiltak kommunedelplan sentrum, planformål: bolig.

Tegningsliste:

- Foto mottatt 03.08.2017
- Plan mottatt 03.08.2017
- Snitt mottatt 03.08.2017

Saksvurdering:

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

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

Gebyr:

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

Pkt. 5 særskilte tiltak kroner 4780. Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10.

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

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker sende søknad om ferdigattest, med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring til kommunen. Kommunen utsteder deretter ferdigattest. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Orientering om klageadgang:

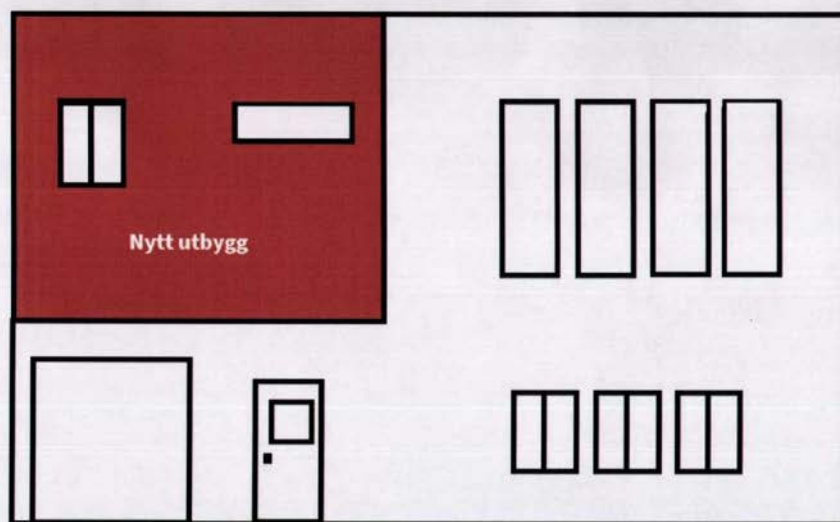
Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage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

Med hilsen

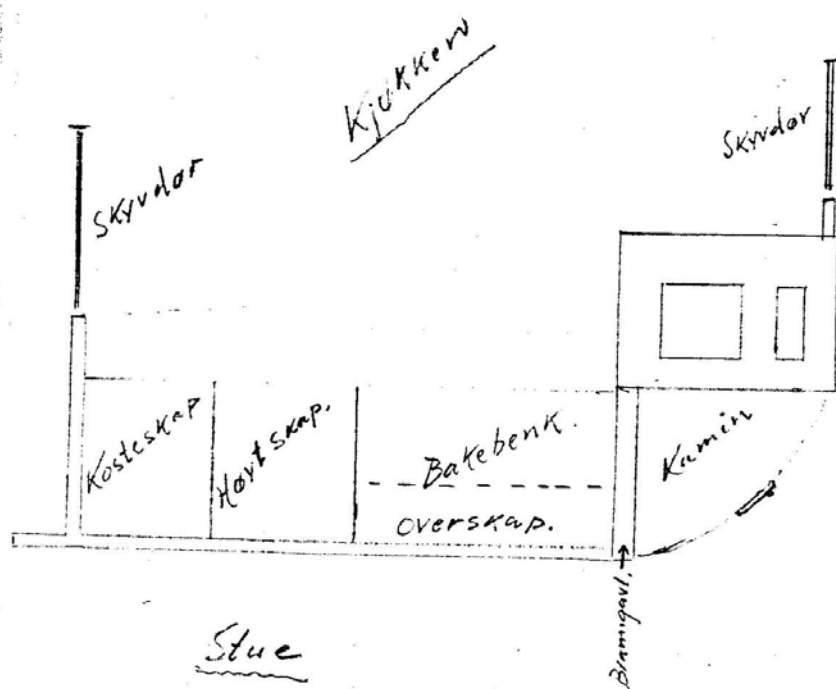
Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Anders Nordgård-Larsen
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



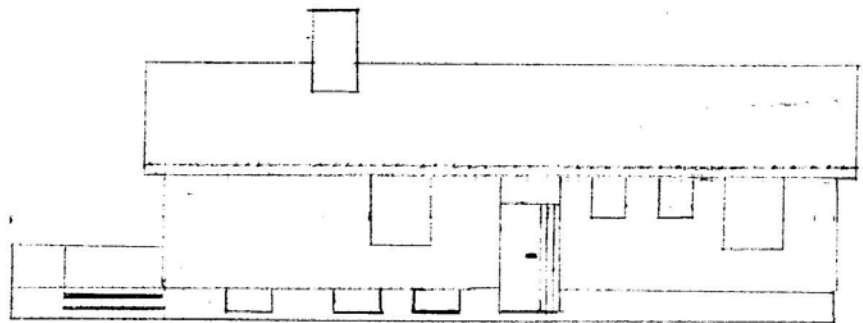
MOTTATT 16 DES 2015



Stue
Mål 1:20

St. Bygn.råd
sak. nr. 937/67
møte 8/8 -67.

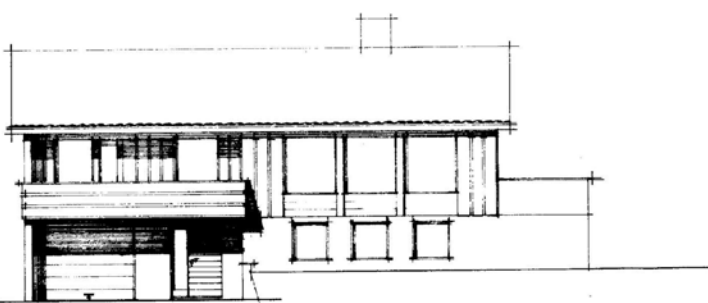
Sak nr. 337/67
godkjent den 8/8 1967
Komm. brev av 20/8 1967
St. Bygn.råd
ulf Rønne



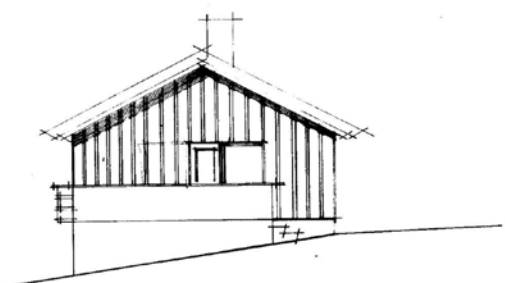
mål 1:100

Termopane over døra
Sidefelt med glass ca 55cm
Tenklister over glasset.

