



aktiv.

Infanterivegen 57, 7713 STEINKJER

**Tranabakkan - Romslig bolig over
3 plan med godkjent utleie.
Garasje. Gode sol og
utsiktsforhold.**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Selger: Frank Strøm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 217/257 kvm
Tomtstr.: 913.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 190, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1708250117

Tranabakkan - Romslig bolig over 3 plan med godkjent utleie. Garasje. Gode sol og utsiktsforhold.

Attraktiv eiendom på toppen av Tranabakkan

Kort veg til flotte friarealer og turområder

Gode sol og utsiktsforhold

Godkjent utleiedel

Garasje

Romslig selveiertomt

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	40
Bygningsskisser	77
El-rapport	89
Egenerklæring	96
Kommunale avgifter	102
Kommunal tilknytning	103
Feierapport	104
Attest montering ildsted	105
El-rapport	106
Matrikkelrapport	107
Byggemelding	110
Byggemeldinger mur	114
Skisse mur	119
Planopplysninger	120
Reguleringsplankart	122
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 257 m²

TBA: 70 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Kjellerstue, 2 vindfang, gang, 2 bad, bod, kjøkken, soverom og stue

1. etasje

BRA-i: 94 m² 2 Ganger, bad, soverom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 35 m² 2 soverom, arbeidsrom, bod og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Bod/garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert et vindfang i sokkelen. Dette er ikke påtegnet. Det medfører ikke bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

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

Kommentar: Det er ikke etablert tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene.

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

Kommentar: Det er ikke vinduer på oppholdsrom på loftet.

Kommentar: Terrasse/balkongareal er å betrakte som ca da det er mange vinkler/skrå områder og buede områder som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod på loft har ikke målbart areal pga regler i arealstandarden, men er oppgitt som rom i rominndelingen likevel

Bod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er opprinnelig tegnet som bod og carport, men er bygd som et tett garasje. Dette ble gjort av tidligere eier.

Nåværende eier har trukket ut taket mot boligen og etablert en platting under dette taket. Det er også etablert en bod i bakkant av plattingen. Garasjen er oppført nærmere boligen enn 4 meter, og det er ikke etablert brannskille.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

913.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 913,30 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på toppen av Tranabakkan med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Statens hus øst, Linje 455, 630, 640

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Veggene fra byggeår har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Terrassen er opphengt på husveggen og lagt på søyleunderstøttet drager i front. Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Det er etablert utvendige trapper i impregneret trevirke

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad hovedetasje 2012. Vidar Nordgård, snekkerarbeid bad. Tiger elektro, ell innstallasjon bad. S rør, rør og innredning bad. Håvard Lindtner, fliser og murarbeid bad.

Arbeid utført av: Byggmester Vidar Nordgård, Tiger Elektro, S-rør, Murmester Håvard Lindtner

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt nytt på bad hovedetasje i 2012

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Der er jeg litt usikker, kunne ikke finne noe dokumentasjon på det, men jeg mener det ble byggemeldt. Alt arbeid er iallefall gjort av faglærte, og det var byggmester Vidar Nordgård som hadde oppdraget, og han ordnet med underleverandører (ell, rørlegger osv) og det ble gjort etter de forskrifter som var i 2012.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kloakken var tett i 1998. Ble vannskade i sokkelleiligheten. Forsikringssak. Alt fikset av fagfolk gjennom Gjensidige forsikring.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tett kloakkrør, som førte til vannskade i sokkelleilighet i 1998. I den forbindelse ble alt av vannrør og kloakkrør skiftet fra kommunal hovedrør i gata og inn i huset frem til delingsvegg mellom utleiebad og bad som hører til hoveddel i sokkel. Alt utført av fagfolk gjennom gjensidige forsikring. Ble nytt bad, nytt kjøkken og nytt gulv på stua i sokkelleiligheten i forbindelse med denne skaden i 1998. Kommunen skiftet ut hovedrør for vann og kloakk i Infanterivegen/ gata vår , og i den forbindelse ble overvann og kloakk separert fra huset vårt. Husker ikke eksakt når dette var, men mener det var i 2016/ 2017.

Arbeid utført av: Forsikringssak 1998. Gjensidige forsikring.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt fukt under tett dekke på terrassen. Det kom litt fukt / vann fra listverk over verandadør for en del år siden. Husker ikke hvilket årstall dette var. Mye trolig var

dette kondens som kom av for dårlig lufting i tak/ møne. Vi satte iallefall på ekstra luftelyrer i mønet på begge sider av huset, og har ikke sett noe vann siden

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen skjeve gulv, da huset er bygd i 1948. Parkett på gulv på kjøkkenet sviker litt noen steder. Mulig den er lagt litt trangt, men jeg er ikke sikker. Den lå der da vi kjøpte huset, og har vært slik siden vi kjøpte huset. Har ikke blitt noe være. Vi har slipt ned parketten på kjøkkenet og lakkert den opp igjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi fant noen få sølvkre i bad i sokkelen for ca 5 mnd siden. Satte opp sølvkre felle da, og har ikke registrert noen etter det.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad Tiger elektro 2012 Påbygg Semi elektro 2004 Satt inn stålrør i pipa og byttet ut vedovn på stua 2014. Utført av

Steinkjer varme og hyttesenter

Arbeid utført av: Tiger elektro, Semi elektro, Steinkjer varme og hyttesenter.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el anlegg nov 2024. Alt ok Service varmpumpe 29.04.25

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Trapp utenfor ytterdør, bygd selv. Plattinger i hagen, Bygg selv. Platting ved garasje, bygd selv

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Påbygg og terrasse som tidligere nevnt i 2004, Snekkerfirmaet Jon Magne

Trana. Dokumenter lastet opp lengre fremme. Platting/ tak over platting ved garasje, bygd selv Satt opp ny støttemur i naturstein mot gata, utført av Rune Bjørnes. Satt opp gjerde oppå støttemur selv.

Arbeid utført av: Snekkerfirmaet Jon Magne Trana. Rune Bjørnes

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sökkelleilighet

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Var søkkelleilighet her, da jeg kjøpte huset i 1997

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygg Hovedetasje og loft 2004, som nevnt tidligere

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Søkt til og godkjent av Steinkjer kommune

Tilleggs kommentar:

Det er lagt opp strøm fra garasje opp til hagen. Men her fikk vi jordfeil etter et par år, så strømmen opp dit er koblet ut. Vi brukte ikke strøm punktene oppi hagen, så vi har ikke gjort noe mer med det. Men strømkabelen ligger i jorden enda

Innhold

Kjeller: Kjellerstue, 2 vindfang, gang, 2 bad, bod, kjøkken, soverom og stue

1. Etasje: 2 Ganger, bad, soverom, stue og kjøkken

2. Etasje: 2 soverom, arbeidsrom, bod og gang

Standard

Eldre enebolig med utleiedel. Boligen er tilbygd og renoverert i løpet av årene, men det er fortsatt noe vedlikeholdsbehov. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå. Tekkingen på opprinnelig del av boligen er etablert en gang mellom 1988 og 1997 av forrige eier.

Årstall er usikkert. Tekkingen på tilbygget er fra 2004. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og

skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig. Veggene fra byggeår har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det opplyses om at inspeksjonen kun er foretatt fra bakkenivå/ balkongen med tilfeldig stikktagninger med kniv for å sjekke etter råte.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er i all hovedsak igjenkledd og inspeksjon er hovedsaklig begrenset til innvendig himling. Et lite felt er åpent og tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vindene er av varierende alder. Det er registrert vinduer fra 1984, 1989, 2004 og 2018. Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er fra 2004. Resterende dører er av ukjent alder. Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke. Terrassen er opphengt på husveggen og lagt på søyleunderstøttet drager i front. Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke. Noe varierende alder på trappene

INNSENDIG:

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel, strie, fliser, våtromsplater, våtromstapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Installering av nytt røykrør og ny vedovn ble utført i 2014. Selve teglsteinspipen er fra byggeår. Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken i utleiedel.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Boligen har lakkert tretrapp. Boligen har malt tretrapp. Innendig har boligen malte og umalte furu fyllingsdører, slette finerdører, samt malte fyllingsdører av annen type

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura m.m. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluk i dusj. Der er en sluk under badekaret også. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad av ukjent alder. Basert på byggemåte

er det sannsynlig at badet er fra 80 tallet, men det er ikke fastslått med sikkerhet. Det informeres om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og bruken av rommet vil være avgjørende for om en oppgradering bør gjøres. Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Eldre bad. Alder er ukjent, men ut i fra byggemåte anslås badet å være fra 80 tallet, men det presiseres at dette ikke er fastslått med sikkerhet.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til topp slukrist. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnische med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19. Dette er noe fuktig trevirke. Trevirke i veggen ser fint ut. Fuktigheten i trevirke kan skyldes kappilærsug fra grunnen

Bad 2:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm fra dør til sluk. Det opplyses om at det meste av dette fallet er lokalt ved sluk, og at deler av gulvet er tilnærmet flatt. Det er 2 plastsluk i rommet og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke nødvendig da veggen på tilstøtende rom er åpen mot dusjone.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøleskapet og oppvaskmaskinen er ikke integrerte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ingen av hvitevarene er integrerte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger av varierende alder. Rør i rør systemet er fra 2012. Stoppekran er plassert på bod i sokkeletasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. ca 100 liters varmtvannstank. Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2015. Service ble tatt på pumpen 29/4-25. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på..... Skjult/åpen installasjon. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert bruk av grunnmursplast rundt boligen, noe som ikke var vanlig på oppføringstidspunktet så det tyder på at det er gjort tiltak på dreneringen/fuktsikringen i noe nyere tid. Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentet er ikke synlig og type er derfor ikke fastslått. Forstøtningsmurer er av naturstein. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen ligger i svakt skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Parkering

På egengårdsplass og i garasje

Forsikringsselskap

GJENSIDIGE

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe 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.

Siste feiing: 28.05.24 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 06.05.25
Neste tilsyn: 2030.

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F263. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-

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 4 090 000

Kommunale avgifter

Kr 31 774

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 955 580

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 822 318

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 190, bruksnummer 81 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/190/81:

09.12.1947 - Dokumentnr: 2699 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:190 Bnr:17

14.09.2016 - Dokumentnr: 834859 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1702 Gnr:190 Bnr:171

01.01.2018 - Dokumentnr: 101332 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:190 Bnr:81

01.01.2020 - Dokumentnr: 254853 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:190 Bnr:81

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

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

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 913 m

KPHensynsonenavn1702257

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50041702257

Navn Tranabakken

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.06.1991

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/481/1702257_best.pdf

Adgang til utleie

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

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (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))

103 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 209 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 212 300 (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 103 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 112 625