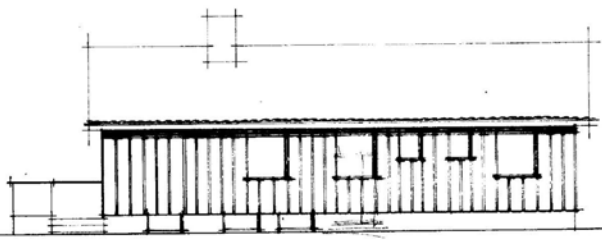
TYPE 4 S.



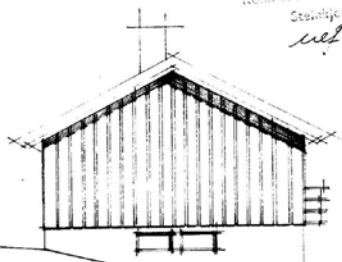
FASADE (A) MOT:



FASADE (D) MOT:



FASADE (C) MOT:



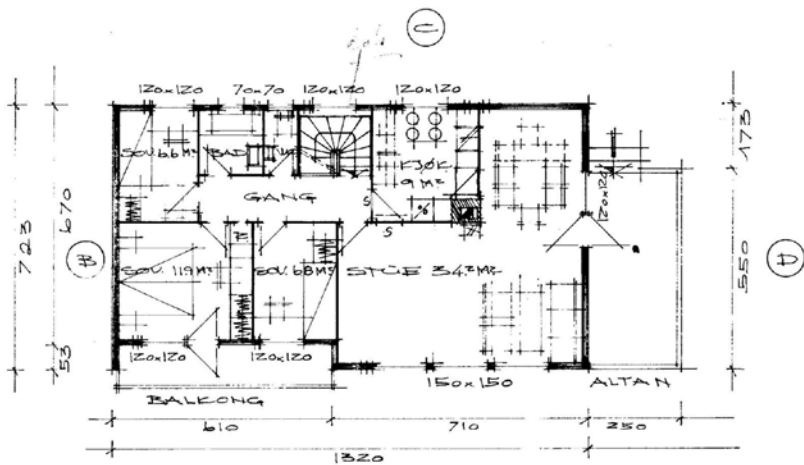
FASADE (B) MOT:

Sak nr. 297167
 godkjent den 24/6 1967
 Kontrollert av 1018 1967
 Statens Bygningråd
med Lønn

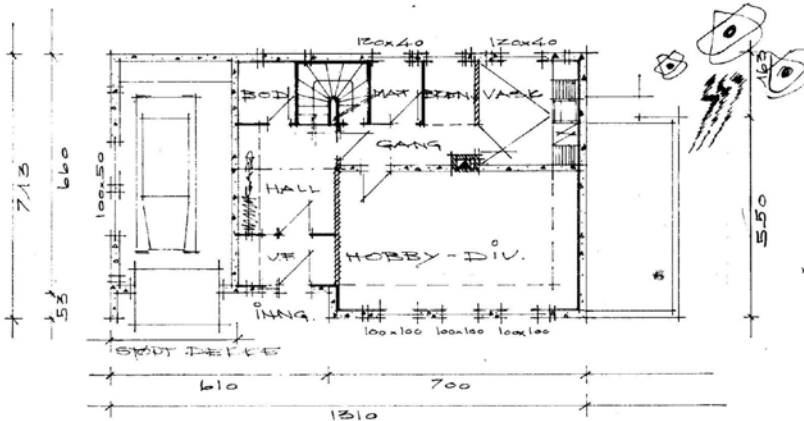
Bygn. råd
 sak. nr. 297167
 møte 24/6-67

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

BRØDRENE FJØGSTAD A/S SANDNES	M: 1/100	BYGGHERRE:
	10/3-66	TEGN. NR.: 10-553-2



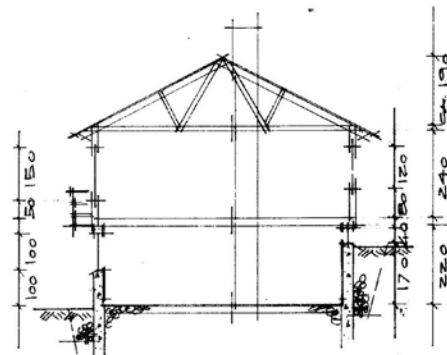
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

TYPE 4 B



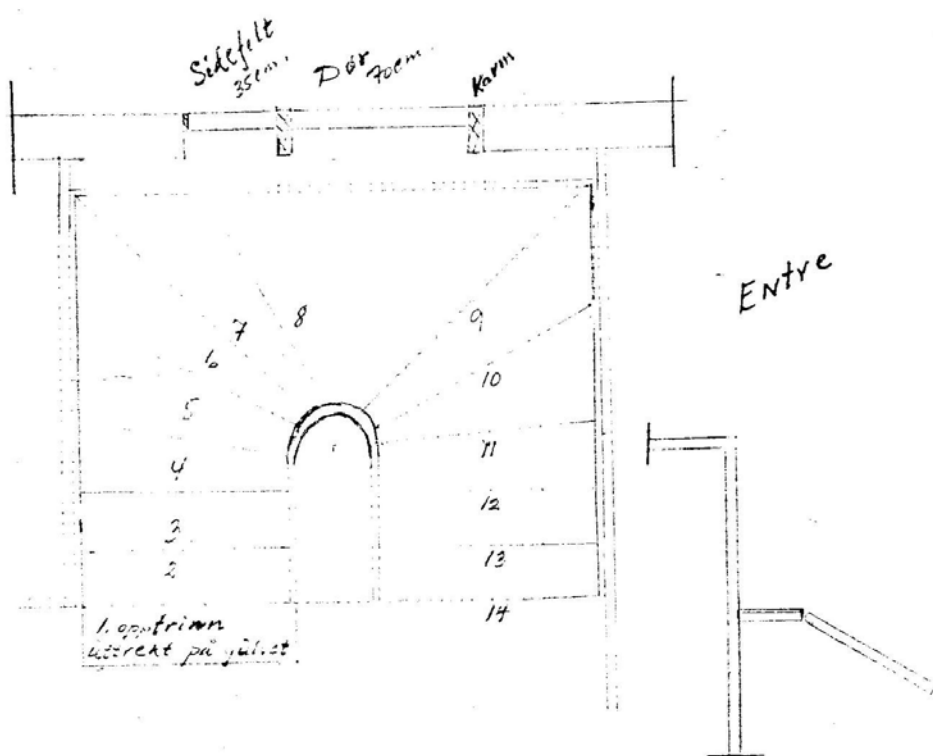
TVÆRSNITT

0.5 M LEBAREAL

Sak nr. 297/67
godkjent den 20/6 1967
Tatt opp av 10/8 1967
Byggh. nr. 297/67
note 246-67
S. Bygn. råd
not. 246-67