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

Oppdragsansvarlig

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato
20.05.2025





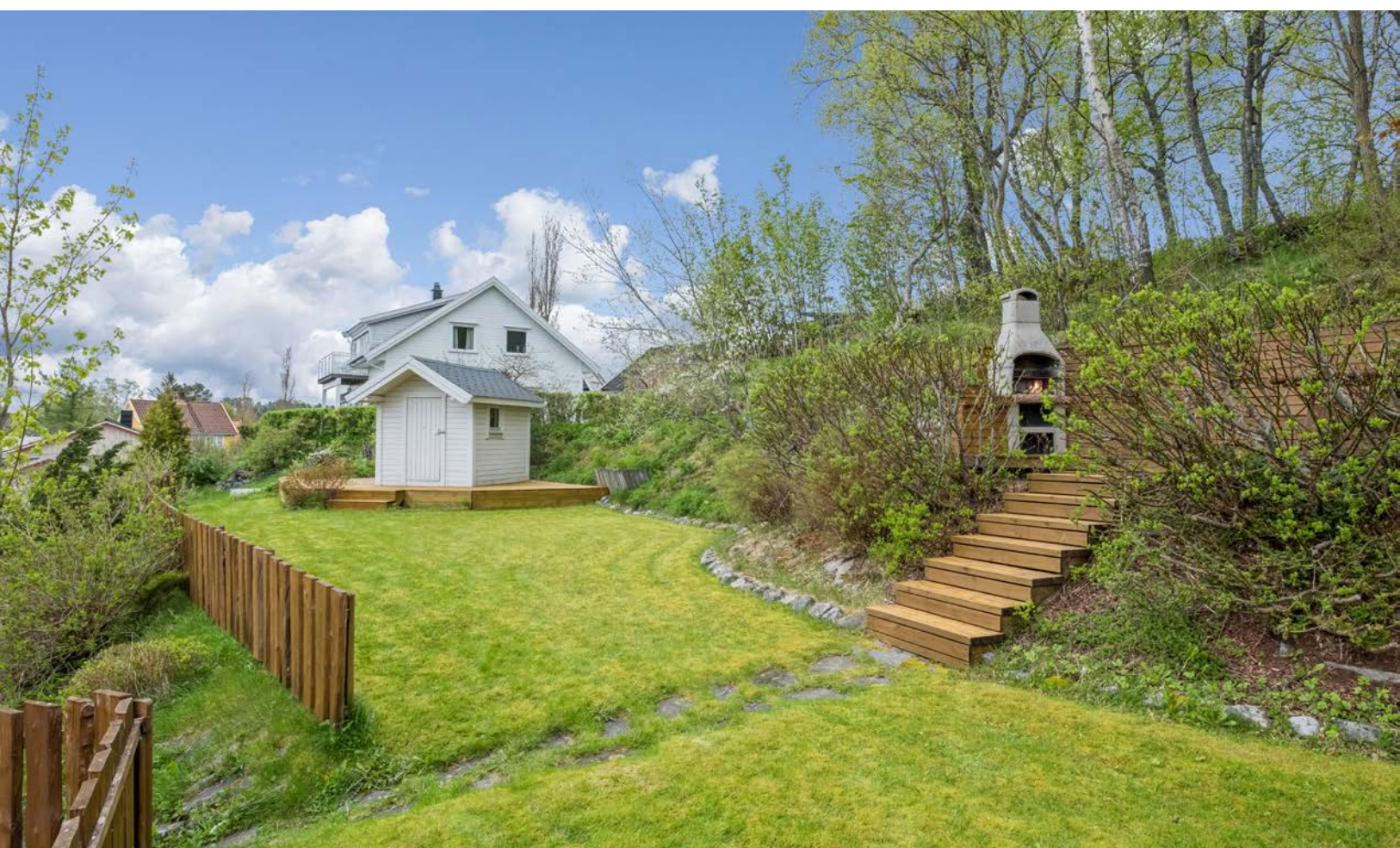






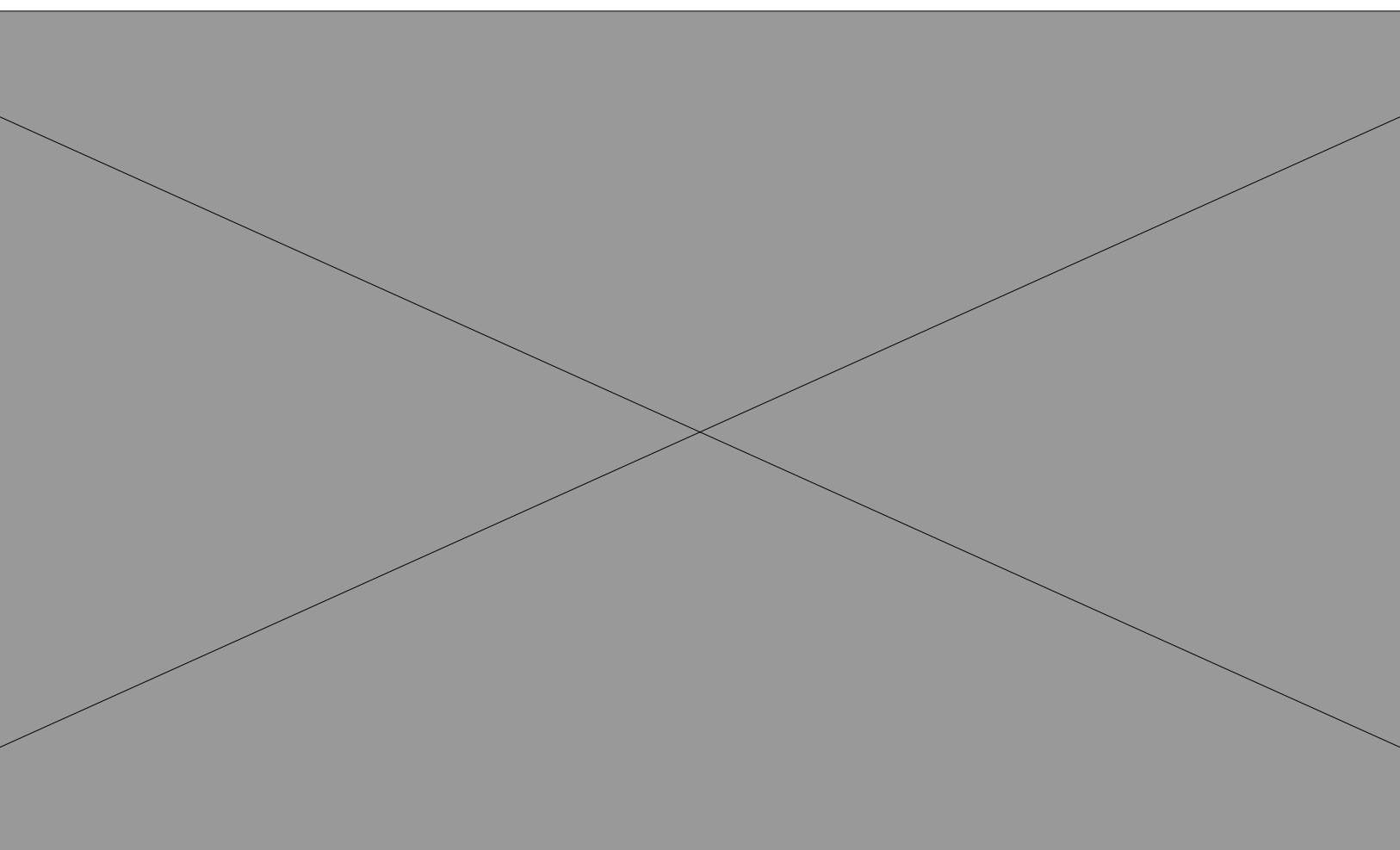










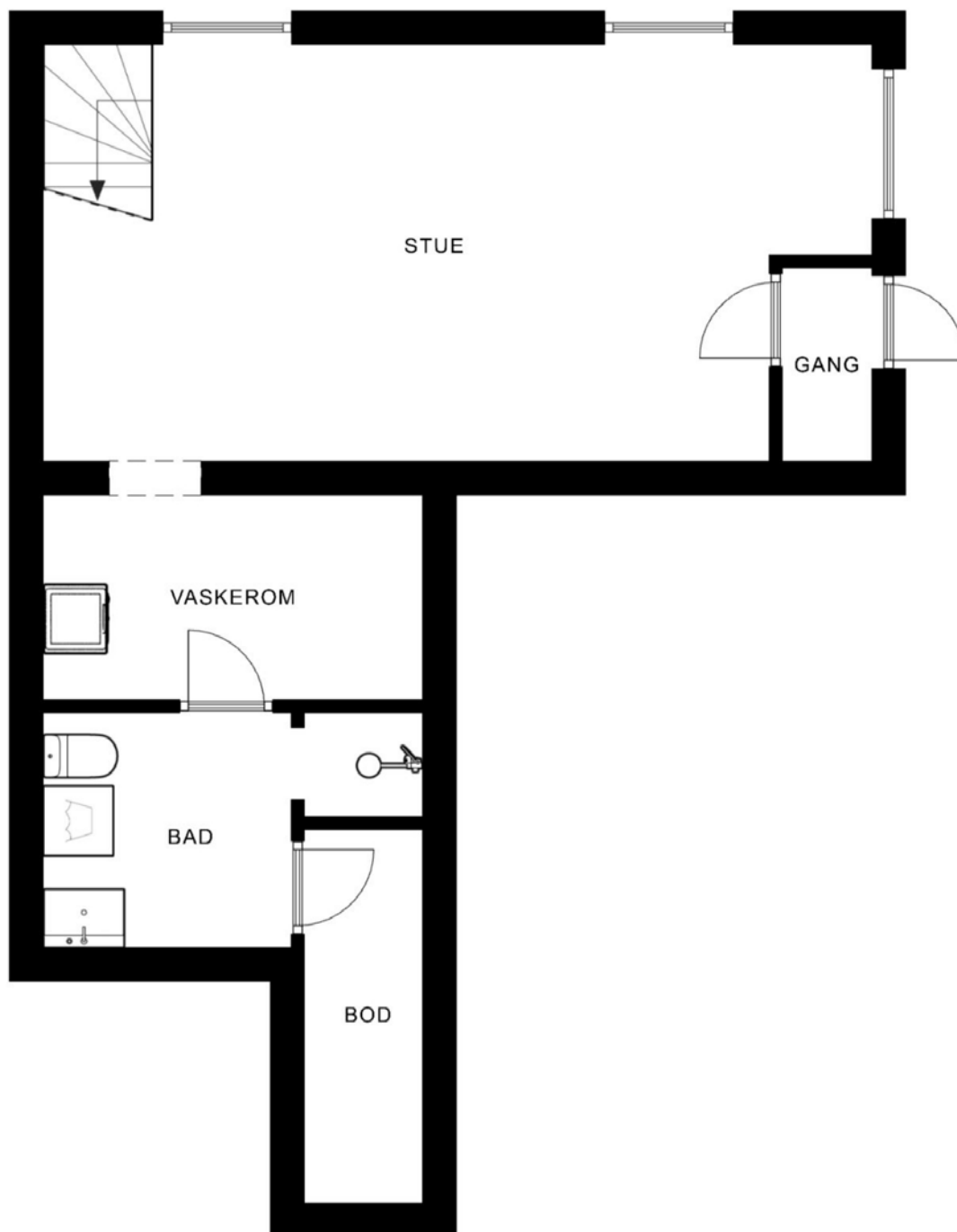


Plantegning



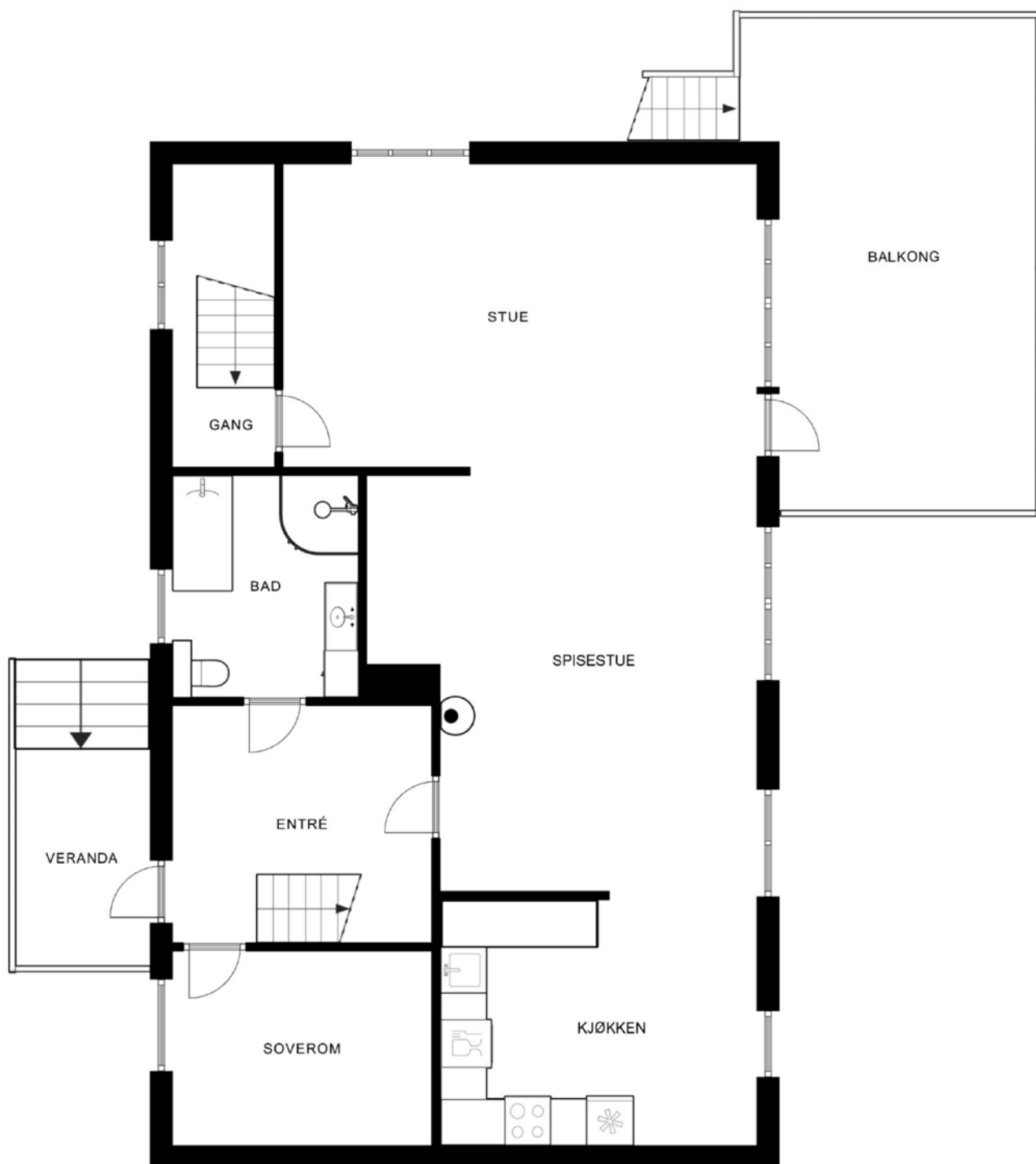
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



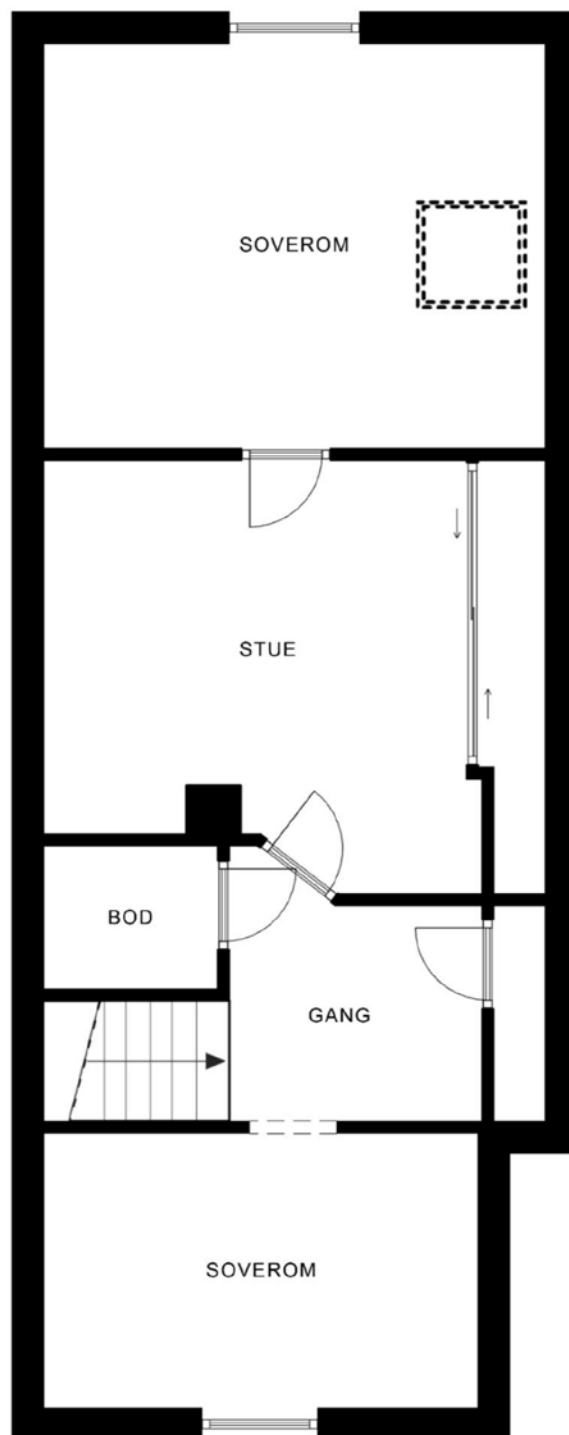
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



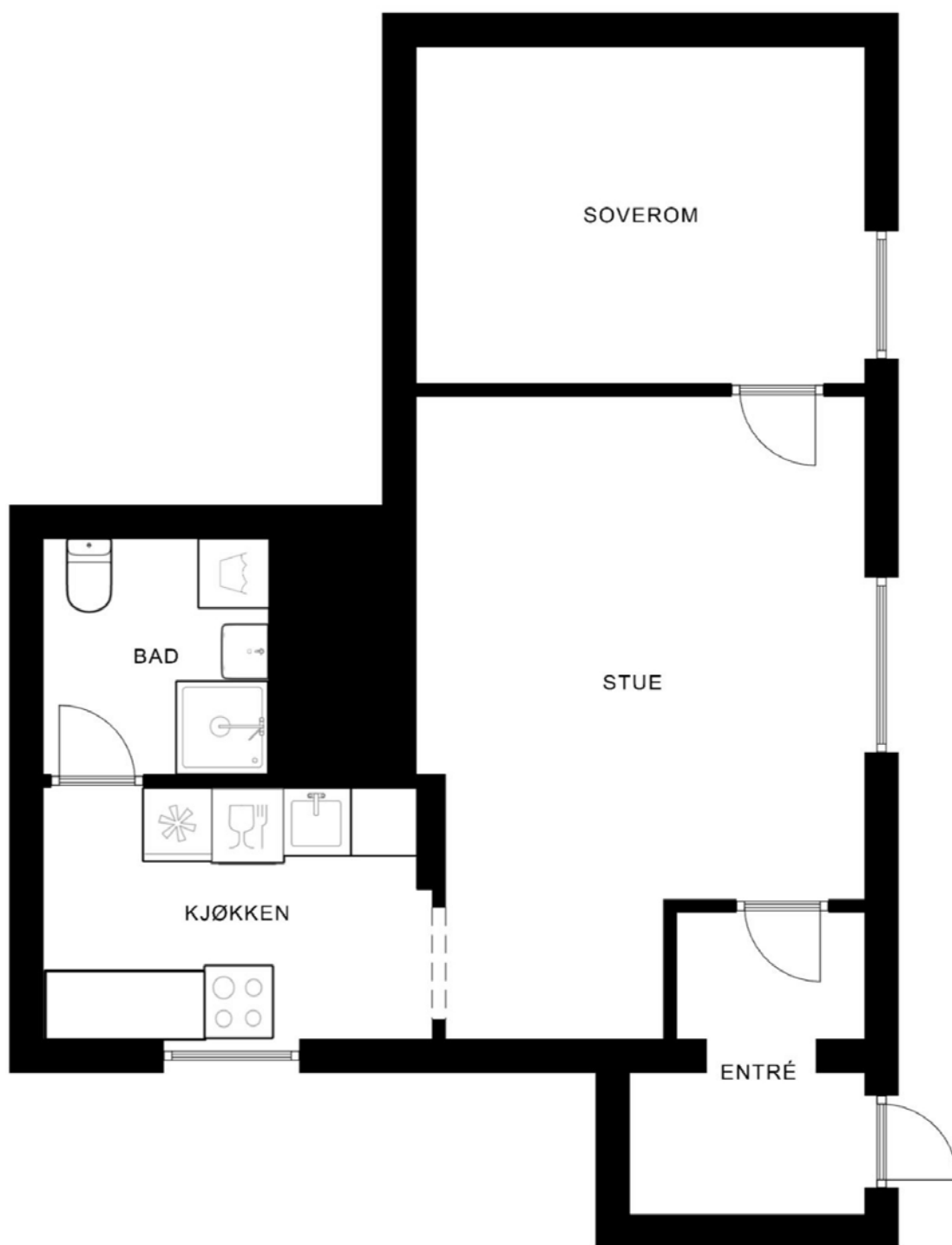
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Infanterivegen 57, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 190, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 21983-1067

Referansenummer: GA6631

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

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

Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

Medansvarlig

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

Eldre enebolig med utleiedel. Boligen er tilbygd og renoveret i løpet av årene, men det er fortsatt noe vedlikeholdsbehov. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Tekkingen på opprinnelig del av boligen er etablert en gang mellom 1988 og 1997 av forrige eier. Årstall er usikkert. Tekkingen på tilbygget er fra 2004.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Veggene fra byggeår har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det opplyses om at inspeksjonen kun er foretatt fra bakkenivå/balkongen med tilfeldig stikktagninger med kniv for å sjekke etter råte.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er i all hovedsak igjenkledd og inspeksjon er hovedsaklig begrenset til innvendig himling. Et lite felt er åpent og tilgjengelig for inspeksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vindene er av varierende alder. Det er registrert vinduer fra 1984, 1989, 2004 og 2018.
Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 2004. Resterende dører er av ukjent alder.
Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. Terrassen er opphengt på husveggen og lagt på søyleunderstøttet drager i front.
Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.
Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Deter etablert utvendige trapper i impregneret trevirke.
Noe varierende alder på trappene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel, strie, fliser, våtromsplater, våtromstapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Installering av nytt røykrør og ny vedovn ble utført i 2014. Selve teglsteinspipen er fra byggeår.
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken i utleiedel.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Boligen har lakkert tretrapp.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte og umalte furu fyllingsdører, slette finerdører, samt malte fyllingsdører av annen type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura m.m.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluk i dusj. Der er en sluk under badekaret også.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre bad av ukjent alder. Basert på byggemåte er det sannsynlig at badet er fra 80 tallet, men det er ikke fastslått med sikkerhet.
Det informeres om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og bruken av rommet vil være avgjørende for om en oppgradering bør gjøres.
Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Eldre bad. Alder er ukjent, men ut i fra byggemåte anslås badet å være fra 80 tallet, men det presiseres at dette ikke er fastslått med sikkerhet.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnise med forheng og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19. Dette er noe fuktig trevirke. Trevirke i veggen ser fint ut. Fuktigheten i trevirke kan skyldes kappilærsug fra grunnen.

Bad 2

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm fra dør til sluk. Det opplyses om at det meste av dette fallet er lokalt ved sluk, og at deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Det er 2 plastsluk i rommet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke nødvendig da veggen på tilstøtende rom er åpen mot dusjone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og

Beskrivelse av eiendommen

stekeovn. Kjøleskapet og oppvaskmaskinen er ikke integrerte.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ingen av hvitevarene er integrerte.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger av varierende alder. Rør i rør systemet er fra 2012.

Stoppekran er plassert på bod i sokkeletasje.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

ca 100 liters varmtvannstank.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2015.

Service ble tatt på pumpen 29/4-25.

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på.....

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringsalder er ukjent. Det er registrert bruk av grunnmursplast rundt boligen, noe som ikke var vanlig på oppføringstidspunktet så det tyder på at det er gjort tiltak på dreneringen/fuktsikringen i noe nyere tid.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentet er ikke synlig og type er derfor ikke fastslått.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et vindfang i sokkelen. Dette er ikke påtegnet.

Det medfører ikke bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

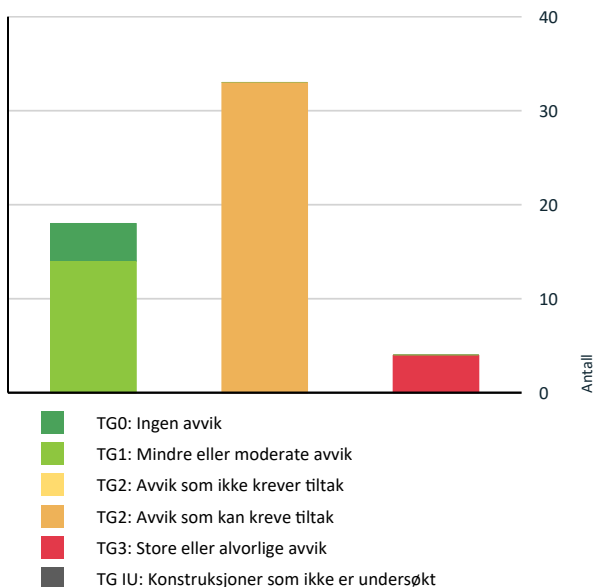
Garasjen er opprinnelig tegnet som bod og carport, men er bygd som et tett garasje. Dette ble gjort av tidligere eier.

Nåværende eier har trukket ut taket mot boligen og etablert en platting under dette taket. Det er også etablert en bod i bakkant av plattingen.

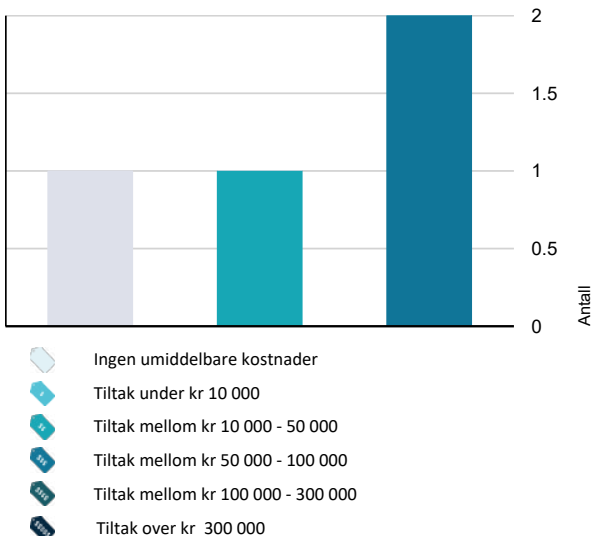
Garasjen er oppført nærmere boligen enn 4 meter, og det er ikke etablert brannskille.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tekkingen er ikke mulig å kontrollere pga overliggende terrassebord, men det registreres betydelige fukt/tåteskader i underliggende osb plater. Disse er synlige fra terrassens underside.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. To av trappene mangler rekkverk. Det er for store åpninger i rekkverket på trappen der rekkverk er etablert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter i 1. etasje. Det er større skjevheter i 2. etasje, og det største målte avviket på 42 mm ble målt på det ene soverommet på loftet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Svertesopp er registrert

Det er registrert motfall fra dør til bod mot sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Noen av de nedeste decra takpennene er feilmontert. De er ikke lagt under overliggende plate på siden.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det registreres noe rust på takstige og noe lakkavskalling på pipebeslag. Nedløp på inngangsparti til sokkelleilighet er trykket inn/påkjørt.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er stedvis brukt klosser til musetetting og det fører til redusert lufting. Det registreres stedvis manglende musetetting. Det registreres stedvis slitt kledning/vindskier. Vindski ved inngang til sokkelleilighet er råteskadet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Nesten hele konstruksjonen er igjenkledd, men en liten del er tilgjengelig. Det registreres misfarging i undertaket, men ved piggmåling måles tørt trevirke.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdør under balkong tar i karm. Ytterdør til sokkelleilighet er værslitt og har et sprukket glass. Det er også utett. ellom dørblad og karm. Ytterdør til hovedetasje har etablert katteluke. Balkongdør er værslitt.



Utvendig > Med plassbygde benker

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Utvendig > Inngangsparti

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Da balkingen ble etablert var det krav om 90 cm rekkverkshøyde. Rekkverket måles til 86 cm.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Ved hagebod

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.
Det registreres mindre skjevheter.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist fuktskader på overflater.
Det er registrert noe fuktmerker ved balkongdør etter en tidligere lekkasje, samt på kjøkkengulv etter at skål med drikke til kjøledyr har stått der.
Parkett på kjøkken i hovedetasjen beveger seg når man går på det (trykkes ned, da det stedvis buler litt opp). Dette kan skyldes at parketten er lagt noe trangt og at kjøkkeninnredning er montert på parketten.
Ellers registreres det normal bruksslitasje på overflater.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert bruk av dampsperre under bakkenivå. Dette er ikke en anbefalt løsning.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Trapp til loft

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det registreres noen bruksmerker på dører, men ikke ut over det som kan forventes med tanke på alder.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

[Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Grunnmursplast er bare stedvis synlig, så det er usikkert om grunnmursplast er etablert rundt hele boligen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmuren.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det registreres små skjevheter og at enkelte stein er skadet.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Svertesopp er registrert

Sammendrag av boligens tilstand

Vindu er plassert høyt på vegg over badekar, og utsettes ikke for fritt vann, selv om det er innenfor det som defineres som våtsone.
Det registreres små forekomster av svertesopp i fuger inne i dusjen.

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnpate i benkeskap.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er avvik:
Våtromstapet er stedvis løsnet i nedre del mot sokkelflis.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Rørgjennomføringer i vegg under servant er ikke tettet.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det måles noe fuktig trevirke.

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:
Svertesopp er registrert

Våtromstapet har nådd en høy alder og tettheten intiden som kommer er usikker.

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er målt 18 mm fall mot sluk.
Det opplyses om at det meste av dette fallet er lokalt ved sluk, og at deler av gulvet er tilnærmet flatt.

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1948

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikehold.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Vann- og avløpsrør fra midt inne i boligen i sokkel og bort til kommunalt røranlegg utvendig ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen. Nytt bad, nytt kjøkken og nytt gulv på stue i sokkelleilighet. Opplyst i egenerklæringen.
2004	Modernisering	Boligen ble tilbygd og det ble etablert terrasse. Opplyst i egenerklæringen.
2012	Modernisering	Bad i hoveetasjen ble totalrenovert. Opplyst i egenerklæringen.
2014	Modernisering	Etablerte ny vedovn og rehabiliterte pipen med innvendig stålrør. Opplyst i egenerklæringen. Ny forstøtningsmur etablert. Basert på tillatelse til riving av gammel mur og tillatelse til oppføring av ny. Ny kjøkkeninnredning i utleiedel. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Tekkingen på opprinnelig del av boligen er etablert en gang mellom 1988 og 1997 av forrige eier. Årstall er usikkert. Tekkingen på tilbygget er fra 2004.

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:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noen av de nedeste decra takpannene er feilmontert. De er ikke lagt under overliggende plate på siden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Feilmonterte decra takpanner bør monteres riktig.
Mose bør fjernes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe rust på takstige og noe lakkavskalling på pipebeslag. Nedløp på inngangsparti til sokkelleilighet er trykket inn/påkjørt.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av beslag anbefales.