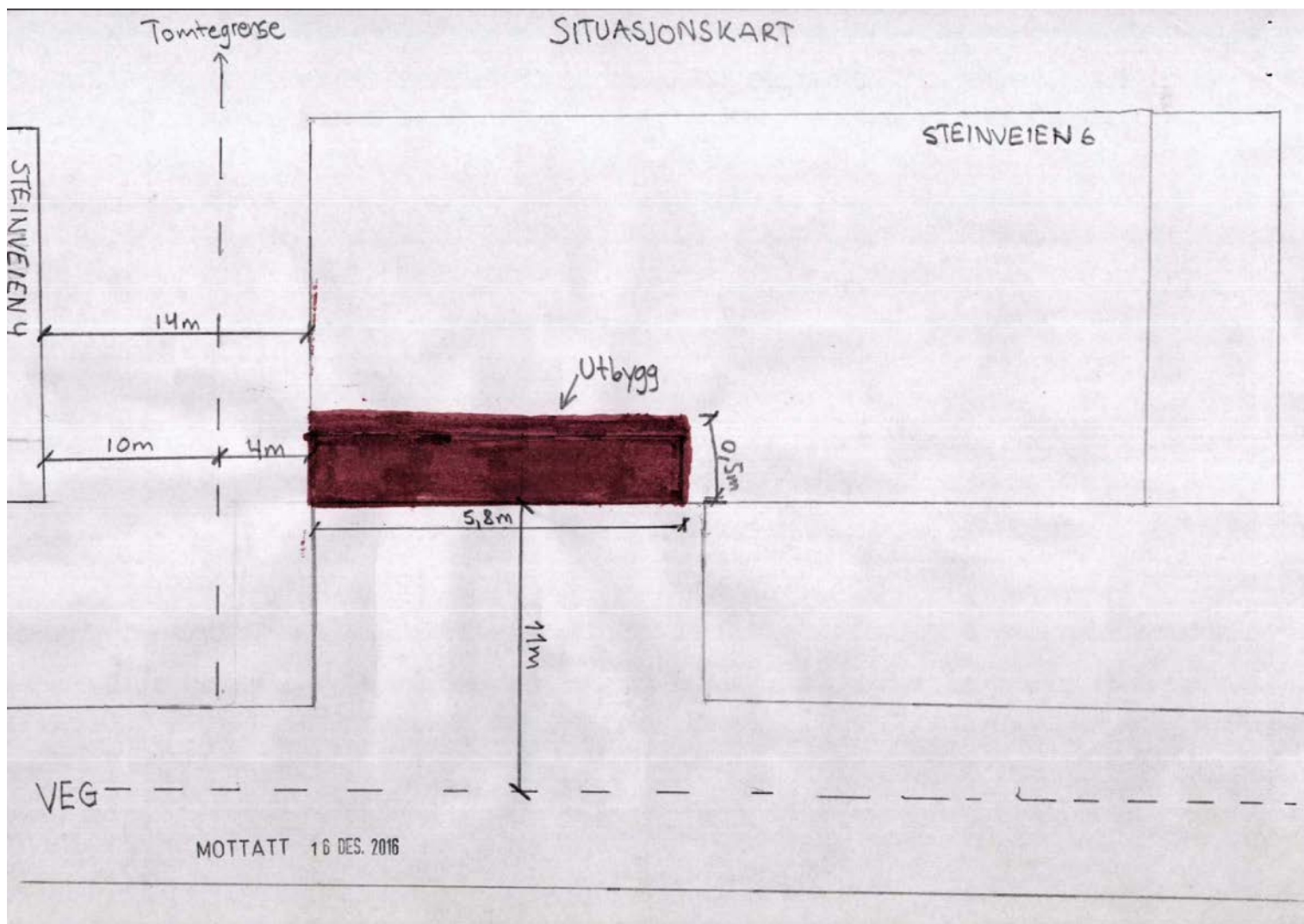
250-235-66-1-B-66 5-10-66

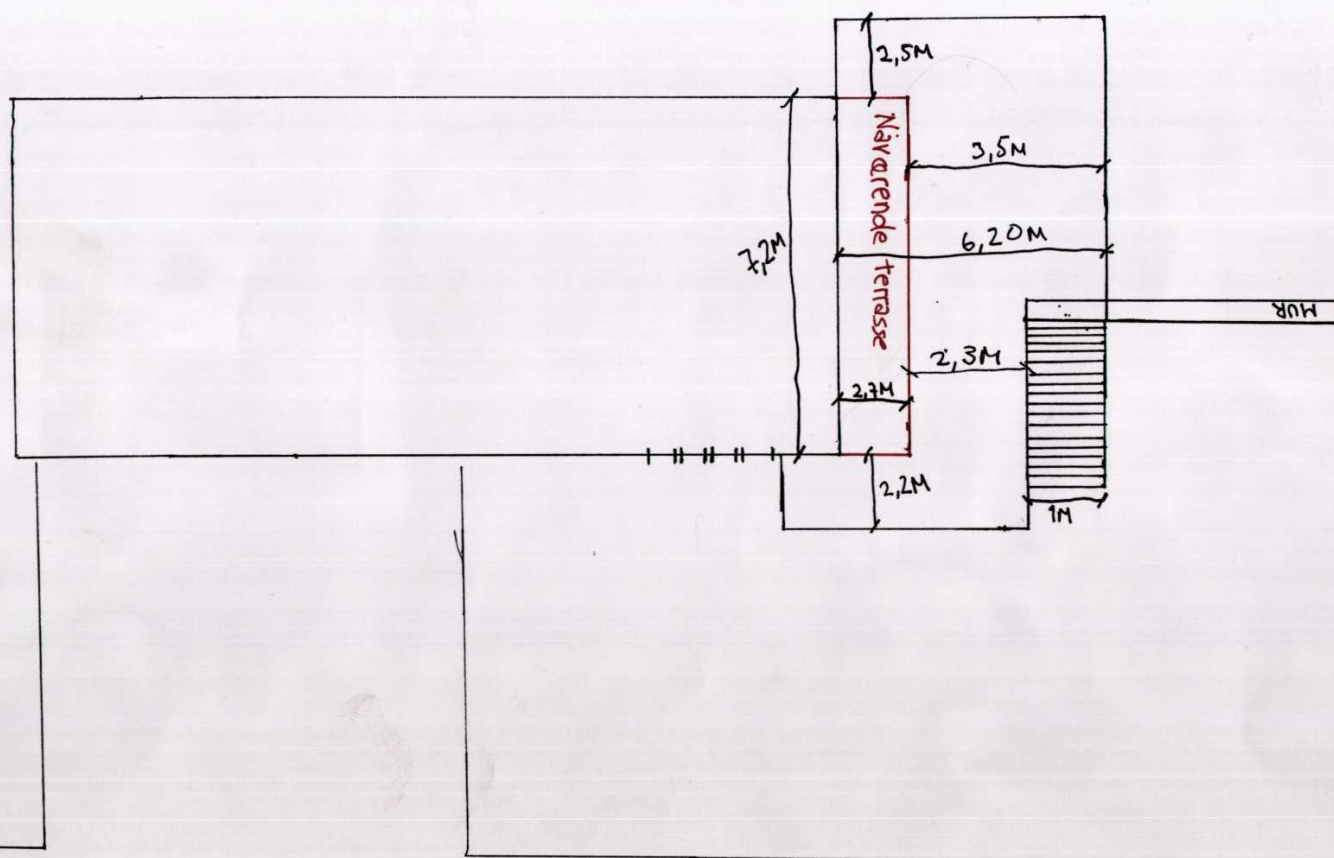
BRØDRENE FJØGSTAD AS SANDNES	M 1:100	BYGGHERRE

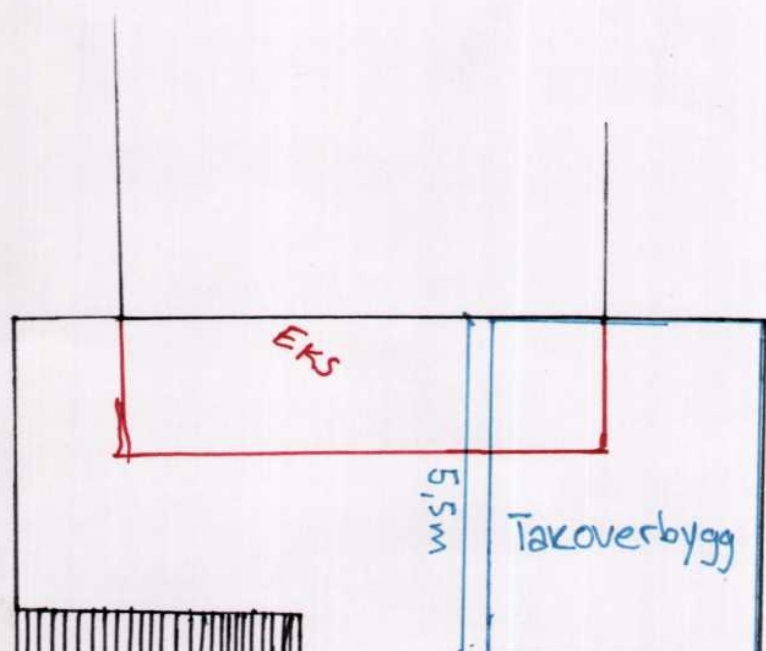


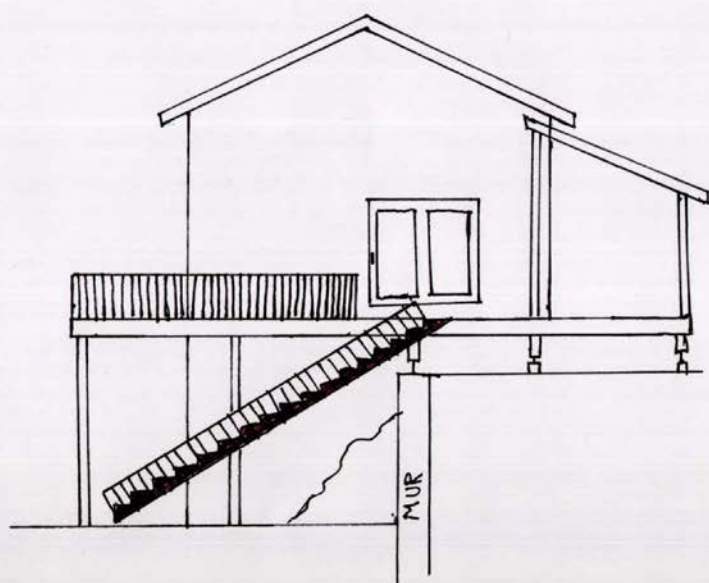
1. optrin
litteret på gulvet