Nedløp på inngangsparti til sokkelleilighet bør skiftes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene fra byggeår har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det opplyses om at inspeksjonen kun er foretatt fra bakkenivå/balkongen med tilfeldig stikktagninger med kniv for å sjekke etter råte.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis brukt klosser til musetetting og det fører til redusert lufting.

Det registreres stedvis manglende musetetting.

Det registreres stedvis slitt kledning/vindskier. Vindski ved inngang til sokkelleilighet er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Musetetting bør etableres der det mangler.

Værslitt kledning/vindskier bør overflatebehandles.

Råteskadet vindski ved inngang til sokkelleilighet bør skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er i all hovedsak igjenkledd og inspeksjon er hovedsaklig begrenset til innvendig himling. Et lite felt er åpent og tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Nesten hele konstruksjonen er igjenkledd, men en liten del er tilgjengelig.
Det registreres misfarging i undertaket, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å oppdage eventuelle avvik, og om forholdet med skjevheter utvikler seg videre.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vindene er av varierende alder. Det er registrert vinduer fra 1984, 1989, 2004 og 2018.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er fra 2004. Resterende dører er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Ytterdør under balkong tar i karm.

Ytterdør til sokkelleilighet er værslitt og har et sprukket glass. Det er også utett. ellom dørblad og karm.

Ytterdør til hovedetasje har etablert katteluke.

Balkongdør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.

Overflatebehandling må påregnes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. Terrassen er opphengt på husveggen og lagt på søyleunderstøttet drager i front.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tekkingen er ikke mulig å kontrollere pga overliggende terrassebord, men det registreres betydelige fukt/tåteskader i underliggende osb plater. Disse er synlige fra terrassens underside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tekking og underliggende osb plater må skiftes.

Værslitt treverk må overflatebehandles.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av osb plater og tekking, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Med plassbygde benker

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Noe utbedringer må påregnes.

Eier har etter befaringen smurt plattingen.



TG 2 Inngangsparti

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

Vurdering av avvik:

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

Da balkongen ble etablert var det krav om 90 cm rekkverkshøyde. Rekkverket måles til 86 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Eier har smurt plattingen etter befaringen.

TG 2 Ved hagebod

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Oppretting anbefales utført.

Noe utbedringer må påregnes.

Eier har etter befaringen smurt plattingen.

TG 3 Utvendige trapper

Deter etablert utvendige trapper i impregnert trevirke.

Noe varierende alder på trappene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

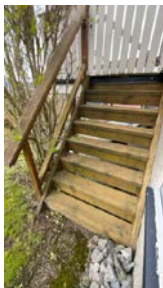
To av trappene mangler rekkverk.

Det er for store åpninger i rekkverket på trappen der rekkverk er etablert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel, strie, fliser, våtromsplater, våtromstapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert noe fuktmerker ved balkongdør etter en tidligere lekkasje, samt på kjøkkengulv etter at skål med drikke til kjæledyr har stått der. Parkett på kjøkken i hovedetasjen beveger seg når man går på det (trykkes ned, da det stedvis buler litt opp). Dette kan skyldes at parketten er lagt noe trangt og at kjøkkeninnredning er montert på parketten. Ellers registreres det normal bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Fuktmerker bør utbedres, og parkett på kjøkkenet i hovedetasjen bør legges på nytt for å unngå bevegelser i den når man går på den.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter i 1. etasje.

Det er større skjevheter i 2. etasje, og det største målte avviket på 42 mm ble målt på det ene soverommet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

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

Det registreres ikke behov for umiddelbare tiltak, selv om skjevhetene er store.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Installasjon av nytt røykrør og ny vedovn ble utført i 2014. Selve teglsteinspipen er fra byggeår.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken i utleiedel.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruk av dampsperre under bakkenivå. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig detektere eventuelle avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Trapp til loft

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte furu fyllingsdører, slette finerdører, samt malte fyllingsdører av annen type.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noen bruksmerker på dører, men ikke ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Noe vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura m.m.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Svertesopp er registrert

Vindu er plassert høyt på vegg over badekar, og utsettes ikke for fritt vann, selv om det er innenfor det som defineres som våtzone. Det registreres små forekomster av svertesopp i fuger inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluk i dusj. Der er en sluk under badekaret også.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Gulvet utenfor våtsoner er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere høyere vanntett sjikt ved dør for å bedre vannsikkerheten på rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre bad av ukjent alder. Basert på byggemåte er det sannsynlig at badet er fra 80 tallet, men det er ikke fastslått med sikkerhet.

Det informeres om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og bruken av rommet vil være avgjørende for om en oppgradering bør gjøres.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Eldre bad. Alder er ukjent, men ut i fra byggemåte anslås badet å være fra 80 tallet, men det presiseres at dette ikke er fastslått med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Våtromstapet er stedvis løsnet i nedre del mot sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Tiltak:

Løsnet våtromstapet bør utbedres.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

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

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Svertesopp er registrert

Det er registrert motfall fra dør til bod mot sluk.

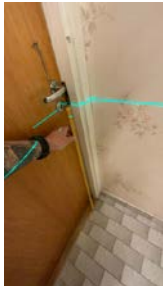
Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:
- Fliser må skiftes.

Det må etableres høyere vanntett sjikt ved dør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer i vegg under servant er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskader på innredning bør utbedres.

Servanten fungerer med de små rissene, men om estetikk er viktig bør den byttes ut.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19. Dette er noe fuktig trevirke. Trevirke i veggen ser fint ut. Fuktigheten i trevirke kan skyldes kappilærsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det måles noe fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Våtromstapet har nådd en høy alder og tettheten intiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Tiltak:

Tett dusjkabinett anbefales installert.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm fra dør til sluk. Det opplyses om at det meste av dette fallet er lokalt ved sluk, og at deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Det er målt 18 mm fall mot sluk.

Det opplyses om at det meste av dette fallet er lokalt ved sluk, og at deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk i rommet og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da veggen på tilstøtende rom er åpen mot dusjone.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøleskapet og oppvaskmaskinen er ikke integrerte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ingen av hvitevarene er integrerte.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Vannledninger av varierende alder. Rør i rør systemet er fra 2012.
Stoppekran er plassert på bod i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vannledninger er passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

IG 2 Varmtvannstank - 2

ca 100 liters varmtvannstank.

Årstall: 1974

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

IG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2015.
Service ble tatt på pumpen 29/4-25.

IG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på.....

Skjult/åpen installasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Boligen ble påbygd i 2004. Samsvarserklæring foreligger.

Bad ble renoveret i 2012. Samsvarserklæring foreligger.

Generell kommentar

Det er bare et halvt år siden en el-kontroll ble gjennomført (11/11-24), så en ny el-kontroll anses ikke som nødvendig pr dags dato.

IG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert bruk av grunnmursplast rundt boligen, noe som ikke var vanlig på oppføringstidspunktet så det tyder på at det er gjort tiltak på dreneringen/fuktsikringen i noe nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er bare stedvis synlig, så det er usikkert om grunnmursplast er etablert rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentet er ikke synlig og type er derfor ikke fastslått.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres små skjevheter og at enkelte stein er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1998

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Hagebod

Byggeår

2006

Kommentar

Boden er ikke tilstandsvurdert, men arealmålt og gitt en enkel beskrivelse. Boden er plassert på lecastein. Trebjelkelag, bindingsverksvegger utvendig og innvendig kledd med liggende panel. Saltak med pappshingel.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Byggeår er å anse som ca da undertegnede ikke har sett hverken tegninger eller ferdigattest. Eier mener den er oppsatt av forrige eier en gang mellom 1988 og 1997.

Byggeår

1995

Kommentar

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen. Garajen er bare gitt en enkel beskrivelse og arealmålt.

Støpt plate, grunnmur i lecastein, vegger i bindingsverk med stående kledning, saltak oppført med W-takstoler og sperrer, tekken med Decra takpanner. Leddport i trenog vinduer med to-lags glass. Enkle malte dører i tre.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
1. etasje	94			94	70
Underetasje	88			88	
SUM	217				70
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Arbeidsrom, Bod, Gang		
1. etasje	Gang, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Gang 2		
Underetasje	Kjellerstue, Vindfang, Gang, Bad, Bod, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad 2, Vindfang 2		

Kommentar

Terrasse/balkongareal er å betrakte som ca da det er mange vinkler/skrå områder og buede områder som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod på loft har ikke målbart areal pga regler i arealstandarden, men er oppgitt som rom i rominndelingen likevel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert et vindfang i sokkelen. Dette er ikke påtegnet. Det medfører ikke bruksendring og er derfor ikke søknadspliktid.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke vinduer på oppholdsrom på loftet.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er opprinnelig tegnet som bod og carport, men er bygd som et tett garasje. Dette ble gjort av tidligere eier. Nåværende eier har trukket ut taket mot boligen og etablert en platting under dette taket. Det er også etablert en bod i bakkant av plattingen. Garasjen er oppført nærmere boligen enn 4 meter, og det er ikke etablert brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	217	0
Bod	0	4
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

Bod på loft har ikke målbart areal pga regler i arealstandarden, men er oppgitt som rom i rominndelingen likevel.

Bod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Tommy Berg	Takstingenør
	Frank Strøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	190	81		0	913.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Infanterivegen 57

Hjemmelshaver

Strøm Frank

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Infanterivegen like utenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen, busker, støttmur og grus.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
11 000

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.06.2004		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

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 fuktinnhold 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

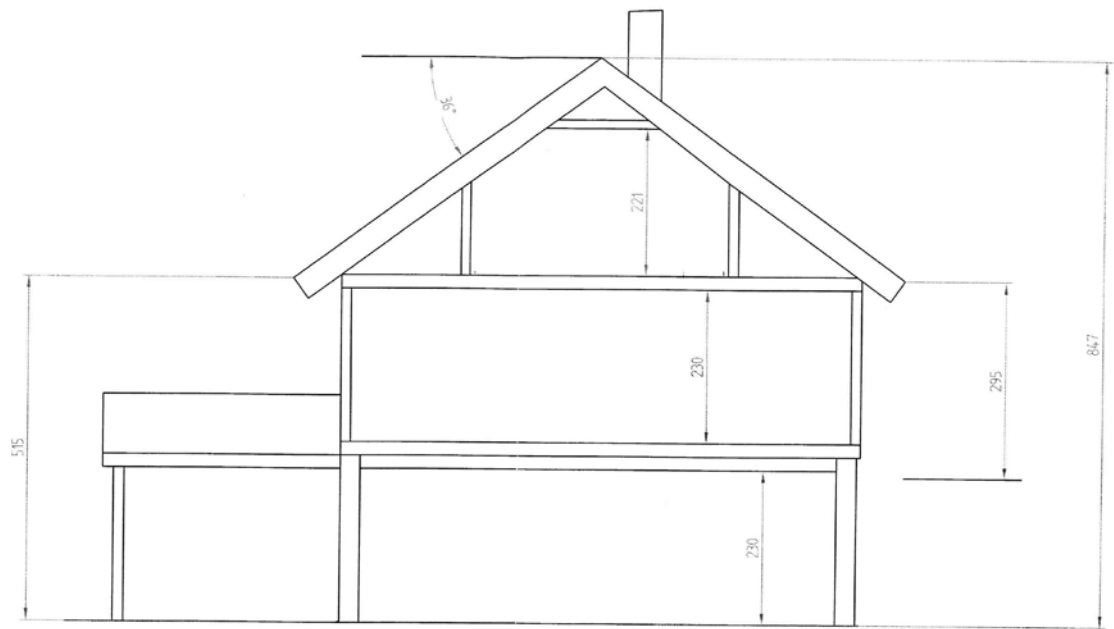
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA6631>

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

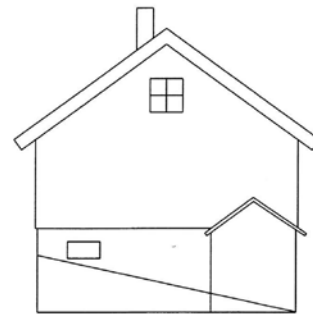
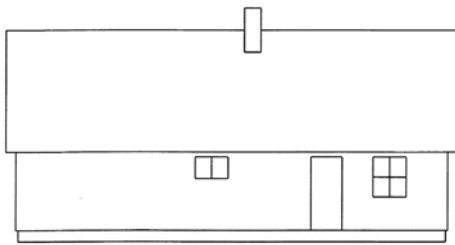




Snitt

M = 1 : 50

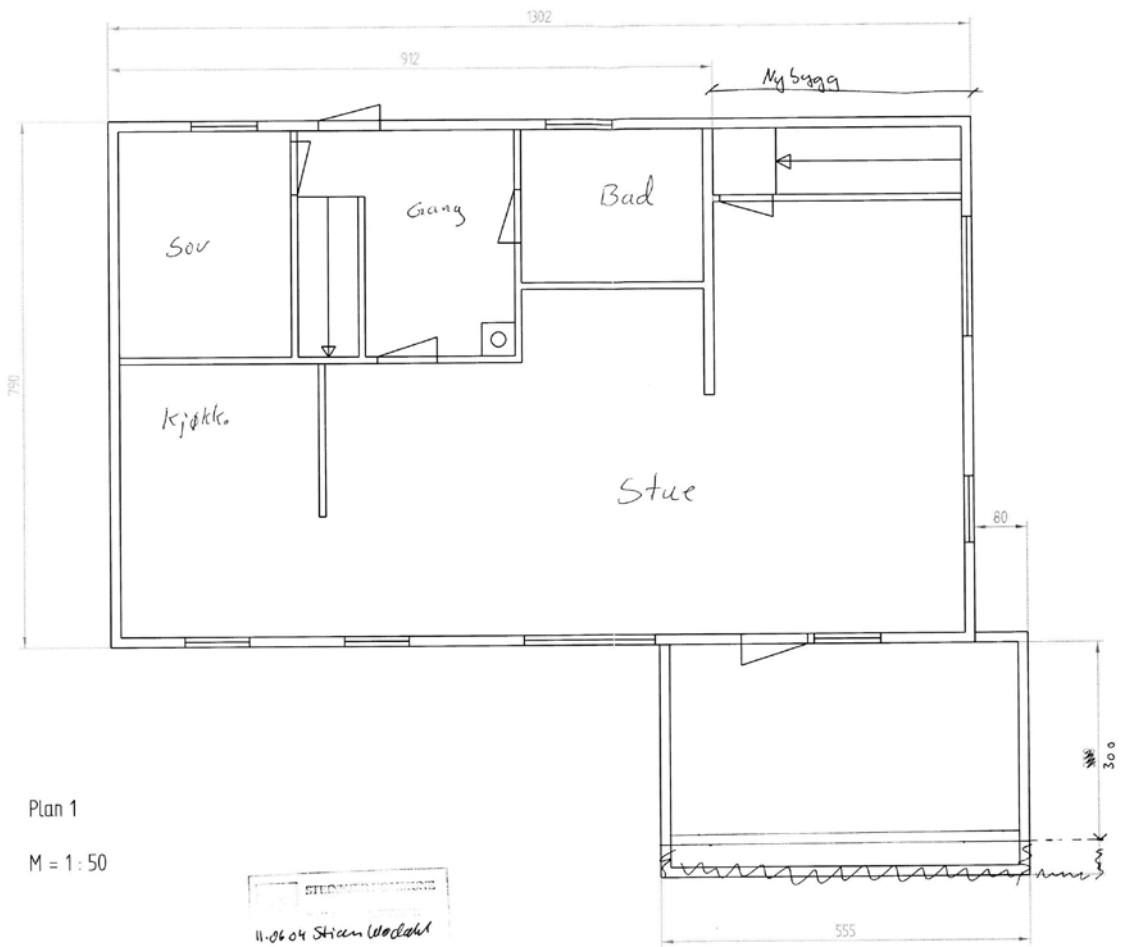
11.06.04 Stefan Wiedel

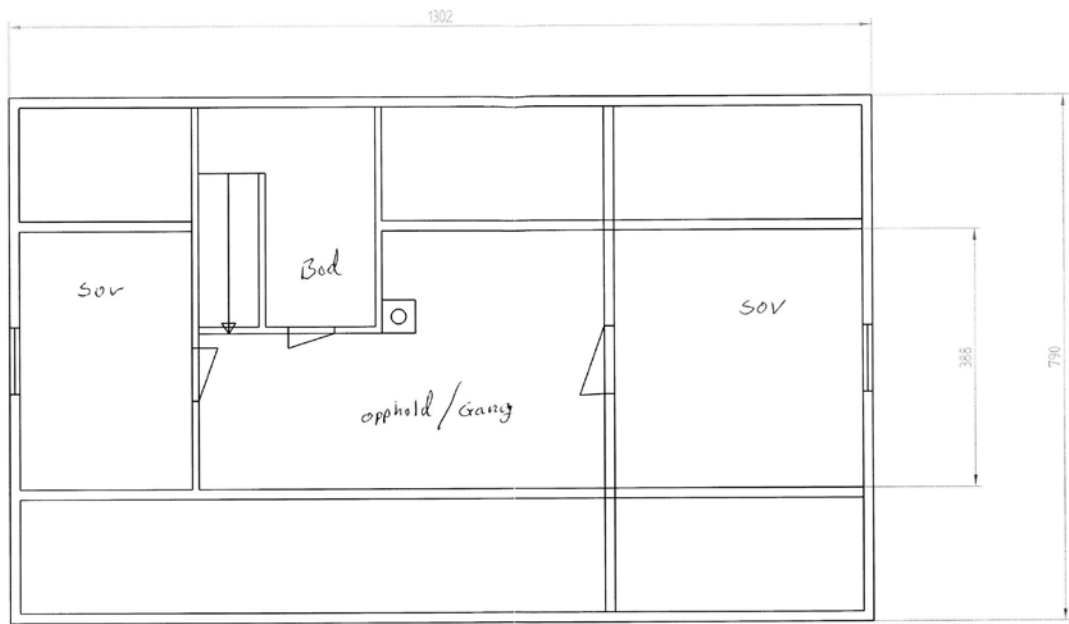


Fasader

M = 1 : 100

11.06.04 Stan Wodahl

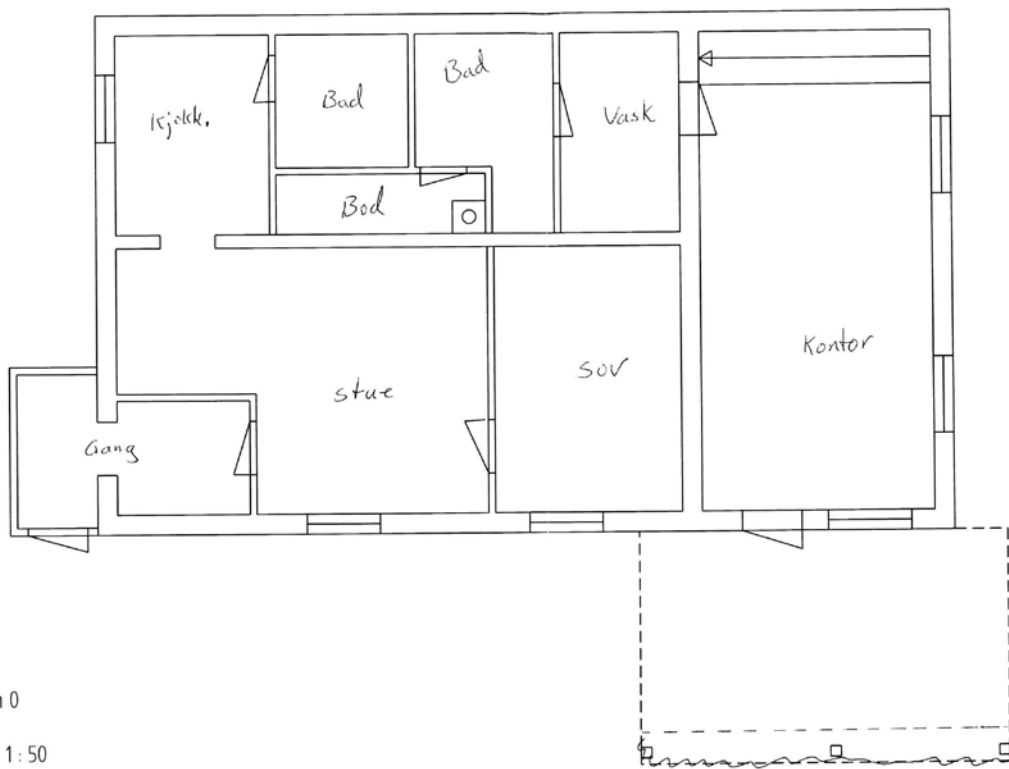




Plan 2

M = 1 : 50

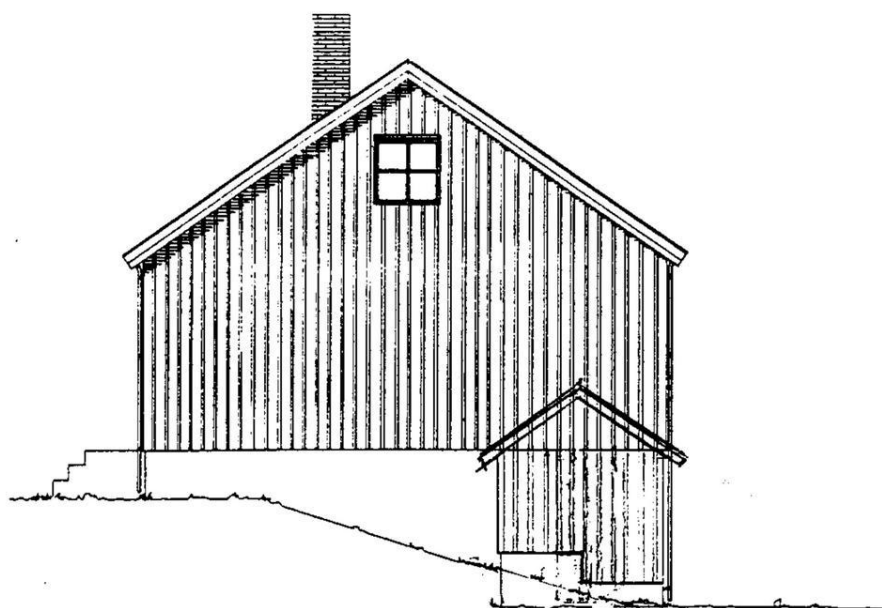
11.06.04 Stan Wodahl



Plan 0

M = 1:50

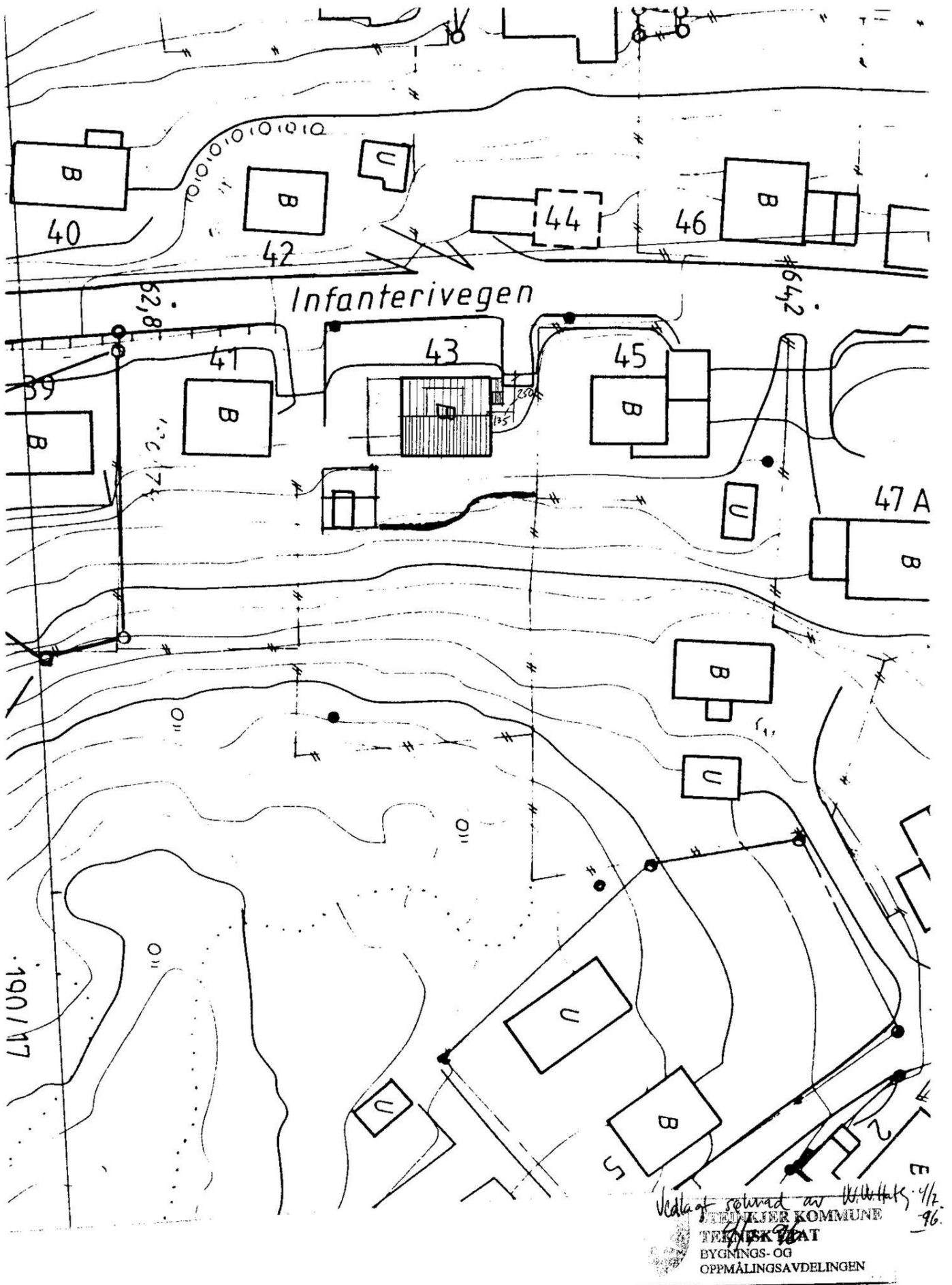
11.06.04 Stian Urdahl



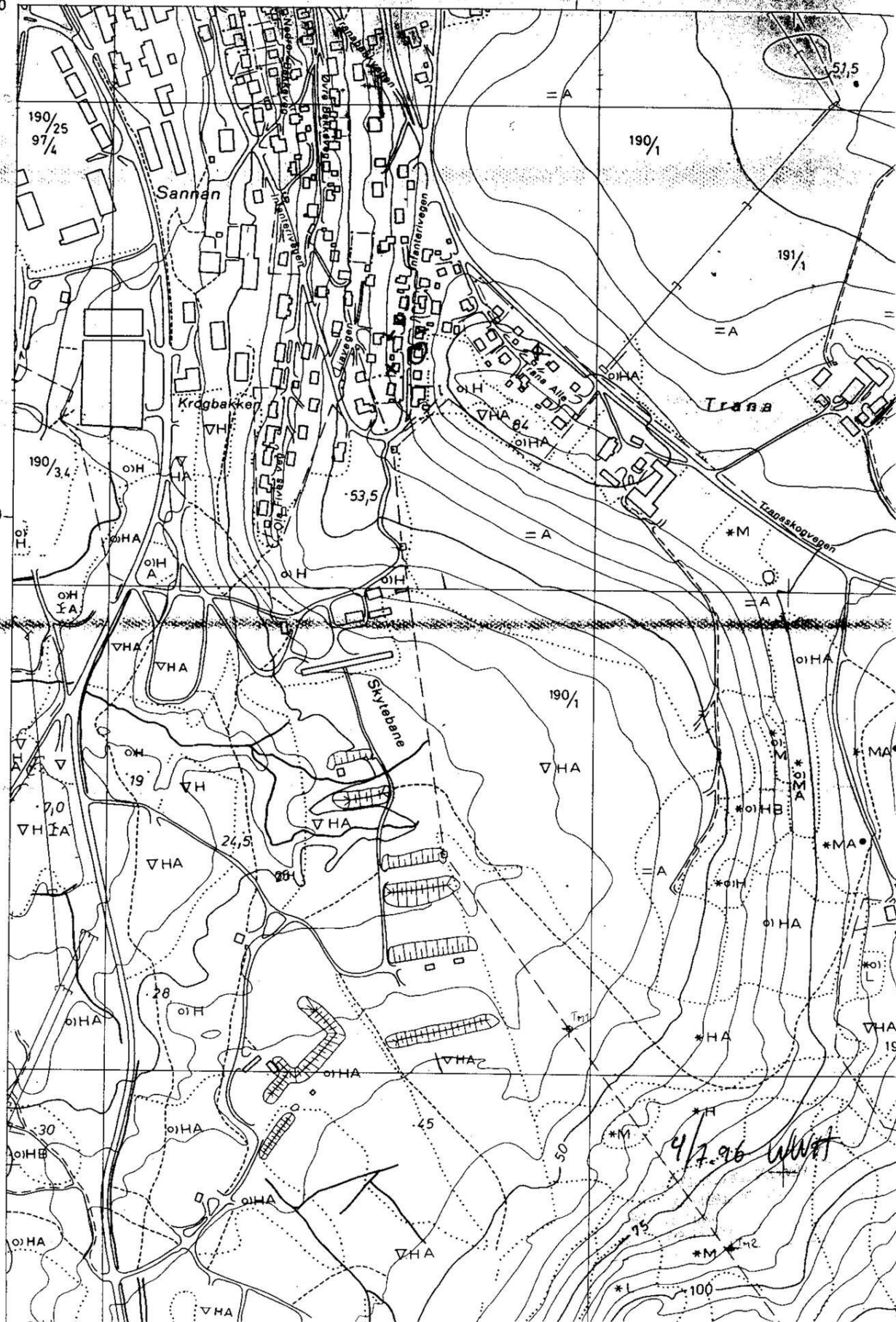
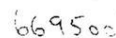
Fasade NORD