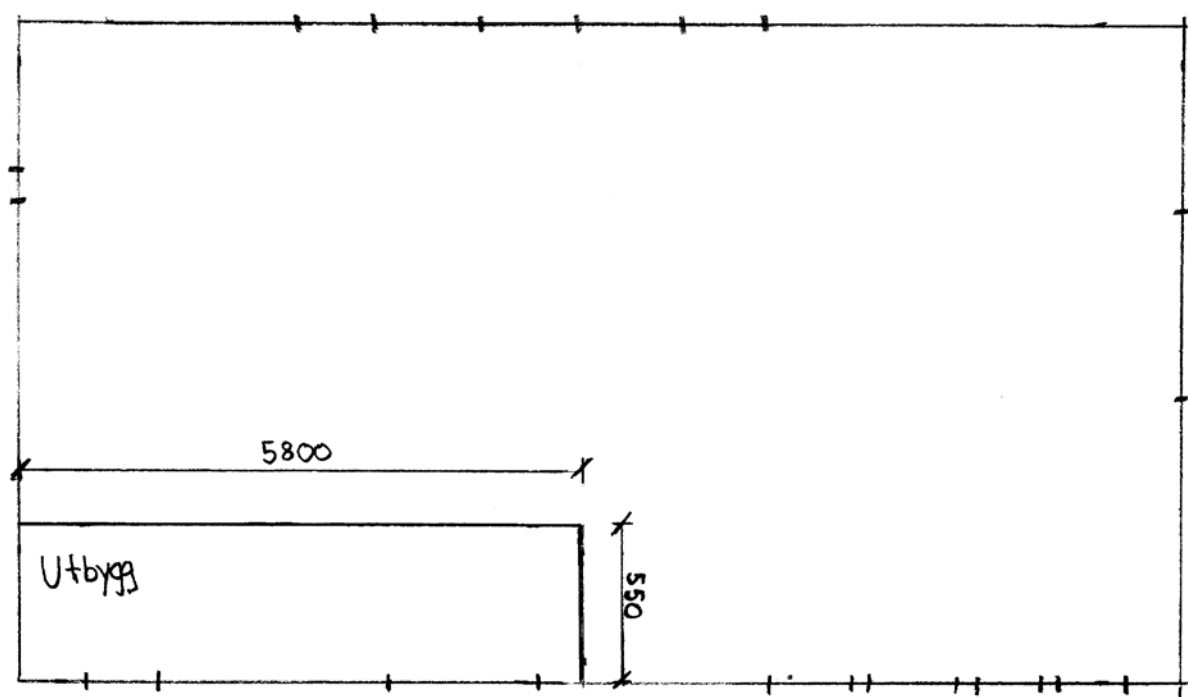
Mål 1:20



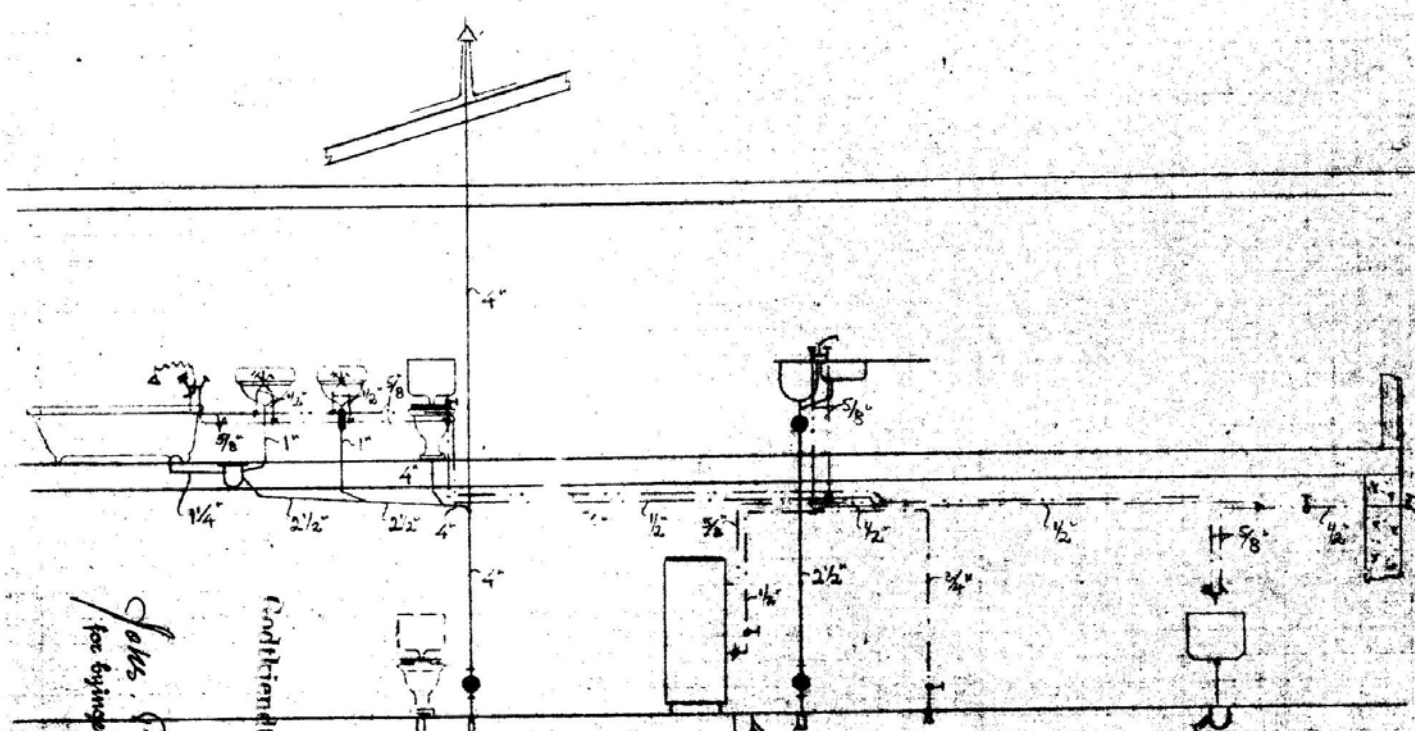








MOTTATT 16 DES. 2016



Jølle Børge
 for byggeskolen
 Endtillæp 4/5 - 1968

Saniteranlegg 1:50
 Avd. sjef Bjarne Riise

S-RØR

Tegnet 2/8-68
 P. Skj.

Baderom og w.c.rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.

Kjellergolvet ligger meter over forgreiningspunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningspunktet målt etter kloakkledningen er meter.

Anlegget aktes påbegynt I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom framkomme.

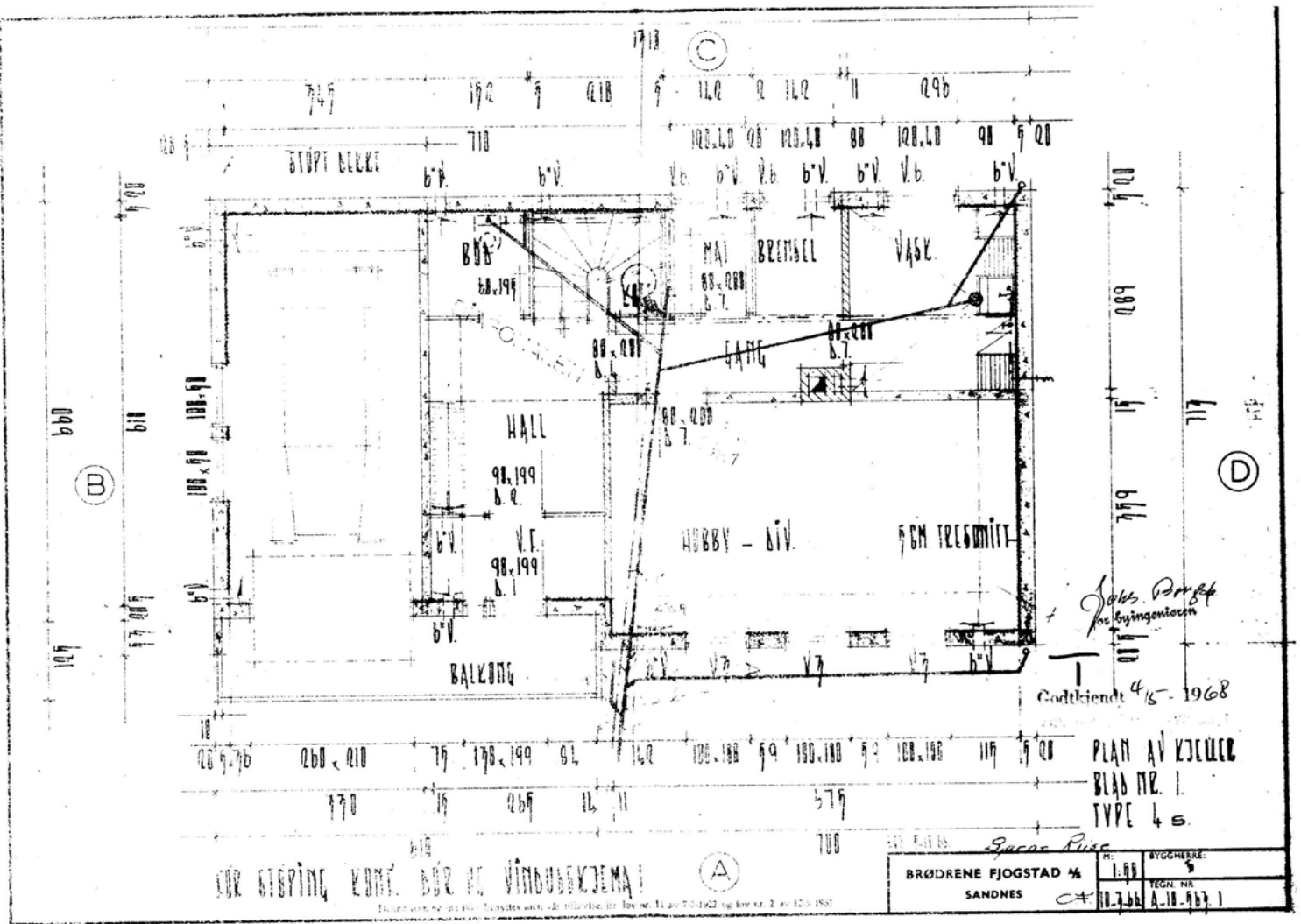
Merknad:

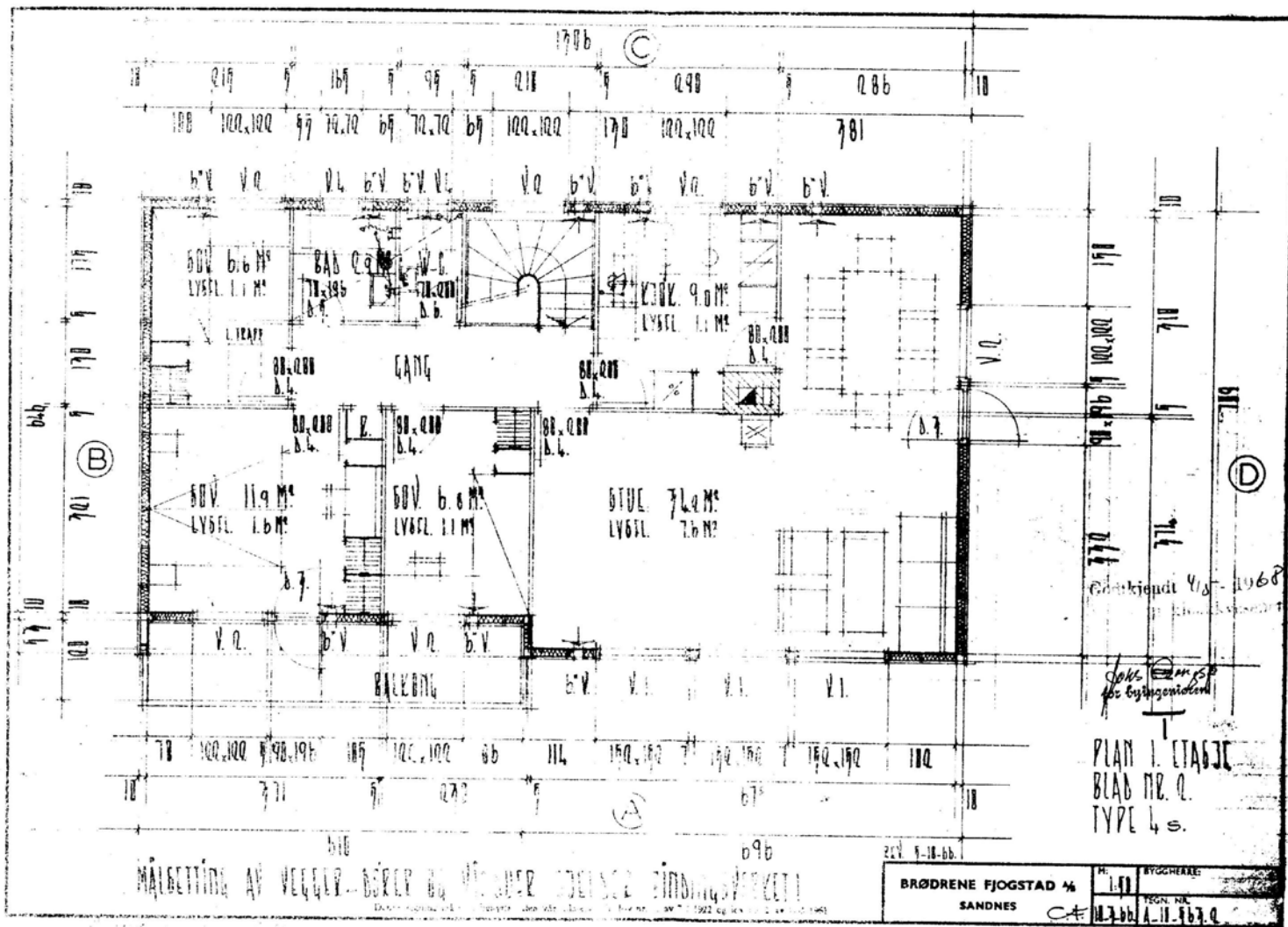
Steinkjer, den 22/8 1967

P. Skjævdal
Rørleggerens underskrift

S-RÅR

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:







Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 09.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	248	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinvegen 6, 7716 STEINKJER								

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

Det tas forbehold om 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

☑ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

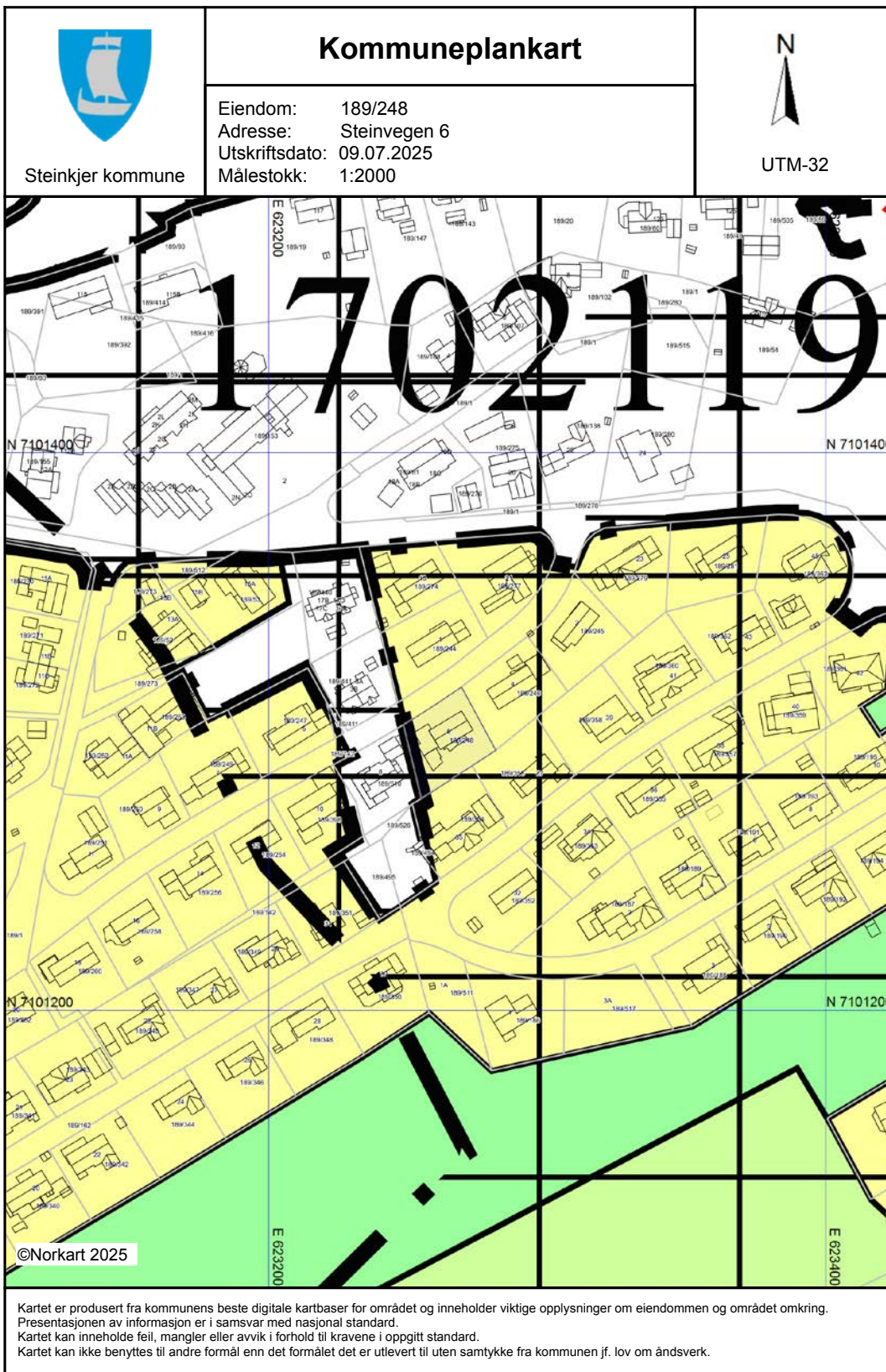
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	17 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702280	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	729 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	
Delarealer	Delareal	711 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702280
Navn	Trøav.33 - Steinv. 3 og 8 - Svedjanv. 15 og lekeplass
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/426/1702280_best.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 189/248/0/0

Adresse: Steinvegen 6

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 189

Bnr: 248

Adresse: Steinvegen 6

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00	
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk 0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	5 503,75	Basert på reg. bruksareal 175 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00	
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk 0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	7 554,75	Basert på reg. bruksareal 175 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00	
	SUM eks. mva. Kr.	16 046,50	
	15% mva. Kr.	2 406,98	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.
	SUM inkl. mva.	18 453,48	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00	
	SUM eks. mva. Kr.	3 505,00	
	25% mva. Kr.	876,25	
	SUM inkl. mva.	4 381,25	
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 741,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt
FESTEAVGIFT:	Kr.	2 935,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift
Sum pr. år Kr.		32 510,73	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:		0 m3	



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8637138
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 189
Bruksnr: 248
Adresse: Steinvegen 6, 7716 Steinkjer