+ 250 +

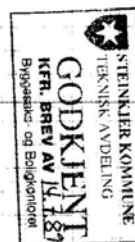
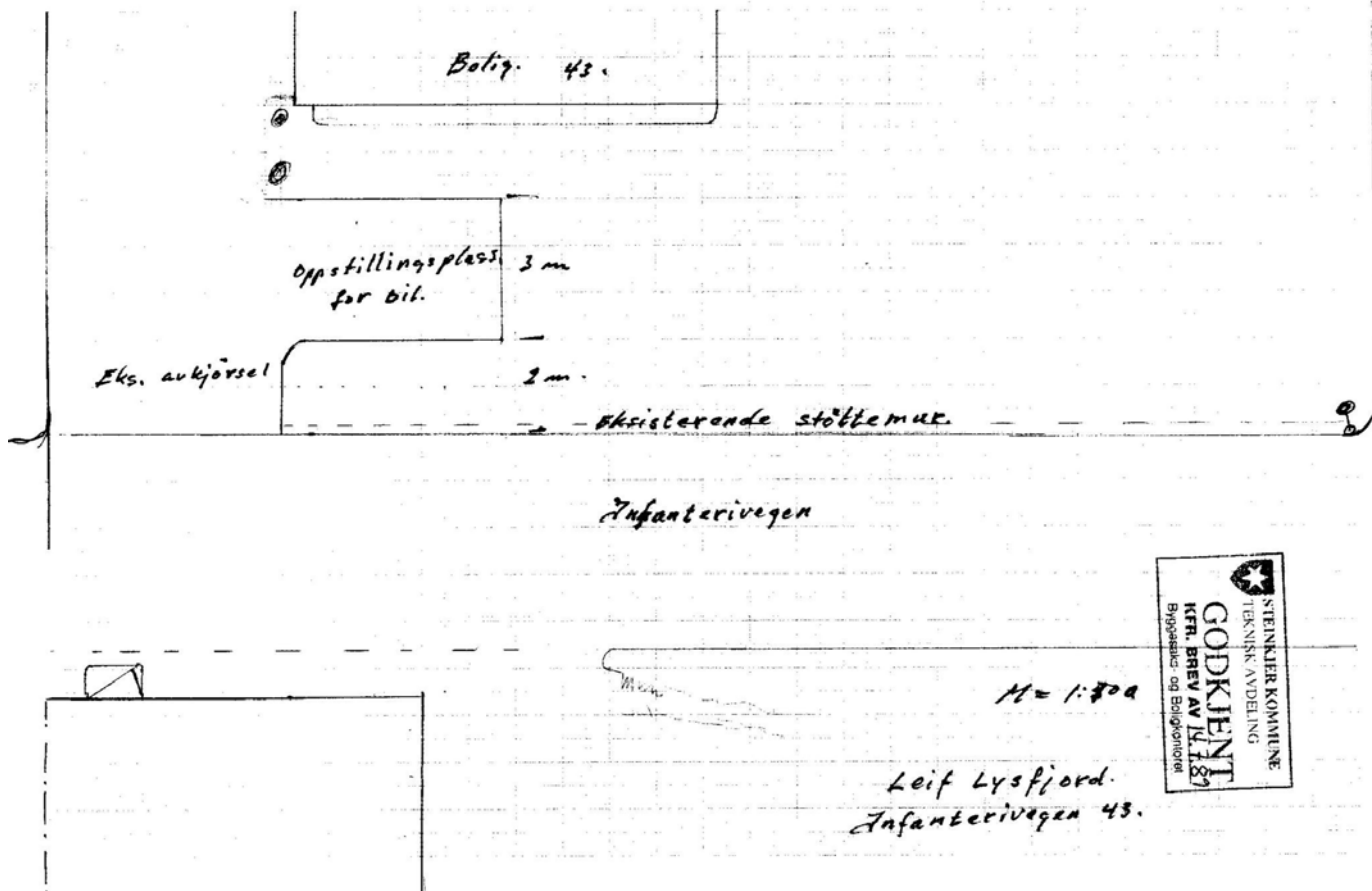
4/8.76 - WWT

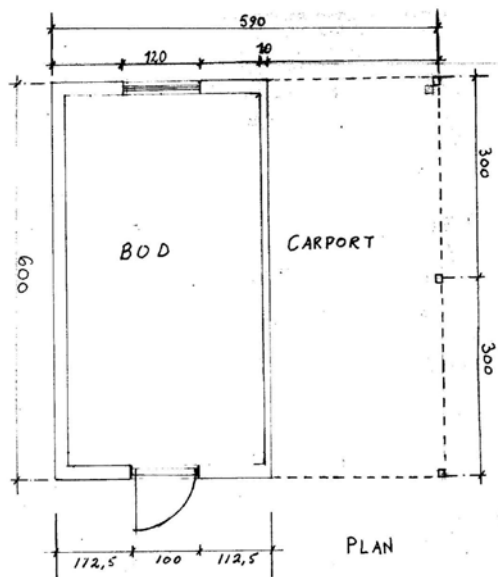


62339000

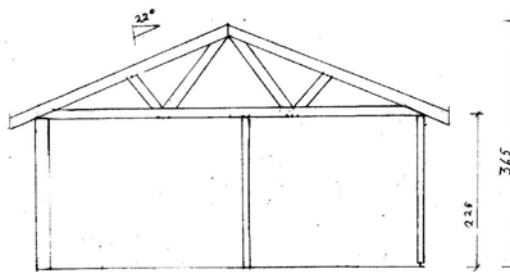


(SØRLIA)





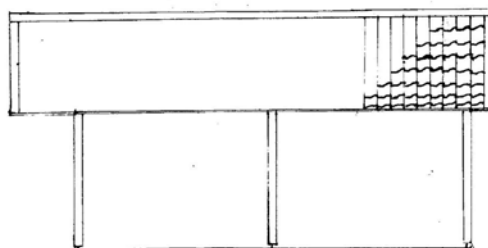
PLAN



SVITT



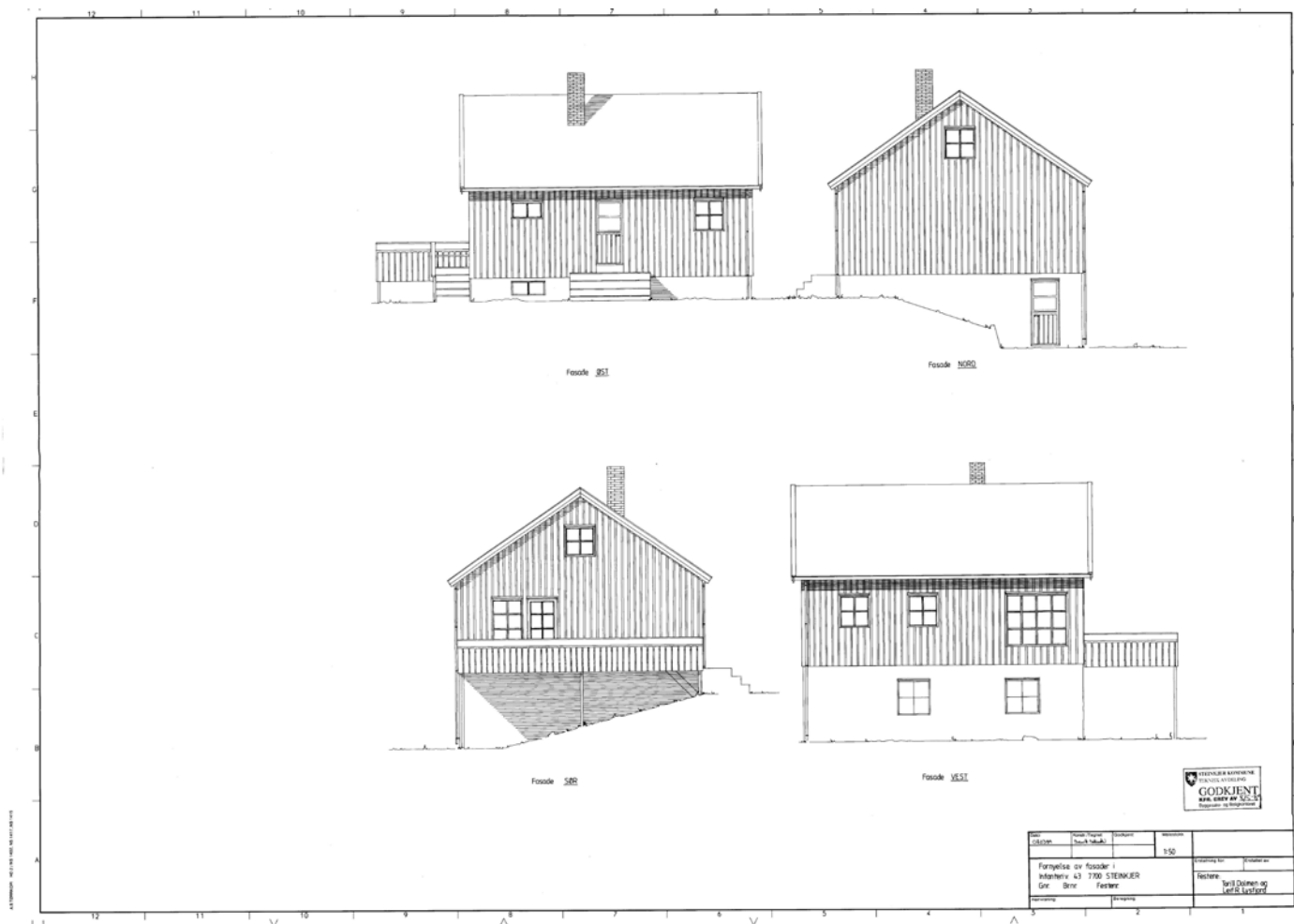
FASADE



Målestokk

1:50

Leif Lystfjord



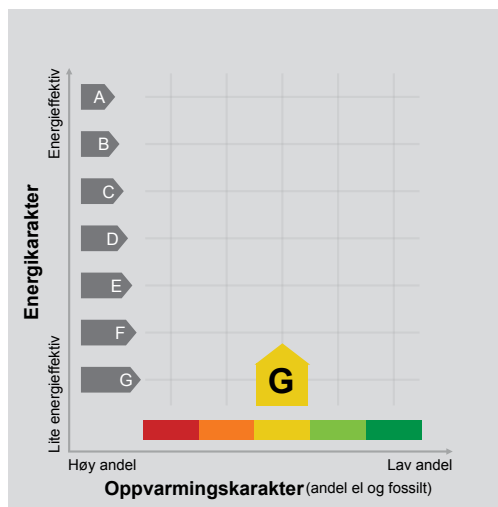
Navn	Stilling	Størrelse	Størrelse
Stilling	Størrelse	Størrelse	Størrelse
Formål og formål i		150	
Indehaver 43 700 STENKJER			
Der er		Færdig	
Færdig			
Færdig			

Indehaver
Lars Olesen og
Lars Olesen

ENERGIATTEST



Adresse	Infanterivegen 57
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	190
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184983508
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115680
Dato	06.05.2025



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.

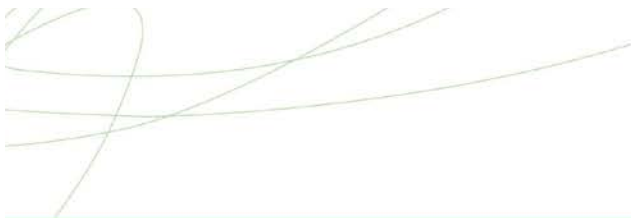
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 26 595 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:

13 344 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	9 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot grunn

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Fyr riktig med ved

- Montere automatikk på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1948
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 217
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>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: 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 veggen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250117	

Selger 1 navn
Frank Strøm

Gateadresse	
Infanterivegen 57	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7713

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: 1708250117

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, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad hovedetasje 2012. Vidar Nordgård, snekkerarbeid bad. Tiger elektro, ell innstallasjon bad. S rør, rør og innredning bad. Håvard Lindtner, fliser og murarbeid bad.
Arbeid utført av	Byggmester Vidar Nordgård, Tiger Elektro, S-rør, Murmester Håvard Lindtner

Filer

[Samsvarserklæring ell.pdf](#)

[Erklæring varmekabler.pdf](#)

[Murmester bad.pdf](#)

[S rør bad.pdf](#)

[S rør bad 2.pdf](#)

[S rør bad 3.pdf](#)

[Vidar Nordgård.pdf](#)

[Vidar Nordgård 2.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt på bad hovedetasje i 2012
-------------	------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Der er jeg litt usikker, kunne ikke finne noe dokumentasjon på det, men jeg mener det ble byggemeldt. Alt arbeid er iallefall gjort av faglærte, og det var byggmester Vidar Nordgård som hadde oppdraget, og han ordnet med underleverandører (ell, rørlegger osv) og det ble gjort etter de forskrifter som var i 2012.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kloakken var tett i 1998. Ble vannskade i sokkelleiligheten. Forsikringssak. Alt fikset av fagfolk gjennom Gjensidige forsikring.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tett kloakkrør, som førte til vannskade i sokkelleilighet i 1998. I den forbindelse ble alt av vannrør og kloakkrør skiftet fra kommunal hovedrør i gata og inn i huset frem til delingsvegg mellom utleiebad og bad som hører til hoveddel i sokkel. Alt utført av fagfolk gjennom gjensidige forsikring. Ble nytt bad, nytt kjøkken og nytt gulv på stua i sokkelleiligheten i forbindelse med denne skaden i 1998. Kommunen skiftet ut hovedrør for vann og kloakk i Infanterivegen/ gata vår , og i den forbindelse ble overvann og kloakk separert fra huset vårt. Husker ikke eksakt når dette var, men mener det var i 2016/ 2017.
Arbeid utført av	Forsikringssak 1998. Gjensidige forsikring.

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	Litt fukt under tett dekke på terrassen. Det kom litt fukt / vann fra listverk over verandadør for en del år siden. Husker ikke hvilket årstall dette var. Mye trolig var dette kondens som kom av for dårlig lufting i tak/ møne. Vi satte iallefall på ekstra luftelyrer i mønet på begge sider av huset, og har ikke sett noe vann siden.
-------------	--

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

Beskrivelse	Noen skjeve gulv, da huset er bygd i 1948. Parkett på gulv på kjøkkenet sviker litt noen steder. Mulig den er lagt litt trangt, men jeg er ikke sikker. Den lå der da vi kjøpte huset, og har vært slik siden vi kjøpte huset. Har ikke blitt noe være. Vi har slipt ned parketten på kjøkkenet og lakkert den opp igjen.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi fant noen få sølvkre i bad i sokkelen for ca 5 mnd siden. Satte opp sølvkre felle da, og har ikke registrert noen etter det.
-------------	---

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, kun av faglært

Beskrivelse

Bad Tiger elektro 2012 Påbygg Semi elektro 2004 Satt inn stålrør i pipa og byttet ut vedovn på stua 2014. Utført av Steinkjer varme og hyttesenter

Arbeid utført av

Tiger elektro, Semi elektro, Steinkjer varme og hyttesenter.

Filer

[Samsvarserklæring ell.pdf](#)

[Samsvarserklæring ell.pdf](#)

[Godkjent montering.pdf](#)

[Deler pipe.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el anlegg nov 2024. Alt ok Service varmpumpe 29.04.25

Filer

[Trønderservice - faktura_35563.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trapp utenfor ytterdør, bygd selv. Plattinger i hagen, Bygg selv. Platting ved garasje, bygd 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

Påbygg og terrasse som tidligere nevnt i 2004, Snekkerfirmaet Jon Magne Trana. Dokumenter lastet opp lengre fremme. Platting/ tak over platting ved garasje, bygd selv Satt opp ny støttemur i naturstein mot gata, utført av Rune Bjørnes. Satt opp gjerde oppå støttemur selv.

Arbeid utført av

Snekkerfirmaet Jon Magne Trana. Rune Bjørnes

Filer

[Bygge gebyr.pdf](#)

[Byggesøknad mur.pdf](#)

[Rune Bjørnes mur.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var sokkelleilighet her, da jeg kjøpte huset i 1997

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg Hovedetasje og loft 2004, som nevnt tidligere

Document reference: 1708250117

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt til og godkjent av Steinkjer kommune

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: 1708250117

Tilleggs kommentar

Det er lagt opp strøm fra garasje opp til hagen. Men her fikk vi jordfeil etter et par år, så strømmen opp dit er koblet ut. Vi brukte ikke strøm punktene oppi hagen, så vi har ikke gjort noe mer med det. Men strømkabelen ligger i jorden enda.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Strøm	81c8a111001fbfcee7ec32a26 76db4826e56802d	01.05.2025 22:00:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250117

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 190

Bnr: 81

Adresse: Infanterivegen 57

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 982,40	Basert på siste års forbruk	190 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	5 468,20	Basert på siste års forbruk	190 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	6 240,00	2 boenheter	
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	18 678,60		
25% mva.	Kr.	4 669,65		
SUM inkl. mva.		23 348,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	8 426,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	31 774,25		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 6116 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 63 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 190/81/0/0

Adresse: Infanterivegen 57

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 06.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8482122
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 190
Bruksnr: 81

Adresse: Infanterivegen 57, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	28.05.24	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	06.05.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F263.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

Meldeskjema og sjekkliste for montering av ildsted



Eiers navn <u>Frank Strøm</u>			Tlf.	
Eiendommens adresse: <u>Inlandervegen 43</u>				
Post nr. <u>7713</u>	Sted <u>Steinkjer</u>	Gnr.	Bnr.	
Ildstedets navn og type: <u>Jøtul F 263</u>		Maks effekt i kW <u>9</u>	Brenselstype <u>Ved</u>	
Skorsteinstype (eks. tegl, element eller stålskorstein): <u>Ny Rehob pipe Stål</u>				
Høyde fra røykinnføring til skorsteinstopp og innvendig diameter): _____ Meter Dia. <u>Ø 160</u> mm			Antall ildsteder på skorsteinen: <u>1</u> Stk.	

Følgende punkter er sjekket under/etter installasjonen:

	OK	Ikke OK
Er ildstedet montert etter monteringsanvisningen?	☒	☐
Er størrelsen/avstand til brannmur i henhold til mont. anvisningen?	☒	☐
Er avstand til brennbart materiale kontrollert?	☒	☐
Er avstand til tak kontrollert?	☒	☐
Er underlagsplate / for-platens størrelse i henhold til mont. anvisningen?	☒	☐
Tåler gulvet vekten av ildsted med omramming?	☒	☐
Er røykinnføring/innmuringsstuss montert?	☒	☐
Er røykrøret montert med stigning fra ildsted mot skorstein?	☒	☐
Er ildstedet sikret tilstrekkelig tilførsel av forbrenningsluft?	☒	☐
Er ildstedet prøve-fyrt å fungerer tilfredsstillende?	☐	☐

Installasjonen er utført av:

Steinkjer
Varmer og Hyttesenter AS
 Strandvegen 1, 7714 Steinkjer
 Tlf. 74 40 52 65
 NO 992 311 797 MVA
www.steinkjervarme.no

Steinkjer
 Sted

15/10-2014
 Dato

Frank Strøm
 Eiers signatur

OBS! Husk at huseier plikter å melde fra til kommunen ved Brann og Feiervesen om at ildsted er montert i følge norsk regelverk

Sørg derfor at denne side blir utfylt og at en kopi sendes til det stedlige Brann og Feiervesen samt ta godt vare på originalen da denne er et verdipapir for boligen.

Dette er forutsetningen for at Jøtuls reklamasjonsrett (10 år på utvendige støpejernsdelene, 2 år på dørklass) er gjeldende.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	190	Bruksnr:	81	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Infanterivegen 57, 7713 STEINKJER						
Dato:	29.04.2025	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:	11.11.2024	
Merknader:		

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	INFANTERIVEGEN 43,HAUGBO	Beregnet areal	913.3
Etablert dato	09.12.1947	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	190/81
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	190/81
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.01.2017 18.01.2017			1702-Mnrmangler, 190/17, 190/76, 190/77, 190/79, 190/81, 190/84, 190/85, 190/92, 190/102, 190/114, 190/117
Sammenslåing Sammenslåing	14.09.2016 09.09.2016	16/5392 L35	Tinglyst 14.09.2016	1702-190/171 (-263,4), 190/81 (263,5)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.04.2014 29.10.2014	14/4549 L33		1702-Mnrmangler, 190/17, 190/76, 190/79, 190/81, 190/114
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.04.2014 29.10.2014	13/4468 L33		190/17, 190/76, 190/81, 190/114
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.04.2014 29.10.2014	13/4468 L33	Tinglyst 12.11.2014	1702-190/171 (263,4), 190/17 (-263,4) 190/76, 190/79, 190/81, 190/114
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.12.1947			190/17, 190/81

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7099975.28	622783.95		Ja	913.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRØM FRANK F080669*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	INFANTERIVEGEN 57 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Infanterivegen 57

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
----------	----------------	-----------	--------------------

Grunnkrets	211 Tranabakkan	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184983508		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	184983508	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	11.09.2004
3	185088286		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184983508: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	222
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	222
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Infanterivegen 57	H0101	190/81	86	0	0	0	
Bolig	Infanterivegen 57	U0101	190/81	92	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	1	92	0	92	0	0	0

2: Bygningsendring 184983508-1: Påbygg, Tatt i bruk 11.09.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	44
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	

Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.06.2004	11.06.2004
Igangsettingstillatelse	11.07.2004	11.06.2004
Tatt i bruk	11.09.2004	11.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	190/81	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	0	14	0	14	0	0	0
H01	0	30	0	30	0	0	0

3: Bygning 185088286: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	190/81	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Leif Lysfjord
Infanteriv. 43
7700 STEINKJER

Vår ref.
8901816/L42/JTE/1a

Reg.nr.
89004578

Dato
14.07.89

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 81/84/86A PÅ
EIENDOMMEN INFANTERIV. 43, GNR. 190 BNR. 81.**

Det vises til melding vedrørende oppstillingsplass for bil
mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 11.07.89.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid
som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens
og byggeforskriftenes bestemmelser.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 400,-

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkomende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
Bygn.sjef.

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

Vedlegg



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

LEIF LYSFJORD
INFANTERIVG. 43

7700 STEINKJER

Vår ref.
9602104/L42/WWH

Reg.nr.
96011688

Dato
04.07.96

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN INFANTERIVEGEN 43, GNR. 190 BNR. 81**

Det vises til melding vedrørende tilbygg av inngangsparti,
mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen 04.07.96.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det
arbeid som er meldt.

Fasadeelementer, så som takform, takteking, utvendig kledning
og farge, skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende
bebyggelse, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens
og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller
nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse.
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av
noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

./.
Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 840,-.
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

./.
Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer
kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommande møte i hovedutvalg for teknisk
sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef


Wenche Wolff Hatling
avdelingsarkitekt

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Torill Dolmen/Leif R. Lysfjord
Infanterivegen 43
7700 STEINKJER

Vår ref.
8901124/L42/OG/TV

Reg.nr.
89002788

Dato
08.05.89

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 a PÅ
EIENDOMMEN INFANTERIVEGEN 43 GNR. 190 BNR.81.**

Det vises til melding
vedrørende veranda og innsetting av verandadør mottatt av
byggesaks- og boligkontoret den 17.04.89.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens
og byggeforskriftenes bestemmelser.

Nabo/gjenboer i Infanterivegen 42 skal også ha nabovarsel.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift
eller nabovarsel er avsendt rekomandert, med å avgi uttale.
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av
noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr.400,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen
Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Leif Lysfjord
Infanteriveien 43
7700 STEINKJER

Vår ref.
9201671/L42/OY

Reg.nr.
92007884

Dato
31.08.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN INFANTERIVEGEN 43, GNR. 190, BNR. 81**

Det vises til melding vedrørende carport/uthus mottatt av byggesaks- og oppmålingsavdelingen den 06.08.92.

Byggesaks- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 750,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygn.sjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

Frank Strøm
Infanterivegen 43

7713 STEINKJER

Vår ref.:
2014/573-7431/2014/GSFO

Arkiv:
190/81/L42

Deres ref.:

Dato:
03.02.2014

Tillatelse til riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny forstøtningsmur

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 190/81	Adresse: Infanterivegen 43
Tiltakshaver: Frank Strøm	
Ansvarlig søker: Rune Bjørnes AS	
Tiltakets art: Natursteinmur (riving og oppføring)	Bruksareal i m2:

Det vises til søknad registrert mottatt her 16.01.2014. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) og § 19-2 (dispensasjon) gis det tillatelse til riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny forstøtningsmur på eiendommen Infanterivegen 43, gnr.190, bnr.81. Tillatelsen medfører dispensasjon fra reguleringsplanens angitte byggegrense. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:
Rune Bjørnes AS.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4.360,-

Saksopplysninger

Tiltak

Det søkes om riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny forstøtningsmur på eiendommen Infanterivegen 43, gnr. 190, bnr. 81. Eksisterende forstøtningsmur rives og blir

erstattet med ny forstøtningsmur i naturstein. Ny forstøtningsmur er søkt oppført på samme plass som eksisterende forstøtningsmur med en høyde på 0,6 meter til 1,7 meter. Samtykkeerklæring datert 13.01.2014 fra eiere av Infanterivegen 41 er vedlagt søknaden.

Planstatus

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Tranabakken, planformål nåværende boligområde.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er vedlagt søknaden.

Ansvarsoppgaver

Rune Bjørnes AS – SØK,PRO,UTF – For hele tiltaket.

Tegningsliste

Skisse, mottatt 16.01.2014.

Foto eksisterende mur, mottatt 16.01.2014.

Kart, mottatt 16.01.2014.

Høringsinnstans

Steinkjer kommune v/vegmyndigheten er orientert om søknaden, og har ingen merknader.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 12.12.2012.

Saksvurdering

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden. Omsøkte forstøtningsmur er søkt oppført med samme plassering som eksisterende mur som skal rives. Kommunens vegmyndighet er orientert om saken og har ingen merknader. Med bakgrunn i at muren plasseres på samme sted som eksisterende og vegmyndigheten ikke har merknader til tiltaket, gis det dispensasjon fra reguleringsplanens angitte byggegrense. Det gis tillatelse til oppføring av ny forstøtningsmur, og det gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsprofil.

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2013: Pkt. 5. Særskilte tiltak. For behandling av byggesaker etter § 20-1 som ikke måles etter grunnflate. F.eks. forstøtningsmur, betales et gebyr på kr. 4.360,-

Det er gjort en rimelighetsvurdering av gebyrets størrelse opp i mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsforbruk 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 teknisk forskrift.

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.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Søknad om ferdigattest med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring, er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

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.