Siste feiing:	23.08.22	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	05.05.22	Neste tilsyn:	2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F-130 på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Røykrør etter tidligere ildsted i kjeller bør tettes på forsvarlig og godkjent måte. Røykrøret går rett inn i sotluke og er tettet noe mot vaskeinnredning. Røykrøret bør helst fjernes før hullet mures igjen. Ved en sotbrann kan røykrøret varmes opp og antenne brennbart materiale i nærheten.
2. Skorstein er ikke inspisert på kvist pga. isolasjon i rundt. Ved neste tilsyn bør isolasjon tas av skorsteinen slik at skorsteinens tilstand kan inspiseres.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	189	Bruksnr:	248	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Steinvegen 6, 7716 STEINKJER						
Dato:	09.07.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	04.03.2016	
Merknader:		

Nabolagsprofil

Steinvegen 6 - Nabolaget Svedjan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	7 min 0.6 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	21 min 1.8 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Byafossen skole (1-7 kl.) 117 elever, 8 klasser	5 min 3 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	7 min 3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min 0.8 km

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

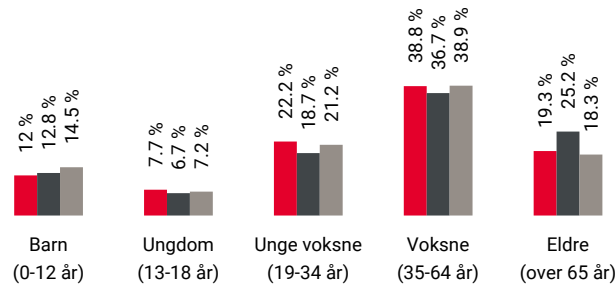
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svedjan	697	362
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



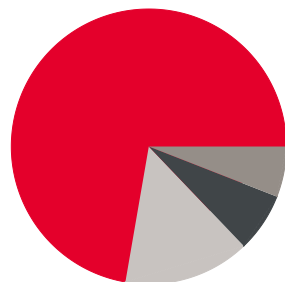
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	12 min	🚶
Fotball, friidrett	1 km	
🚴 3T-Steinkjer	21 min	🚶
🚴 Motus Treningssenter	6 min	🚗

Boligmasse



73% enebolig
7% rekkehus
6% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

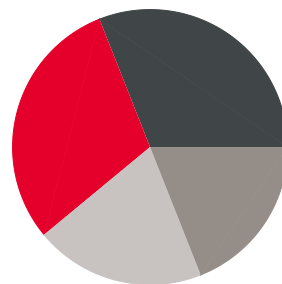
6 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
31% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



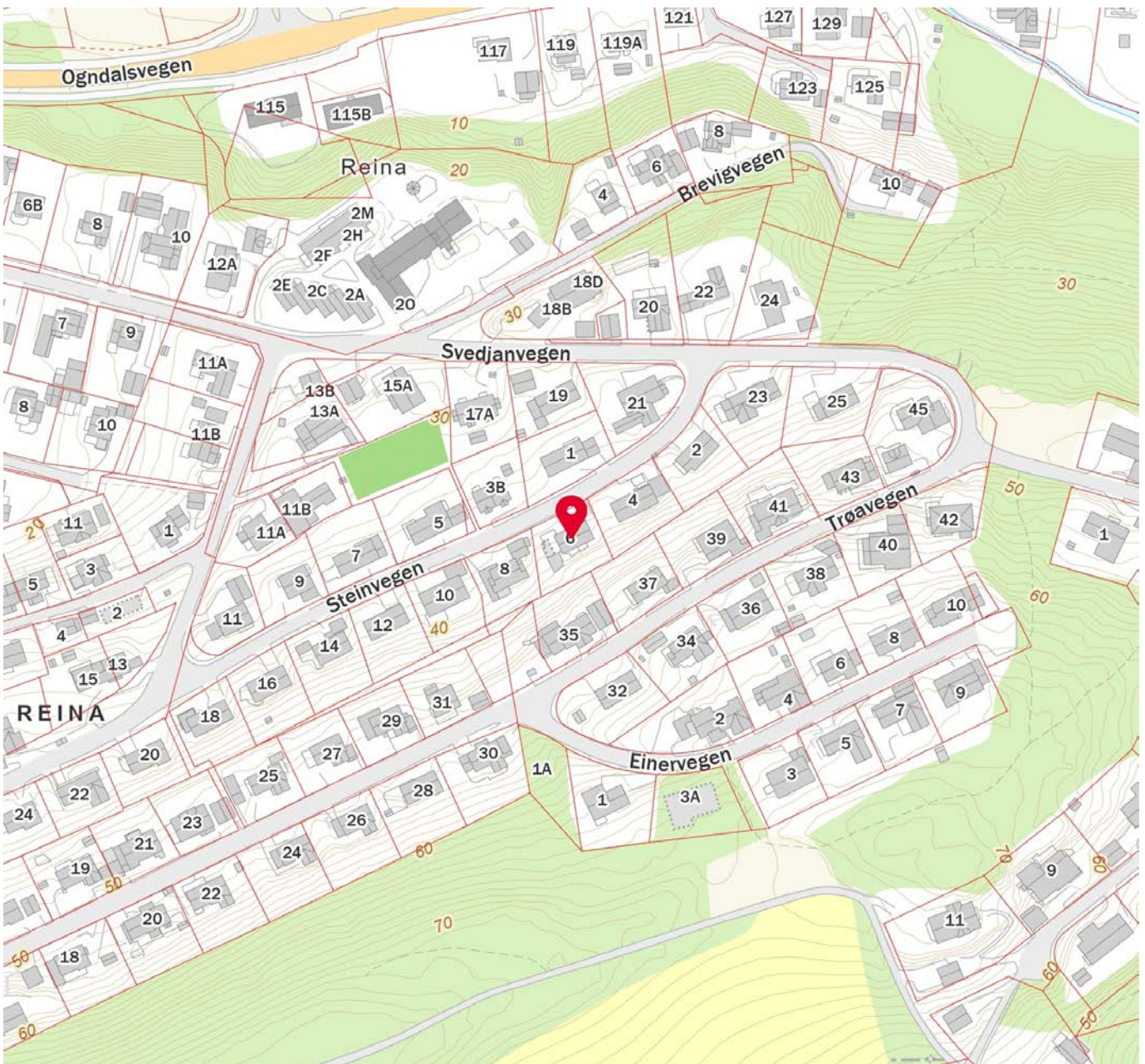
0%

49%

■ Svedjan
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinvegen 6
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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