Saken refereres i førstkommande møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Grete Fossum
Saksbehandler

Kopi til

Rune Bjørnes AS Haugåshalla 19 7732 Steinkjer



Frank Strøm
Infanterivegen 43

7713 STEINKJER

Vår ref.:
2014/573-7431/2014/GSFO

Arkiv:
190/81/L42

Deres ref.:

Dato:
03.02.2014

Tillatelse til riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny forstøtningsmur

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 190/81	Adresse: Infanterivegen 43
Tiltakshaver: Frank Strøm	
Ansvarlig søker: Rune Bjørnes AS	
Tiltakets art: Natursteinmur (riving og oppføring)	Bruksareal i m2:

Det vises til søknad registrert mottatt her 16.01.2014. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1(tiltak som krever søknad og tillatelse) og § 19-2(dispensasjon)gis det tillatelse til riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny forstøtningsmur på eiendommen Infanterivegen 43, gnr.190, bnr.81. Tillatelsen medfører dispensasjon fra reguleringsplanens angitte byggegrense.Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:
Rune Bjørnes AS.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 4.360,-

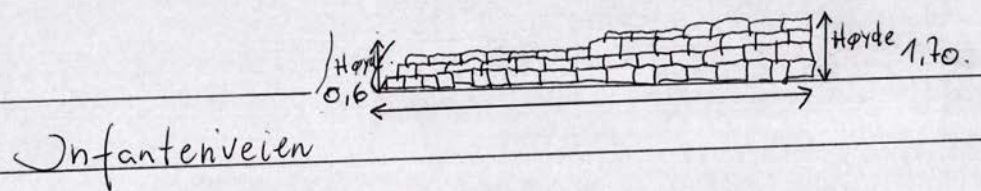
Saksopplysninger

Tiltak

Det søkes om riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny forstøtningsmur på eiendommen Infanterivegen 43, gnr. 190, bnr. 81. Eksisterende forstøtningsmur rives og blir

MOTTATT
16 JAN 2014

Infantenveien 43.



09.01.2014.
R.B.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 29.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	190	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Infanterivegen 57, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	913 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702257	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702257
Navn	Tranabakken

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/481/1702257_best.pdf



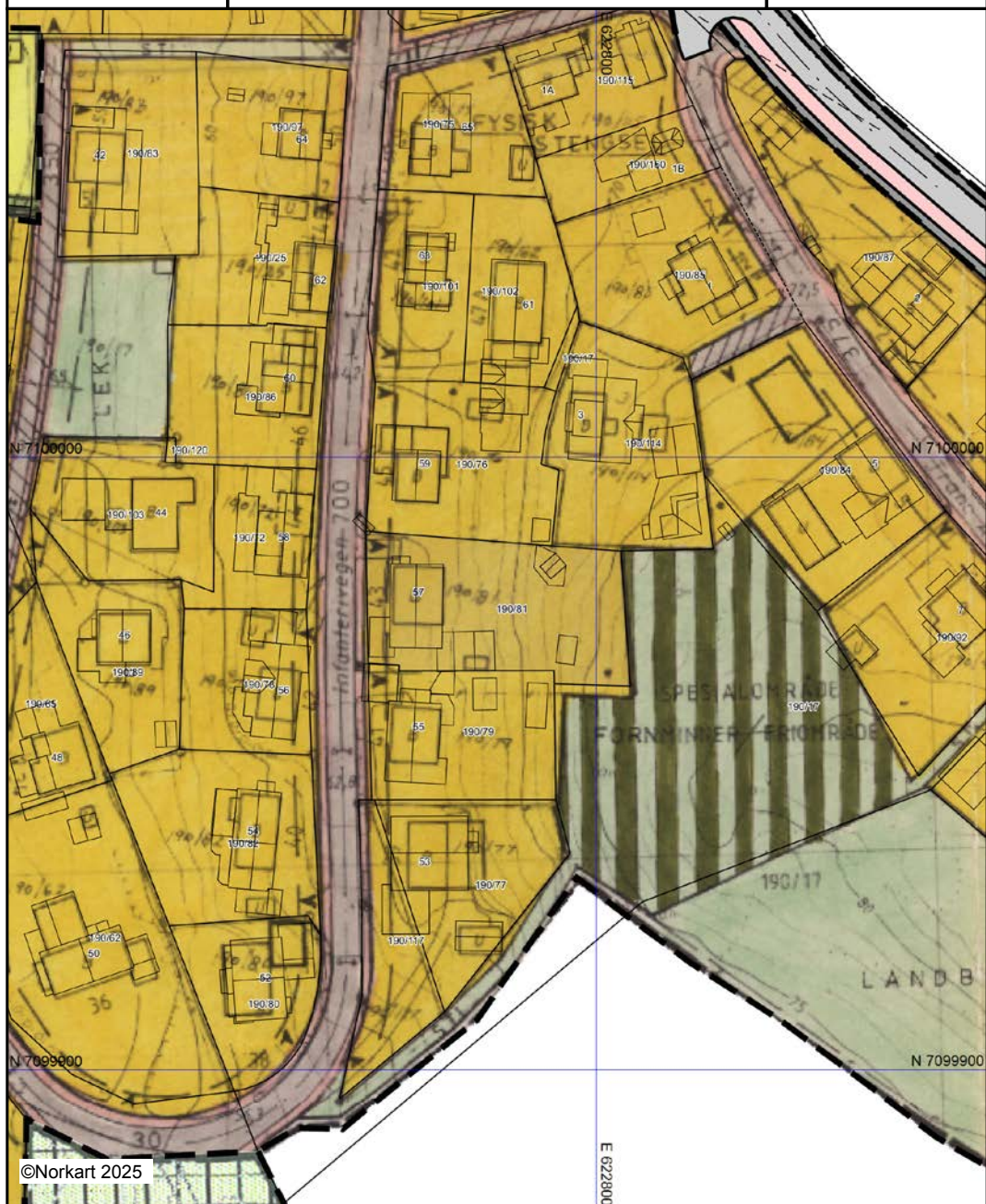
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 190/81
Adresse: Infanterivegen 57
Utskriftsdato: 29.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

Nabolagsprofil

Infanterivegen 57 - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	10 min	0.9 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	15 min	1.3 km
Namsos lufthavn	1 t 11 min	
Trondheim Værnes	1 t 23 min	

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	12 min	1.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	21 min	1.9 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	21 min	1.9 km
Mære landbruksskole 165 elever	13 min	13 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Sannan Steinkjer	10 min
Steinkjersannan 6	11 min

«Trygt, landlig og samtidig
bynært!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

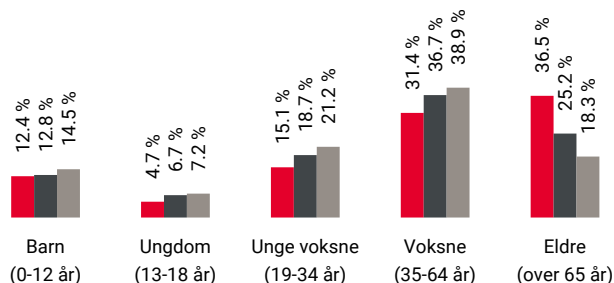
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)	11 min	53 barn	0.9 km
Skjefte barnehage (1-5 år)	11 min	40 barn	0.9 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	12 min	16 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	9 min
Rema 1000 Sørsia	16 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



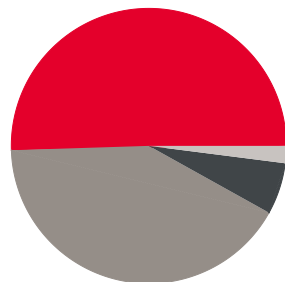
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Løpebane	11 min	🚶
⚽ Friidrett	1 km	
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2	12 min	🚶
⚽ Ballspill	1.1 km	
🏊 Motus Treningssenter	10 min	🚶
🏊 3T-Steinkjer	14 min	🚶

Boligmasse



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

«Trivelig og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

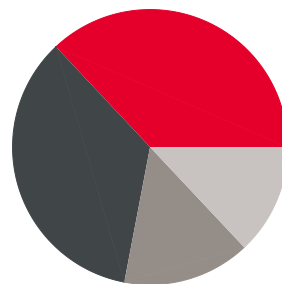
16 min 🚶



Vitusapotek Elgen

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



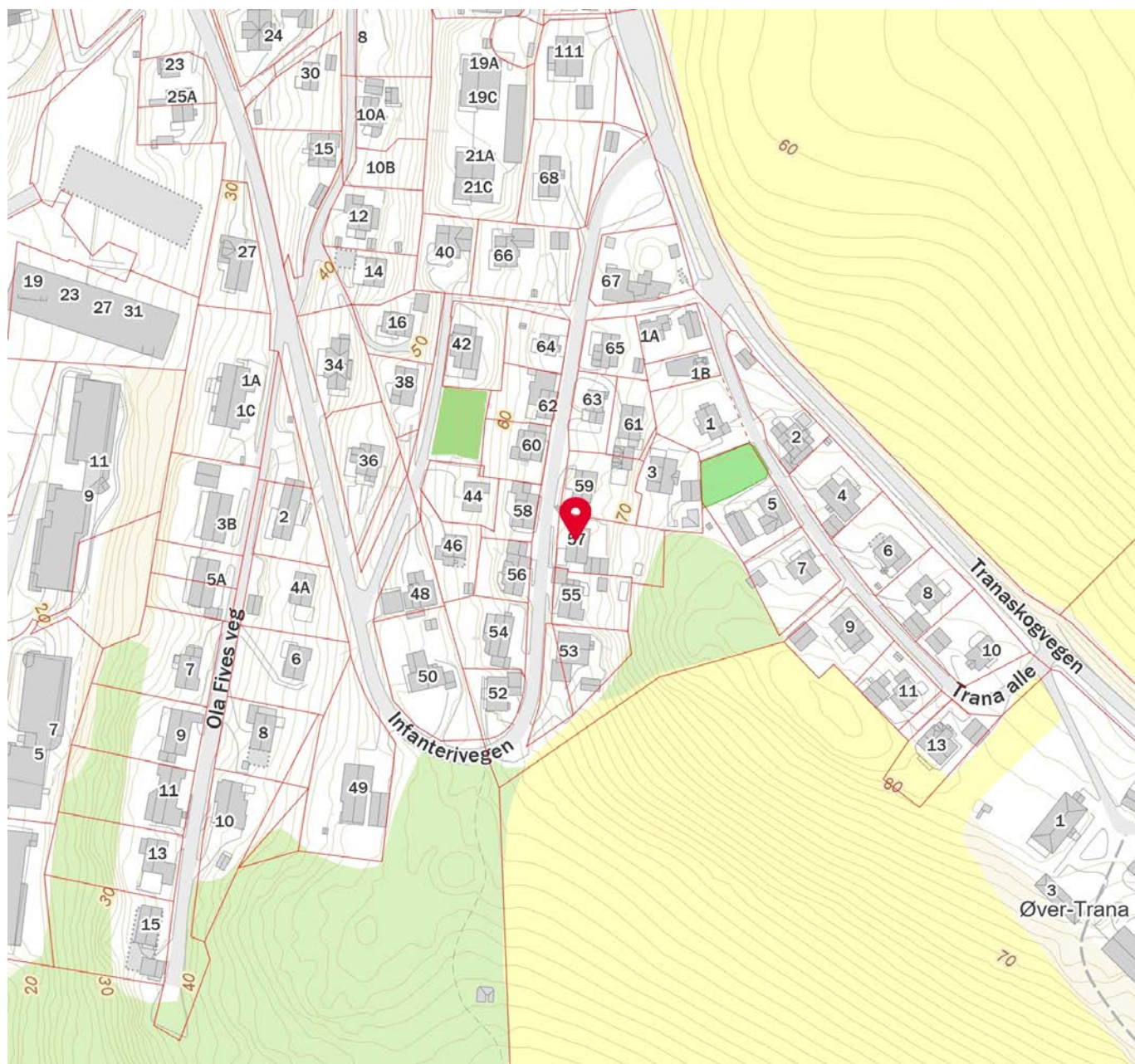
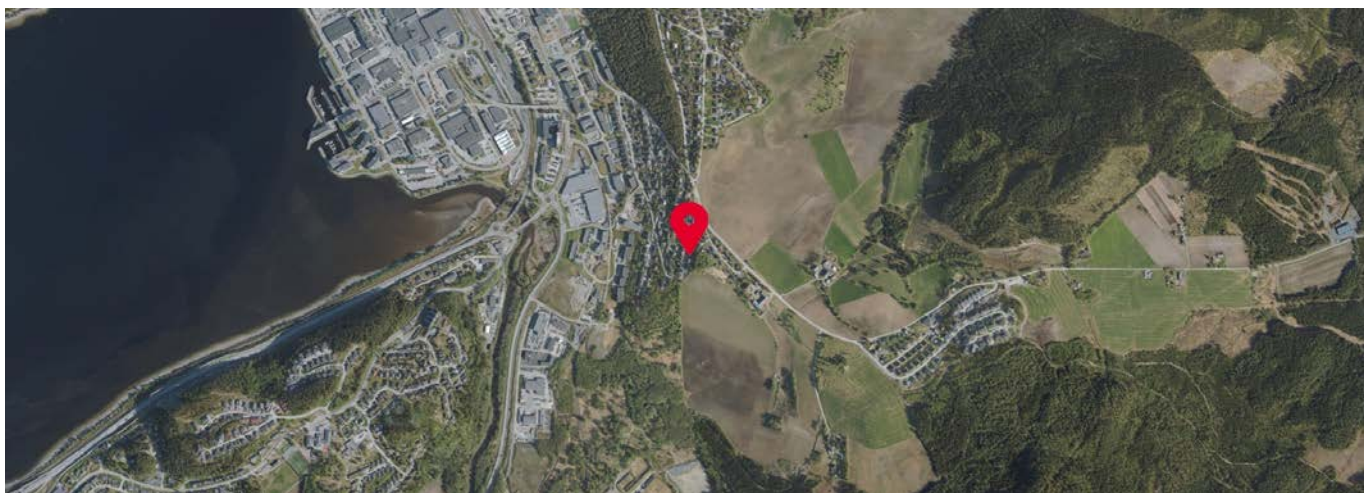
0%

46%

- Tranabakken/Sannan
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Infanterivegen 57
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

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